

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2831 vom 29. August 2023

Das Wichtigste im Überblick

Der Bedarf an Liegenschaften zur Erfüllung der städtischen Aufgaben wird in Zukunft markant steigen. Einerseits werden Flächen für zwingende Aufgaben im Bereich der Schulbauten und Sportanlagen benötigt, andererseits steigen die Anforderungen an die Stadt Zug auch im kulturellen und gesellschaftlichen wie auch sozialen Bereich. Um für diese künftigen Aufgaben vorbereitet zu sein, soll der Liegenschaftsbestand der Stadt Zug erhöht werden. Somit kann entweder direkt auf Bedürfnisse mit eigenen Liegenschaften reagiert werden oder es können über den Tausch von Liegenschaften geeignete Grundstücke erworben werden.

Um den finanziellen und vor allem zeitlichen Handlungsspielraum für den Erwerb von Liegenschaften durch den Stadtrat zu erhöhen, beantragt dieser dem Grossen Gemeinderat einen Verpflichtungskredit als Rahmenkredit in der Höhe von CHF 40.0 Mio. für den Erwerb von Liegenschaften. Der Einbezug des Grosse Gemeinderates wird über eine verbindliche Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission für jeden Grundstückserwerb über CHF 500'000.00 sichergestellt.

Mit den aus dem Rahmenkredit realisierten Grundstückserwerben werden viele verschiedene Ziele der Strategielandkarte proaktiv gefördert. Die Handlungsebenen 1.1 (Wirtschaftspflege proaktiv betreiben und auf bestehende und neue fortschrittliche Branchencluster ausrichten), 1.4 (Lokales Gewerbe und Wertschöpfung vor Ort erhalten) sowie 2.4 (Begrünte, klimaresiliente Siedlungen und Biodiversität fördern), können positiv beeinflusst werden.

Übergreifend können zudem sämtliche kulturellen, gesellschaftlichen und sozialen Belange gefördert werden. Je nach zukünftigem Nutzen der erworbenen Liegenschaften werden erschwinglicher Wohn- und Gewerberaum sowie Freiräume für vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen unterstützt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

I Ausgangslage

- a) Liegenschaftsbestand
- b) Ausblick

II Erläuterungen

- a) Finanzielle Kompetenzen und Herausforderungen
- b) Rahmenkredit
- c) Strategielandkarte

III Antrag

I Ausgangslage

- a) Liegenschaftsbestand

Die Stadt Zug bewirtschaftet ein Liegenschaftsportfolio im Umfang von rund CHF 900.4 Mio. (Versicherungssumme, Stand 31. Dezember 2022). Hinzu kommen unbebaute Liegenschaften im Wert von CHF 89.1 Mio. (Verkehrswertschätzungen, Stand 31. Dezember 2022) sowie Grundstücke, die in der Zone für öffentliches Interesse liegen.

Mit ihren städtischen Immobilien erfüllt die Stadt Zug verschiedene Aufgaben. Das Stadthaus, der Werkhof, das Gärtnermagazin, die Militärunterkünfte und Zivilschutzanlagen und Weitere stellen die Verwaltungstätigkeit sicher und sind gesetzlich vorgeschrieben. Mit den Schulbauten erfüllt die Stadt Zug eine weitere wichtige und gesetzliche Aufgabe. Ebenso auf einem gesetzlichen Auftrag basieren das Bereitstellen und Betreiben der Infrastruktur für den Breitensport. Hierzu zählen beispielsweise das Fussball- und Eishockeystadion und die Leichtathletikanlage. Im Weiteren obliegt es den Städten und Gemeinden, die Kultur zu fördern. Die Stadt Zug unterstützt dabei insbesondere mit der Vermietung ihrer Liegenschaften auch gemeinnützige Institutionen und Vereine, die das soziale und kulturelle Miteinander und die Geselligkeit fördern. Zu nennen sind beispielsweise die Crêperie Intermezzo der Stiftung zuwebe, die Vermietung der Villa Hotz an der Chamerstrasse 1 an die Stiftung Phönix, die verschiedenen Strandbäder in der Stadt Zug oder auch die Gewürzmühle.

Zudem leistet die Stadt Zug wertvolle Beiträge im Bereich des Wohnens. Mit den städtischen preisgünstigen Wohnungen wird Zugerinnen und Zugern aus der Mittelschicht die Möglichkeit auf bezahlbaren Wohnraum gegeben. Mit den städtischen (preisgünstigen) Alterswohnungen leistet die Stadt Zug einen Beitrag zur Reduzierung der Pflegekosten.

Auch im Bereich der Naherholung ermöglicht die Stadt Zug über eigene Liegenschaften eine Vielfalt an Möglichkeiten, wie zum Beispiel die Badestellen, die Guggiwiese, die Uferpromenade, etc.

Die Stadt Zug verfolgt dabei aus ökonomischen Gründen die Eigentümerstrategie. Eigengenutzte Liegenschaften sind gegenüber angemieteten Räumlichkeiten langfristig günstiger. Die Stadt Zug kann direkt Einfluss auf ökologische Komponenten nehmen. Zudem obliegt die Flexibilität der Nutzung der Stadt Zug.

b) Ausblick

Mit der erwartenden Bevölkerungsentwicklung wie auch den steigenden ökologischen und klimatischen Anforderungen werden zukünftig weitere Liegenschaften benötigt, um den Bedarf auf den eigenen Grundstücken abzudecken. Im Liegenschaftsportfolio der Stadt Zug sind nur noch vereinzelt bebaubare Grundstücke, bei denen die zukünftige Nutzung noch nicht definiert ist. Daher soll der Liegenschaftsbestand erhöht werden.

Nebst dem Erwerb von Grundstücken, die direkt für städtische Bedürfnisse genutzt werden können, hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass vermehrt auch geeignete Grundstücke für Tauschverträge benötigt werden. Mit dem Erwerb von geeigneten Liegenschaften erhöht sich der Handlungsspielraum der Stadt Zug, um auf zukünftige weitere Bedürfnisse, wie beispielsweise Flächen für die Naherholung, zur Wirtschaftsförderung oder Ähnlichem reagieren zu können. Aktuell steht auch der Bedarf an Grundstücken für die Abgabe im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften im Fokus.

Im Rahmen der Vorbereitung für die Ortsplanungsrevision hat sich gezeigt, dass bis 2040 ein erheblicher Bedarf für öffentliche Flächen, insbesondere für Sport- und Schulanlagen, besteht. Dieser Bedarf kann nicht über die Flächen abgedeckt werden, welche sich im Eigentum der Stadt Zug befinden.

II Erläuterungen

a) Finanzielle Kompetenzen und Herausforderungen

Die Kompetenz des Stadtrates für den Erwerb von Grundstücken liegt im Einzelfall bei CHF 5.0 Mio. Wird diese Schwelle überschritten, ist ein Beschluss des Grossen Gemeinderates notwendig. Ab CHF 7.0 Mio. untersteht der Beschluss des GGR zusätzlich dem fakultativen Referendum. Die Handlungsfähigkeit ist unter diesen Voraussetzungen deutlich eingeschränkt.

Die Prüfung von Angeboten der letzten Jahre wie auch die Bieterverfahren, an denen sich die Stadt Zug beteiligt hat, haben gezeigt, dass der Quadratmeterpreis in Wohn- und Mischzonen oftmals schon über CHF 6'200.00 liegt. Bereits ab einer Grundstücksgrösse von circa 800 m² liegt die Zuständigkeit für den Erwerb damit beim Grossen Gemeinderat. Zudem ist die Verkäuferschaft an einem schnellen Verkauf interessiert. Neben dem ohnehin schon ausgetrockneten Immobilienmarkt in der Stadt Zug tragen diese beiden Punkte dazu bei, dass der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Zug beinahe unmöglich ist. Die letzten Grundstückskäufe durch die Stadt Zug von Privaten konnten lediglich deshalb vollzogen werden, weil die Verkäuferschaft die Stadt Zug als Käuferin favorisiert hat und die Geschwindigkeit bei der Veräusserung keine Rolle gespielt hat. Ansonsten zeigt sich, dass die Zeitachse oftmals einen wesentlichen Faktor für den Verkauf darstellt. Eine Verzögerung von bis zu einem halben Jahr oder bei einer Volksabstimmung auch länger, wird nicht gewünscht.

b) Rahmenkredit

Um die Handlungsfähigkeit des Stadtrates für den Erwerb von Liegenschaften zu erhöhen, beantragt der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat gestützt auf das Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1, § 28 Abs. 2 Bst. a) einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 40.0 Mio. als Rahmenkredit. Dieser Betrag ermöglicht es dem Stadtrat, gezielte Landkäufe zu tätigen. Ziel ist es, mit dem Rahmenkredit mehrere Grundstücke zu erwerben. Im Fokus stehen dabei Liegenschaften mit einem Erwerbspreis von circa CHF 5.0 bis 12.0 Mio. Im Einzelfall sind mit dem Rahmenkredit auch Grunderwerbe mit einem höheren Kaufpreis abgedeckt. Der Erwerb von sehr grossen Grundstücken mit einer hohen Ausnutzung, wie beispielsweise im Göbli (Bebauungsplan Lüssi/Göbli; Verkauf 2021) oder der Zurlaubenhof sind jedoch weiterhin nicht ohne die Zustimmung des Grossen Gemeinderats möglich

und seitens des Stadtrates auch nicht ohne politische Zustimmung gewollt. Sollte der Rahmenkredit ausgeschöpft sein, behält sich der Stadtrat vor, einen weiteren Rahmenkredit zu beantragen.

Der Erwerb von Liegenschaften erfolgt immer nach einer eingehenden Prüfung der Eignung der Liegenschaft für die Erfüllung städtischer Aufgaben. Dazu gehört neben einer Verkehrswertermittlung insbesondere bei Erwerbspreisen ab circa CHF 5.0 Mio. eine Due Dilligence, in die auch die finanziellen Auswirkungen eines Erwerbes wie beispielsweise Finanzierung, Abschreibungen oder Auswirkungen auf die Bilanz einbezogen werden.

Vor dem Abschluss des Kaufvertrages ist eine Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission verbindlich einzuholen. So wird die Vertretung des Grossen Gemeinderats sichergestellt. Der Stadtrat schlägt vor, den Schwellenwert für die Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission bereits auf einen Erwerbspreis von CHF 500'000.00 festzulegen. Somit werden beinahe alle Prüfungen von Liegenschaftskäufen der GPK präsentiert. Dies schafft die nötige Transparenz im Bereich des Erwerbes von Liegenschaften.

Die Ausgaben für den Erwerb von Liegenschaften werden gemäss §13 Abs. 1 FHG zum Anschaffungswert in die Bilanz aufgenommen und regelmässig mindestens alle zehn Jahre neu bewertet.

Das Instrument des Rahmenkredites für den Erwerb von Liegenschaften ist im Kanton Zug nicht neu. Der Rahmenkredit ist ein bekanntes und bewährtes Instrument, um für einen bestimmten Zweck kurzfristig finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Der Kanton Zug hatte bis Ende 2017 einen Rahmenkredit zur Beschaffung von Landreserven. Die Städte Schaffhausen und Bern verfügen ebenfalls über einen entsprechenden Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften.

Beschlüsse des Grossen Gemeinderates über den Kauf und den Tausch von Grundstücken sowie solche über den Erwerb von beschränkten dinglichen Rechten unterliegen gemäss § 8 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 dem fakultativen Referendum, soweit der Erwerbspreis den Betrag von CHF 7.0 Mio. übersteigt. Für den vorliegenden Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften gilt folgerichtig ebenfalls das fakultative Referendum. Nach Inanspruchnahme der Mittel des Rahmenkredites wird dieser gegenüber dem Grossen Gemeinderat abgerechnet (vgl. § 28 Abs. 8 Bst. b FHG).

Der Verkauf und der Tausch von Liegenschaften ist mit diesem Rahmenkredit nicht abgedeckt. Diese Geschäfte unterliegen weiterhin den Zuständigkeitsvorschriften gemäss Finanzhaushaltgesetz.

c) Strategielandkarte

Der Rahmenkredit steht im Einklang mit mehreren Zielen der Strategielandkarte der Stadt Zug. Insbesondere die Anspruchsgruppen Starke Gemeinschaft und Grüne Stadt und die Handlungsebene 3.3 Erschwinglichen Wohn- und Gewerberaum sowie Freiräume für vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen fördern, wird beeinflusst. Mit dem Erwerb von Liegenschaften können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 1.4 Lokales Gewerbe und Wertschöpfung vor Ort erhalten, 1.1 Wirtschaftspflege proaktiv betreiben und auf bestehende und neue fortschrittliche Branchencluster ausrichten und 2.4 Begrünte, klimaresiliente Siedlungen und Biodiversität fördern, ergeben.

Generell bestehen bei dem Erwerb von Liegenschaften im Kontext der Immobilienstrategie auch Wechselwirkungen zu den folgenden Zielen der nachhaltigen Entwicklung SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen), SDG 9 (Eine belastbare Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovation unterstützen) und SDG 4 (Gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen

Lernens für alle fördern). Zudem kann die Stadt Zug über ihre eigenen Grundstücke auch Einfluss auf Massnahmen zum Klimaschutz nehmen. Nachfolgend werden diese grafisch dargestellt:



III Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für den Erwerb von Liegenschaften einen Rahmenkredit von CHF 40.0 Mio. zu bewilligen,
- Grunderwerbe mit einem Erwerbspreis von über CHF 500'000.00 sind vorgängig der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates zur Stellungnahme zu unterbreiten und
- die Investition von CHF 40.0 Mio. wird gemäss § 13 Abs. 1 Finanzhaushaltgesetz in die Bilanz aufgenommen und regelmässig neu bewertet.

Zug, 29. August 2023

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage
– Beschlussentwurf

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2831 vom 29. August 2023:

1. Für den Erwerb von Liegenschaften wird ein Rahmenkredit in der Höhe von CHF 40.0 Mio. bewilligt.
2. Grunderwerbe mit einem Erwerbspreis von über CHF 500'000.00 sind vorgängig der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates zur Stellungnahme zu unterbreiten.
3. Die Investition von CHF 40.0 Mio. wird gemäss § 13 Abs. 1 Finanzhaushaltgesetz in die Bilanz aufgenommen und regelmässig neu bewertet.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)