

Nr. 2831.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2831.2 vom 28. November 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2831 vom 29. August 2023.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 28. November 2023 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Christian Weber, Leiter Immobilien, Finanzdepartement.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten der Stadtrat Urs Raschle und Christian Weber, Leiter Immobilien, die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Die Verwaltung erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation (siehe Beilage 1). Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Allgemeines (Folie 2)

Liegenschaften bis CHF 5 Mio. kann der Stadtrat bereits jetzt in eigener Kompetenz erwerben. Im Moment ein grosses politisches Thema sind Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum. Die Abteilung Immobilien beschäftigt sich aktuell intensiv damit, zu überlegen, an welche Wohnbaugenossenschaften Grundstücke und Liegenschaften vergeben werden sollen, die bereits im Eigentum der Stadt Zug sind.

Rahmenkredit (Folie 3 und 4)

Der Stadtrat hat sich basierend auf dem Vorschlag der Abteilung Immobilien und dem Finanzdepartement für den Rahmenkredit als bestes Instrument entschieden. Wenn der

Rahmenkredit von CHF 40 Mio. ausgeschöpft ist, muss der Stadtrat einen neuen Rahmenkredit beantragen.

Einbezug GPK (Folie 5)

Dem Stadtrat ist es wichtig, politische Gremien einzubeziehen, soweit das möglich ist. Der Stadtrat schlägt vor, dass bei Erwerbspreisen ab CHF 500'000.00 eine Stellungnahme der GPK einzuholen ist.

Die GPK hat diesen Vorschlag positiv aufgenommen, aber auch eine zusätzliche Handhabe in Form eines «Notventils» gefordert. Bei kritischen Geschäften will die GPK nicht nur eine Stellungnahme abgeben können, sondern die Möglichkeit haben, das Geschäft zur Debatte in den GGR weiterzugeben, so dass das Parlament abschliessend über den Kauf entscheiden kann.

Das ist ganz klar nicht im Sinne des Stadtrates, weil das wiederum zu einer Verzögerung führen würde, was dem Ziel der schnelleren Handlungsfähigkeit dank dem Rahmenkredit zuwiderläuft. Wenn die GPK mit einer Kaufabsicht nicht einverstanden ist, wird der Stadtrat den Erwerb dieser Liegenschaft sicher noch einmal diskutieren.

Die GPK wird den Antrag stellen, im Sinne eines Notventils die Möglichkeit zu erhalten, ein Geschäft mit Mehrheitsentscheid der GPK ins Parlament zu bringen. Dies ist aus Sicht der Gemeindeordnung nicht ganz unproblematisch, denn dadurch gibt die GPK dem Parlament einen Entscheid weiter, der sonst über den Stadtrat ins Parlament sollte. Mit anderen Worten: Der Stadtrat wird sich sicher einsetzen für die von ihm in der Vorlage vorgeschlagene Form des Einbezugs der GPK. Es ist im Interesse von allen, dass der Stadtrat zusammen mit der Abteilung Immobilien schnell agieren und reagieren kann, wenn Liegenschaften auf dem Markt sind.

Ausblick (Folie 7)

Es kommt mittlerweile auch vor, dass der Stadt Zug von Nachbareigentümern aktiv Liegenschaften zum Kauf angeboten werden, weil bekannt ist, dass die Stadt Eigentümerin der Nachbarliegenschaft ist. Das sind für die Stadt Zug zum Teil spannende Liegenschaften. Ein Beispiel ist die Ägerstrasse 96, die bereits im Eigentum der Stadt Zug war. Die Nachbarliegenschaft konnte die Stadt Zug erwerben. Das Spannende in diesem Fall ist, dass die Liegenschaften zusammengelegt werden können und sich daraus ganz andere Möglichkeiten ergeben.

Die Stadt Zug wird auch in Zukunft fundierte Berechnungen machen und Angebote abgeben. Mit dem Rahmenkredit hätte der Stadtrat die Möglichkeit, schnell zu reagieren. Wenn der Rahmenkredit sich als Instrument bewährt, wird der Stadtrat unter Umständen die Erneuerung des Rahmenkredits beim Parlament beantragen, sobald die CHF 40 Mio. ausgeschöpft sind.

Beispiel Berechnung Kaufpreisangebot (Folie 8)

Auf der einen Seite ist Geschwindigkeit eine wichtige Komponente beim Erwerb gewisser Liegenschaften und ein Grund für die Beantragung des Rahmenkredits, auf der anderen Seite braucht es aber natürlich eine seriöse Prüfung der Kaufangebote (Due Diligence). Auf der Folie ist ein Beispiel aufgezeigt, wie eine solche Due Diligence abläuft. Es wird eine Residualwert-Methode angewendet, die auf den wahrscheinlichen zukünftigen Ertragswerten basiert. Dabei wird ermittelt, welche Miete in einer Liegenschaft generiert werden kann. Daraus wird ein Kaufpreisangebot ermittelt. Auf der Folie sind zwei verschiedene Kalkulationen abgebildet. Bei Szenario 2 wird die Vermietung von drei Gebäuden angenommen. Bei Szenario 1 hingegen wird eines der drei Gebäude verkauft. Die Abteilung Immobilien verfügt über das nötige Know-how, diese Berechnungen intern machen zu können. Selbstverständlich kann bei Fällen mit einer ausserordentlich hohen Komplexitätsstufe

externe Unterstützung beigezogen werden. Es ist ganz wichtig, dass die Abteilung Immobilien sich die Zeit für eine solche seriöse Prüfung nimmt.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Ein Kommissionsmitglied stellt mit Verweis auf die Aufzählung in Folie 2 fest, dass die aufgeführten Zwecke, für welche die Stadt Zug Liegenschaften erwerben will, so umfassend sind, dass kaum Liegenschaften von einer möglichen Kaufabsicht ausgeschlossen werden. Er fragt deshalb, ob aufgrund dieser umfassenden Aufzählung alle Liegenschaften für einen Kauf in Frage kommen oder ob es auch Ausschlusskriterien gibt, nach denen Liegenschaften für die Stadt nicht zum Erwerb in Frage kommen.

Die Verwaltung erläutert: Grundsätzlich kann jede Liegenschaft erworben werden. Aber der Erwerb muss aus Sicht der Stadt Zug einen Sinn ergeben, zum Beispiel müssen sich die Liegenschaften für die Erfüllung städtischer Aufgaben eignen.

Die Stadt Zug wird immer wieder von Liegenschaftsbesitzern angegangen, die ihre Liegenschaft zum Kauf anbieten. Zwei Aspekte stehen dabei meist im Vordergrund: Einerseits die Hoffnung, dass die Liegenschaft aus dem Renditemarkt gezogen wird und mit der Stadt Zug als Eigentümerin nach dem Erwerb eher an eine Baugenossenschaft übergeht. Andererseits kann der Hintergrund auch sein, dass die Liegenschaftsbesitzer sich erhoffen, dass dadurch Erbstreitigkeiten einfacher gelöst werden können. Und solche Angebote – auch wenn es sich um schöne Häuser handelte – hat die Stadt Zug auch schon abgelehnt, weil der Erwerb keinen Sinn gemacht hätte, da die Stadt Zug kein Schulhaus in der Nähe hat, in keiner Weise mit der Liegenschaft verbunden ist und auch für Wohnbaugenossenschaften die Möglichkeit fehlte, später etwas Sinnvolles daraus zu machen. Auch die Verwendungsmöglichkeit für kulturelle Zwecke war nicht gegeben. Das sind Punkte, an denen die Stadt Zug sich bei Angeboten orientiert.

Ein Kommissionsmitglied fragt, was die Dringlichkeit ist bei Liegenschaften, die der Stadt Zug angeboten werden. Denn wenn die Verkäufer ein Interesse daran haben, an die Stadt Zug zu verkaufen, sollte aus seiner Sicht im Normalfall genügend Zeit vorhanden sein.

Die Verwaltung entgegnet, dass die Zeit durchaus oft ein Faktor ist. Oft wollen die verkaufenden Parteien zuerst abklären ob seitens Stadt ein Interesse vorhanden ist oder nicht und die Stadt Zug muss jeweils relativ schnell eine Antwort geben. Wenn kein Interesse signalisiert wird, werden die Angebote öffentlich auf Plattformen gestellt. Die Angebote werden zwar an die Stadt herangetragen, aber am Schluss ist die Zeit, in der die Stadt eine Antwort geben muss, relativ kurz. Darum ist auch der Entscheid des Stadtrats, dass er ein Instrument erhalten soll, um bei solchen Angeboten schneller reagieren zu können.

Für das Kommissionsmitglied stellt sich noch immer die Frage nach der zeitlichen Dringlichkeit. Wenn Angebote an die Stadt herangetragen werden und die Stadt signalisiert, dass das Angebot für die Stadt interessant ist, dann kann aus seiner Sicht ein Kauf auch in kurzer Zeit abgewickelt werden. Als Beispiel fügt er den Erwerb der Gubelstrasse 22 (Stadthaus) an, bei dem der Grosse Gemeinderat in Rekordzeit entschieden hat und die Stadt das Gebäude erwerben konnte. Bei diesem Kaufangebot war eine Dringlichkeit vorhanden und es wurden Sitzungen in den Sommerferien deswegen abgehalten.

Die Verwaltung bestätigt, dass bei Angeboten, die an die Stadt Zug herangetragen werden, die Dringlichkeit in der Regel weniger hoch ist. In den Gesprächen mit Verkäufern ist festzustellen, dass

Dringlichkeit immer relativ ist. Aus Sicht des Verkäufers kann eine Verkaufsabsicht in den nächsten zwei Monaten als nicht dringlich erscheinen, auf der anderen Seite braucht die Stadt Zug aber aufgrund des politischen Prozesses je nach Stand im politischen Lauf und wie die Ferien liegen drei, sechs oder neun Monate.

Es gibt aber auch die anderen Objekte, die nicht direkt an die Stadt Zug herangetragen werden, sondern bei denen mitgeboten werden kann. Bei diesen Objekten ist die Stadt Zug nicht die Favoritin. In diesem Bereich gab es in der Vergangenheit aber interessante Objekte, für deren Erwerb ein Rahmenkredit mehr Handlungsspielraum geboten hätte.

Ein Kommissionsmitglied fragt in Bezug auf die genannte Dringlichkeit und Geschwindigkeit, wie schnell der Stadtrat konkret entscheiden muss, ob «schnell entscheiden» heisst, dass der Stadtrat eine Woche Zeit hat, sich zu entscheiden, ob er kauft oder nicht.

Die Verwaltung führt aus, dass eine Woche sehr schnell wäre. In der Regel braucht der Stadtrat drei bis vier Wochen, weil durch die Abteilung Immobilien eine sorgfältige Prüfung durchgeführt und dann das Geschäft im Stadtrat traktandiert werden muss. Bereits dieser zeitliche Fahrplan ist ambitioniert, weil für die Traktandierung von Geschäften Fristen einzuhalten sind.

Der entscheidende Punkt ist aber der Betrag von CHF 5 Mio. Es gibt leider kaum mehr Liegenschaften in Zug, deren Erwerb für die Stadt Zug sinnvoll ist und die unter CHF 5 Mio. liegen. Wenn der Kaufpreis über CHF 5 Mio. liegt, geht der Weg über die Kommissionen und das Parlament. Und das braucht natürlich Zeit. Und das sind sich die Verkäuferinnen und Verkäufer manchmal zu wenig bewusst, dass der Kaufentscheid aufgrund der Höhe des Preises ins Parlament muss. Und Verkäufer wollen das teils gar nicht, dass im Parlament über ihre Liegenschaft diskutiert wird, weil dann vieles öffentlich wird.

Ein Kommissionsmitglied fragt, wie oft es vorkommt, dass der Stadtrat ein solches dringliches Geschäft abschliessen muss bzw. könnte, ob das einmal oder zweimal im Jahr sei.

Die Verwaltung erklärt, dass seit dem 1. Januar 2023 doch überraschend viele Angebote an die Stadt herangetragen werden, manchmal informell und manchmal in formellerer Form. Wenn das Parlament den Rahmenkredit bewilligt, wäre dieser politische Entscheid auch ein Kommittent und die Stadt Zug würde noch mehr als mögliche Käuferin wahrgenommen, was der Stadt Zug helfen würde, interessante Angebot zu erhalten.

Dieses Jahr gab es bisher rund 5 Fälle, bei denen es schnell hätte gehen müssen. In der heutigen Zeit ist Geschwindigkeit alles, vor allem auch beim dynamischen Immobilienmarkt in Zug.

Ein Kommissionsmitglied findet es doch ein bisschen gefährlich, wenn der Stadtrat frei über CHF 40 Mio. entscheiden kann und der Grosse Gemeinderat ausgelassen wird und keine Möglichkeit hat, zu intervenieren. Es wurde ausgeführt, dass die Stadt bei einem Angebot, bei dem eine Dringlichkeit vorhanden ist, innerhalb eines Monats reagieren können muss. Für das Kommissionsmitglied gibt es demnach die Möglichkeit, dass der Stadtrat mit dem Geschäft in diesem Monat in den GGR kommt.

Denn wenn ein Objekt wichtig und interessant ist für die Stadt und die Bevölkerung, dann wird es im Parlament und in der Bevölkerung schneller durchkommen. Es kann seiner Ansicht nach also auch schnell agiert werden, wenn man mit einem Kaufangebot in den Rat kommt.

Die Verwaltung erläutert, dass dem Stadtrat der Einbezug des Parlaments wichtig ist. Deshalb wird auch das Instrument vorgeschlagen, dass jeweils die Stellungnahme der GPK eingeholt wird. So wird die Vertretung des Grossen Gemeinderats sichergestellt. Die GPK hat dieses Instrument

grundsätzlich begrüsst und unterstützt. Ihr Einwand war, dass die GPK bei kritischen Objekten eine Möglichkeit haben muss, nicht nur Stellung zu nehmen, sondern das Geschäft zur abschliessenden Entscheidung ins Parlament zu bringen. Diese zusätzliche Forderung erachtet der Stadtrat als schwierig und entgegen der Idee des Rahmenkredits, der schnelleres Handeln ermöglichen soll. Wenn ein Geschäft in die Kommission und ins Parlament muss, dann dauert der Prozess natürlich länger als nur ein Monat.

Das Kommissionsmitglied entgegnet, es sei der Ansicht, dass der Rahmenkredit Diskussionen auslösen wird. Das Mitglied warnt davor, dass eine Erhöhung der Stadtratskompetenz gefährlich ist und eine solche Erhöhung vom Grossen Gemeinderat in der Vergangenheit bereits schon einmal unisono abgelehnt wurde. Bei interessanten Objekten könne der Stadtrat schnell reagieren, denn der GGR habe jeden Monat eine Sitzung.

Die Verwaltung entgegnet: Zwar tagt der GGR monatlich, aber das bedeutet nicht gleichzeitig, dass ein solches Geschäft noch im gleichen Monat auf die Traktandenliste gesetzt werden kann, denn auch hier brauchen Geschäfte einen Vorlauf und Fristen müssen eingehalten werden. Zusätzlich wollen nicht alle Verkäuferinnen und Verkäufer, dass ihr Verkaufsangebot im Parlament behandelt wird und damit sehr öffentlich wird. Weiter wird betont, dass Liegenschaften zwar auch für die Bedürfnisse der Stadt erworben werden sollen, aber vor allem auch für Baugenossenschaften. Die Stadt Zug hat – notabene politisch legitimiert mit der Volksabstimmung zur Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» – den Auftrag, an Flächen zu kommen, die aus dem Renditegeschäft herausgenommen werden und mit denen Baugenossenschaften etwas machen können. Denn die Baugenossenschaften haben oft nicht dieselben Möglichkeiten wie die Stadt, an solche Liegenschaften zu kommen.

Ein Kommissionsmitglied fragt, wie oft mit der Verkäuferschaft eine Reservationsvereinbarung gemacht wird, wenn eine Liegenschaft an die Stadt herangetragen wird.

Die Verwaltung erläutert, dass bis jetzt keine Reservationsvereinbarungen gemacht wurden, denn bisher gelang es, im Vertrauensverhältnis mit der Verkäuferschaft eine Lösung zu finden, dass die Verkäuferschaft gewartet hat, bis die Stadt so weit ist. Dabei fand ein regelmässiger Austausch statt, wie der Stand betreffend Vorbereitung für das Stadtratsgeschäft ist.

Das Mitglied merkt an, dass bei Dringlichkeit mit einer Reservationsvereinbarung Zeit gewonnen werden könnte.

Die Verwaltung bestätigt, dass das für gewisse Fälle ein denkbares Vorgehen ist.

Ein Kommissionsmitglied begrüsst den Rahmenkredit und findet sehr wichtig, dass der Stadtrat ein solches Instrument erhält, um bei dringlichen und für die Stadt interessanten Angeboten schnell handeln zu können. Das Dringlichkeitsproblem betrifft dabei weniger die Fälle, bei denen Liegenschaften an die Stadt herangetragen werden, sondern jene Fälle, bei denen ein Erwerb in der nötigen Frist nicht möglich war, weil der Kaufpreis die Schwelle von CHF 5 Mio. und damit die Kompetenz des Stadtrats überstieg. Deshalb wäre als alternative Variante auch eine Erhöhung der Finanzkompetenz von CHF 5 Mio. – zum Beispiel auf CHF 10 Mio. – vorstellbar, weil der Stadtrat mit einer Kompetenz von CHF 5 Mio. im heutigen Markt nicht handlungsfähig ist. Aber diese Variante würde vielleicht aufgrund anderweitiger Hürden nicht funktionieren.

Zudem werden die Angebote von der Abteilung Immobilien genau geprüft und es ist nicht im Interesse des Stadtrats, schlechte Liegenschaften zu kaufen. Über den Einbezug der GPK wird sichergestellt, dass die GPK als parlamentarische Kommission eine Stellungnahme abgeben kann.

Ein Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass die Stadt Zug in der Vergangenheit schon Liegenschaften gekauft hat, und fragt, was zum Beispiel heute in der von der Stadt erworbenen Liegenschaft Chamerstrasse 69 untergebracht ist.

Die Verwaltung führt aus, dass in der Liegenschaft Chamerstrasse 69 im Moment Notzimmer untergebracht sind. Die Notzimmer im alten Kantonsspital mussten geräumt werden, deshalb brauchte die Stadt relativ schnell eine Zwischenlösung, bis die neuen Notzimmer im Göbli eröffnet werden.

Das Mitglied fragt, ob es sich demnach bei der Chamerstrasse 69 um ein Wohnhaus handelt.

Die Verwaltung bestätigt, dass es sich um ein Wohnhaus mit drei Wohnungen handelt. Ergänzend wird ausgeführt, dass es sich auch bei der 2023 erworbenen Liegenschaft an der Ägeristrasse 94 um ein Wohnhaus handelt, die Ägeristrasse 96 war bereits im Eigentum der Stadt Zug. Der Erwerb der Nachbarliegenschaft Ägeristrasse 94 ermöglicht, dass die beiden Objekte zusammen entwickelt werden können, sei dies als Tauschobjekt oder für Genossenschaften, um Wohnraum zu erstellen. Die Liegenschaft Ägeristrasse 96 ist in einem schlechten Zustand und benötigt einen Neubau. Weil das Grundstück aber so klein ist, kann mit der aktuellen Bauordnung nicht mehr gebaut werden. Faktisch wurde die Nachbarliegenschaft Ägeristrasse 94 auch aus dem Grund erworben, den Wert des Grundstücks Ägeristrasse 96 zu retten.

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass die Kommission bis anhin jährlich einen LIM-Bericht erhalten hat, der solche Informationen zu den Liegenschaften enthalten hat. Leider habe aber eine solche Berichterstattung in der BPK seit einem Jahr nicht mehr stattgefunden.

Die Verwaltung teilt mit, dass der LIM-Bericht 2022 der BPK zugestellt werden kann. Zudem wird angekündigt, dass die LIM-Berichterstattung mit einer neuen Zusammenstellung (Cockpit) kommen wird und einem Tätigkeitsbericht der Abteilung Immobilien.

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass es sich bei diesen Liegenschaften um Häuser mit zwei, drei Wohnungen im klassischen Wohnquartierbereich handelt. Deshalb fragt sich das Mitglied, wo die Strategie hingeht. Denn mit der Ortsplanungsrevision hat die Stadt die Möglichkeit, mit den Zonen und Bestimmungen auszusortieren, was man wo braucht. Und jetzt drückt die Stadt die privaten Quartiere, die klassischen Wohngebiete, um die sich schon die Privaten balgen. So macht das seiner Meinung nach keinen Sinn. Dem Mitglied fehlt seitens Stadt Zug eine durchgehende und nachvollziehbare Strategie, bei der auch ausgewiesen und quantifiziert ist, wo es welchen Bedarf gibt an Liegenschaften zur Erfüllung städtischer Aufgaben in den verschiedenen Bereichen (in der Präsentation aufgeführte Grundstücke für verschiedene Zwecke, Folie 2).

Wenn die Stadt Zug dann über eine klare Strategie verfügt und den Erwerb von gewissen Liegenschaften damit begründen kann, wird es nicht so sein, dass der GGR dafür überhaupt kein Musikgehör hat, sondern der Stadtrat kann das thematisieren und aufbringen.

Aber einen Rahmenkredit von CHF 40 Mio. zu sprechen für eine Strategie, bei der in den Wohngebieten Liegenschaften aufgekauft werden, erachtet er als den falschen Ansatz. Der Rahmenkredit erscheint ihm als Übertünchen einer fehlenden Strategie, mit dem aufgekauft wird, was gerade gebraucht wird. Es muss aber eine mittel- und langfristige Strategie geben und auch kurzfristige Bedürfnisse könnten aus seiner Sicht noch in der Ortsplanung berücksichtigt werden.

Die Verwaltung führt aus, dass die Stadt Zug eine Immobilienstrategie hat, die der Stadtrat verabschiedet hat und an die er sich hält. Der Auftrag ist, dass die Stadt Immobilien für die eigenen

Bedürfnisse hat, das können Notzimmer, Unterkünfte im Asylbereich, Schulhäuser, Räume für die schulergänzende Betreuung und so weiter sein. Aber daneben gibt es neu den politischen Auftrag, für genügend preisgünstigen Wohnraum zu sorgen. Die stadt eigenen Liegenschaften und Flächen werden bereits dahingehend geprüft. Auf der anderen Seite kann die Stadt ihre Nähe zu Verkäuferinnen und Verkäufern nutzen, um Liegenschaften zu erwerben, mit der Möglichkeit, diese an Genossenschaften weiterzugeben, Grundstücke zu arrondieren oder Gebiete zu vergrössern. Die Stadt Zug kommt teils an Liegenschaften heran, an die Baugenossenschaften nicht herankommen. Ob das eine Staatsaufgabe ist, ist eine andere Frage, aber den Volksauftrag gilt es ernst zu nehmen. Der Stadtrat macht sich sehr viele Gedanken, wo ein Liegenschaftserwerb sinnvoll ist und wo nicht.

Ein weiteres Verwaltungsmitglied nimmt ergänzend Stellung: Es ist definitiv nicht die Idee der Vorlage, Wohnliegenschaften in Einfamilienhausquartieren zu kaufen. Es ist zwar so, dass die Stadt Zug mit der Chamerstrasse 69 und der Ägeristrasse 94 das eine oder andere Wohnhaus gekauft hat, dies aber aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs. Die Chamerstrasse 69 wurde erworben, weil die Stadt eine Option für die wegfallenden Notzimmer benötigte. Eine solche Liegenschaft ermöglicht zudem den Handlungsspielraum, dass Mieterinnen und Mieter städtischer Liegenschaften bei Sanierungen vorübergehend verschoben werden können. An der Industriestrasse interessierte sich die Stadt Zug für ein Mehrfamilienhaus, konnte dieses aber nicht erwerben. Der Grund dort war, dass die Liegenschaft direkt an die Schulanlage angrenzt und für die Erweiterung der Bildungsbauten Potenzial geboten hätte.

Abgesehen davon hat die Stadt Zug für grössere Liegenschaften mitgeboten, bei denen nicht in den Markt von Einzelnen eingegriffen worden wäre. Der Grund für die Beantragung des Rahmenkredits ist aber genau der, dass mehr finanzieller Handlungsspielraum gebraucht wird für den Erwerb von Liegenschaften, die sich als Bildungsbauten, für sportliche Infrastruktur und weitere städtische Bedürfnisse eignen. Das ist die Überlegung hinter dem Rahmenkredit.

Ein weiteres Kommissionsmitglied unterstützt grundsätzlich die Strategie des Stadtrats. Der Erwerb der Liegenschaft Ägeristrasse 94 ist nachvollziehbar, damit wird die Liegenschaft Ägeristrasse 96 – vielleicht auch für eine Genossenschaft – wieder bebaubar.

Wichtig ist aus ihrer Sicht, dass die Stadt Zug am Schluss nicht Preistreiberin ist. Das Mitbieten der Stadt muss in einem vernünftigen Rahmen bleiben.

Ein Kommissionsmitglied fragt, weshalb die Stadt die Liegenschaft an der Industriestrasse nicht erwerben konnte.

Die Verwaltung erläutert zum Grund des Ausscheidens der Stadt, dass der Stadtrat wegen der Finanzkompetenz kein verbindliches Angebot abgeben konnte und die Verkäufer nicht bereit waren, rund drei Monate auf ein verbindliches Angebot zu warten. Die Zeit war in diesem Fall ein limitierender Faktor, weil die Überschreitung der stadträtlichen Finanzkompetenz von CHF 5 Mio. einen Entscheid im GGR und damit einen längeren politischen Prozess erfordert hätte.

Ein Kommissionsmitglied fragt, weshalb die Abgabe eines verbindlichen Angebots drei Monate benötigt hätte.

Die Verwaltung führt aus: Einerseits muss sorgfältig geprüft werden, bevor das Geschäft in den Stadtrat gelangen kann. Mit der Kalkulation im Rahmen der Prüfung wird ermittelt, welchen Preis die Stadt Zug bereit ist zu zahlen. Andererseits müssen für die Traktandierung des Geschäfts im Stadtrat Fristen eingehalten werden. Und danach gibt es ebenso Fristen und Abläufe für die Traktandierung in den Kommissionen und im GGR. Und wenn es ganz dumm läuft, passiert das noch vor den

Sommerferien, dann würden nochmal sechs Wochen ohne Sitzung hinzukommen. Man kann in Ausnahmefällen die Prozesse auch verkürzen. Aber dieses Verkürzen dieser ordentlichen politischen Prozesse soll nicht zur Regel werden.

Ein Mitglied fragt, warum bei Grundstücken, bei welchen eine Weitergabe an Wohnbaugenossenschaften beabsichtigt ist, die Wohnbaugenossenschaften nicht direkt einbezogen werden. Die Wohnbaugenossenschaften haben teilweise auch die nötige Liquidität, um diese Liegenschaften direkt zu erwerben und sind innerhalb von ein bis zwei Monaten mit einer Generalversammlung bereit, einen Kaufvertrag zu unterzeichnen. Die Stadt müsste bei einem direkten Einbezug gar nicht als Vermittlerin oder Zwischeneigentümerin agieren, die das Grundstück nachher im Baurecht abgeben würde.

Die Verwaltung erläutert, dass die Stadt bei Angeboten, die auch für Wohnbaugenossenschaften in Frage kommen, bei den Verkäufern nachfragt, ob die Wohnbaugenossenschaften bereits angegangen wurden. Wenn die Wohnbaugenossenschaften von Verkäufern bereits angegangen wurden, ist der Fall für die Stadt grundsätzlich erledigt, weil die Genossenschaften dann unter sich ausmachen sollen, welche zum Zug kommt. Auf der anderen Seite ist es aber so, dass nicht alle Wohnbaugenossenschaften über die gleichen finanziellen Mittel verfügen und es immer wieder Angebote gibt, die an die Stadt herangetragen werden und nicht an die Wohnbaugenossenschaften, warum auch immer. Mit dem Rahmenkredit würde der Stadtrat die Möglichkeit erhalten, schneller zu agieren und auch Liegenschaften zu erwerben, welche an Wohnbaugenossenschaften weitergegeben werden können, um diese zu entwickeln.

Ein Kommissionsmitglied führt aus, dass von einem anderen Mitglied richtigerweise darauf hingewiesen wurde, dass die erworbenen Objekte an der Ägerstrasse und der Chamerstrasse sich in der Wohnbauzone befinden. Gleichzeitig ist zu bemerken, dass der Stadtrat bisher nur Liegenschaften bis zu einem Kaufpreis von CHF 5 Mio. in eigener Kompetenz erwerben konnte. Deshalb konnte er auch keine grösseren Objekte in Zentrumslage, sondern nur kleinere Objekte kaufen, die sich in der Wohnbauzone befinden. Für ihn wurden die Käufe nachvollziehbar argumentiert. Des Weiteren stellt er fest, dass der Stadtrat als Instrument vorsieht, die GPK bei Liegenschaftskäufen mittels Abgabe einer Stellungnahme einzubeziehen. Er fragt, warum der Stadtrat nicht zusätzlich auch die BPK einbeziehen will, denn die Immobilienstrategie müsste auch die BPK etwas angehen und der Einbezug der BPK würde zu einer noch grösseren Legitimation der Liegenschaftskäufe durch das Parlament führen. Da die BPK auch monatlich tagt und relativ kurzfristig eine Stellungnahme abgeben könnte, wäre aus zeitlicher Sicht kaum etwas dagegen einzuwenden.

Die Verwaltung erläutert, dass es sich bei Liegenschaftskäufen aus Sicht des Finanzdepartements grundsätzlich in erster Linie um ein Finanzgeschäft und nicht um ein Baugeschäft handelt. Das soll aus Sicht des Stadtrats auch so bleiben.

Das Kommissionsmitglied ist der Meinung, dass es bei diesen Immobiliengeschäften nach dem Erwerb durchaus auch um bauliche Fragen geht.

Ein weiteres Mitglied ist etwas überrascht, wie der Stadtrat die Rolle der BPK sieht und dass diese Liegenschaftskäufe nur als Finanzgeschäft betrachtet werden. Denn bauliche Fragen spielen einerseits nach dem Erwerb und andererseits für den Kaufentscheid eine Rolle (z. B. Weitergabe an Wohnbaugenossenschaften, Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum und Bildungsbauten). Deshalb wäre es seines Erachtens durchaus sinnvoll, die BPK beim Umgang mit der Immobilienstrategie einzubeziehen. Die Frage ist am Schluss nicht primär, wie viel die Liegenschaft

gekostet hat, sondern welche Möglichkeiten die erworbenen Liegenschaften bieten und ob es ein sinnvoller Kauf war. Der Kern des Kaufs ist nicht der Preis, sondern die Möglichkeiten, die sich mit dem Kauf eröffnen. Und in diesen Fragen könnte die BPK den Stadtrat unterstützen, indem sie als Kommission die Kaufabsicht entsprechend würdigt.

Die Verwaltung merkt an, dass der Einbezug zweier Kommissionen zu einer weiteren Verzögerung führen würde.

Das Mitglied fragt, warum sich der Stadtrat dafür entschieden hat, die Variante Rahmenkredit zu wählen, um eine schnellere Handlungsfähigkeit zu erreichen, und nicht einfach die Finanzkompetenzen des Stadtrats anzupassen. Bei der Finanzkompetenz handelt es sich um ein bestehendes Mittel. Mit dem Rahmenkredit werden die bestehenden Finanzkompetenzen ein Stück weit ausgehebelt.

Die Verwaltung erläutert: Der Rahmenkredit ist ein bewährtes Instrument, das zum Beispiel auch beim Energieförderprogramm eingesetzt wird. Es wurden auch andere Varianten geprüft, jedoch wurde der Rahmenkredit vom Stadtrat als das geeignetste Instrument erachtet. Die Variante Erhöhung der Finanzkompetenz wäre mit dem Kanton zu prüfen. Das wird aber kaum ohne Weiteres möglich sein, denn die Hoheit über die Finanzen hat am Schluss der Kanton. Angenommen eine Erhöhung der Finanzkompetenz des Stadtrats auf CHF 10 Mio. wäre möglich, wäre noch immer das Problem, dass auch CHF 10 Mio. im schlimmsten Fall zu wenig sein könnten. Darum ist der Rahmenkredit von CHF 40 Mio. nach Erachten des Stadtrats ein vernünftiger Betrag, mit dem die eine oder andere Liegenschaft erworben werden kann, der aber auch nicht zu hoch, sondern eine gute Mitte ist.

Ein Kommissionsmitglied hält fest, dass der Kanton für den Stadtrat die Finanzkompetenz von CHF 5 Mio. vorschreibt. Mit der Bewilligung eines Rahmenkredits wird diese Kompetenzenregelung umgangen.

Einem Mitglied stellt sich noch immer die Frage, warum ein Beschluss vom GGR zu einem Kaufangebot nicht schneller als innerhalb von drei Monaten gefasst werden kann. Zwar ist nachvollziehbar, dass eine seriöse Prüfung und Berechnung gemacht werden muss, aber drei Monate erachtet sie dennoch als eine zu lange Zeit. Aus ihrer Sicht müsste das auch mit Einbezug des Parlaments schneller möglich sein, deshalb fragt sie, was der Stadtrat von der Legislative bräuchte, um schneller einen Beschluss fassen zu können.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass es ordentliche Läufe gibt betreffend Stadtratssitzung, Kommissionssitzung und GGR-Sitzung. Damit verbunden gibt es auch Fristen, bis wann Unterlagen und Einladungen verschickt werden müssen. Das ist der Grund, dass der Prozess bis zur Beschlussfassung im GGR eine bestimmte Zeit braucht und nicht in einem Monat machbar ist.

Ein Mitglied fragt, ob nicht ein Notverlauf möglich ist.

Die Verwaltung führt aus, dass ein Notverlauf immer möglich ist, hier aber die Rede vom normalen Verlauf ist. Die Möglichkeit eines Notverlaufs soll wirklichen Notfällen vorbehalten bleiben und nicht die Regel sein.

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob es korrekt ist, dass demnach mit dem Vorschlag des Stadtrats, einen Rahmenkredit zu bewilligen und damit die Beschlussfassung im GGR zu umgehen, rund die

Hälfte der Zeit, also sechs Wochen, eingespart werden können. Denn die Fristen für den Stadtrat und die GPK bleiben mit dem Rahmenkredit und der Stellungnahme der GPK bestehen.

Die Verwaltung bestätigt, dass dies die ungefähre Grössenordnung der zeitlichen Einsparung ist, und betont, dass sechs Wochen in dieser Angelegenheit viel Zeit ist. Weil der Stadtrat wöchentlich (dienstags) tagt, kann das Geschäft relativ schnell in den Stadtrat gebracht werden. Jeweils am Donnerstag der Vorwoche bis 16:00 Uhr muss ein Geschäft für den Stadtrat vorliegen. Dringliche Geschäfte können bis Montagmorgen in den Stadtrat gebracht werden, das ist aber keinesfalls üblich und sollte, wenn immer möglich vermieden werden.

Ein Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass ein solches Geschäft betreffend Liegenschaftserwerb gleichzeitig in die GPK und in die BPK gebracht werden könnte. Zudem führt er als Beispiel erneut an, wie erstaunlich schnell und mit welchen Fristen die Stadt Zug die Liegenschaft Gubelstrasse 22 (Stadthaus) erwerben konnte. Bei dieser Liegenschaft ging es um einen grösseren Betrag. Weil das Kaufinteresse beim Stadtrat und beim Parlament vorhanden war, konnte das Geschäft schnell durch den politischen Prozess zur Beschlussfassung gebracht werden.

Die Verwaltung stimmt zu, dass das im Falle der Liegenschaft Gubelstrasse 22 der Fall war. Es ist aber gerade die Idee des Rahmenkredits, dass nicht ständig «Feuerwehübungen» gemacht werden müssen, wenn ein gutes Angebot zum Liegenschaftserwerb vorliegt.

Ein Mitglied weist darauf hin, dass es auch die Möglichkeit des Vorkaufsrechts gibt.

Die Verwaltung stimmt zu, dass es diese Möglichkeit theoretisch gibt. Wenn aber seitens Verkäufer eine Dringlichkeit besteht, dann will er das Geld sehen. Mit einem Vorkaufsrecht muss der Verkäufer aber wiederum warten.

Aber wo gute Angebote an die Stadt herangetragen werden und wo es Chancen für den Erwerb geeigneter Liegenschaften gibt, muss die Stadt agiler werden.

Ein Kommissionsmitglied findet wichtig, dass die Stadt bezüglich des Erwerbs von Liegenschaften handlungsfähig ist und möchte deshalb ein Plädoyer für die Vorlage halten. In den vorhergehenden Jahrzehnten hat die Stadt seines Erachtens unnötig Land verkauft. Ein Argument, das bisher etwas untergegangen ist, aber in diesem Kontext wichtig ist, ist die nicht unbedingt erwünschte Öffentlichkeit seitens Verkäuferschaft. Der normale Weg über das Parlament geht nun mal unweigerlich mit einer gewissen Öffentlichkeit einher und es ist durchaus vorstellbar, dass das für gewisse Verkäufer ein Hindernis ist. Grundsätzlich unterstützt er den Vorstoss, einen Rahmenkredit zu bewilligen. Für ihn bleibt aber die Frage, ob die BPK nicht auch noch involviert sein sollte. Das Argument der zeitlichen Verzögerung fällt grösstenteils weg, weil ein Einbezug der BPK parallel zum Einbezug der GPK stattfinden könnte. Der Erwerb der Liegenschaft Ägeristrasse 94 ist ein gutes Beispiel dafür, warum die BPK einbezogen werden sollte. Denn das Nachbargrundstück zur Liegenschaft Ägeristrasse 96 wurde offenbar mit der Absicht erworben, zu bauen. Damit wäre es ein klassisches Projekt, das in der BPK strategisch auf dem Tisch haben sollte.

Antrag Einbezug BPK

Das Kommissionsmitglied stellt den Antrag, dass analog dem Einbezug der GPK vor dem Abschluss des Kaufvertrages eine Stellungnahme der Bau- und Planungskommission verbindlich einzuholen ist.

Der «Notventil»-Antrag soll hingegen für die BPK nicht übernommen werden.

Ein Mitglied führt aus, dass normalerweise die Geschäfte zuerst in der BPK und dann in der GPK beraten werden. Das würde den Prozess verlängern. Deshalb stellt er die Frage, ob im Falle der Stellungnahmen zum Erwerb von Liegenschaften die Konsultation der beiden Kommissionen zeitgleich erfolgen könnte, damit die zusätzliche Befragung der BPK keine wesentliche Verlängerung auf der Zeitachse zur Folge hat.

Ein weiteres Mitglied nimmt aus der Diskussion mit, dass ein Fast Track nicht möglich ist. Der Stadtrat braucht offenbar einen Rahmenkredit von CHF 40 Mio., weil ein Beschluss mit Einbezug des Parlaments nicht schnell genug möglich ist. Bei einem internen Fast Track mit den beiden Kommissionen wird wenigstens eine legitimierte politische Vertretung abgefragt. Auf Bundesebene werden auch zwei Kammern abgeholt. Damit ist eine deutlich stärkere politische Legitimierung sichergestellt. Zweitens führt er aus, dass er aus formaler Sicht nicht gut findet, dass mit dem Rahmenkredit die vom Kanton vorgegebene Finanzkompetenz des Stadtrats ausgehebelt wird.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Stadtrat unter der Kontrolle der RPK steht, die als Kontrollorgan prüft, dass der Rahmenkredit korrekt eingesetzt wird.

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass das Kontrollorgan in gewissem Sinne auch ausgehebelt wird, weil die Finanzkompetenz von CHF 5 Mio. nicht mehr gilt.

Ein Mitglied hat wenige Bedenken bei der Bewilligung eines Rahmenkredits und Vertrauen in den Stadtrat, dass er diesen richtig einsetzt. Zum Beispiel für den preisgünstigen Wohnraum, den es in der Stadt braucht und den das Volk mit Annahme der Initiative einfordert.

Sie unterstützt aber auch den Einbezug der BPK als zusätzliches Controlling. Zur Geschwindigkeit merkt sie ergänzend an, dass gewisse Abläufe im Ausnahmefall zwar beschleunigt werden können, aber die Politik im Allgemeinen nun mal nicht schnell ist. Zum Beispiel können Parteien den Prozess damit verlangsamen, dass sie Abklärungen einfordern, und die Traktandenliste des GGR zeigt aktuell gut auf, dass Traktanden regelmässig verschoben werden mussten.

Ein Mitglied begrüsst den Antrag zum Einbezug der BPK und fragt ergänzend, warum der Schwellenwert für eine Stellungnahme der GPK auf CHF 500'000.00 herabgesetzt wurde.

Die Verwaltung erläutert, dass der tiefe Schwellenwert ein Zeichen war, dass die GPK bei allen Geschäften involviert werden soll, auch bei solchen unter CHF 5 Mio., die eigentlich bisher in Stadtratskompetenz lagen. Die GPK wäre auch mit einem höheren Schwellenwert ab CHF 5 Mio. einverstanden gewesen, wollte dafür die Möglichkeit des Notventils haben.

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass vom Stadtrat ein Problem festgestellt wurde, das er mit der Bewilligung eines Rahmenkredits angehen will. Die Erfahrungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass einige für die Stadt geeignete Liegenschaften aufgrund der durch die Finanzkompetenz eingeschränkten Handlungsfähigkeit nicht erworben werden konnten.

Sie findet, dass der Rahmenkredit in der bisherigen Diskussion sehr kritisch betrachtet wurde, obwohl eine Investition in Immobilien bei der Finanzlage der Stadt Zug ihres Erachtens eine gute Investition darstellt. Zudem muss der Stadtrat über die Verwendung des Kredits Rechenschaft ablegen und alle fünf Jahre Bilanz ziehen. Sie findet den Rahmenkredit eine sinnvolle Sache.

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass der Rahmenkredit von den BPK-Mitgliedern nicht generell als sinnlose Sache eingestuft wurde. Er weist aber darauf hin, dass das Parlament eine Kontrollaufgabe

gegenüber der Exekutive hat. Und wie diese Kontrollfunktion vom Parlament wahrgenommen wird, ist der zentrale Diskussionspunkt.

Ein Kommissionsmitglied merkt abschliessend an, dass es ein Fakt ist, dass einige Geschäfte am Faktor Geschwindigkeit gescheitert sind. Zudem findet sie den Vergleich mit dem Erwerb Liegenschaft Gubelstrasse 22 nicht passend. Damals handelte es sich um eine sehr aussergewöhnliche Situation und es wurden alle Hebel in Bewegung gesetzt, um den Kauf tätigen zu können. Im vorliegenden Fall geht es aber insbesondere auch um kleinere Objekte mit einem Kaufpreis von vielleicht CHF 7 Mio., die hätten erworben werden können, wenn der Stadtrat die nötige Handlungsfähigkeit gehabt hätte, um schnell genug zu agieren.

Ein weiteres Kommissionsmitglied weist nochmal darauf hin, dass der Kanton den Gemeinderäten und dem Stadtrat eine Finanzkompetenz von CHF 5 Mio. vorgibt. Die Stadt Zug würde mit dem Rahmenkredit als erste Gemeinde damit anfangen, diese Kompetenz zu umgehen. Das muss man sich bewusst sein. Theoretisch müsste aus seiner Sicht der Kanton wohl eine Erhöhung der Finanzkompetenz bewilligen, damit es eine saubere Geschichte ist, andernfalls bleibt ein fader Beigeschmack. Wenn der GGR den Rahmenkredit bewilligt, dann trägt der GGR die Verantwortung für diese Kompetenzerhöhung.

Auf Nachfrage formuliert das Mitglied nochmals seinen Antrag: Analog zur GPK muss auch die BPK einbezogen werden. Die BPK kann also ebenfalls eine Stellungnahme zuhanden des Stadtrats abgeben. Dies kann abweichend vom üblichen Ablauf der Kommissionssitzungen gleichzeitig zur Stellungnahme der GPK oder an einer gemeinsamen Sitzung mit der GPK erfolgen.

Die Möglichkeit eines Notventils in Form der Weitergabe des Geschäfts an das Parlament soll aber der GPK vorbehalten bleiben.

Die Begründung ist, dass der Kaufentscheid mit dem zusätzlichen Einbezug der BPK eine noch breitere Abstützung und eine grössere politische Legitimation erhalten.

Abstimmung Antrag Einbezug BPK

Die BPK stimmt dem Antrag mit 11:0 Stimmen einstimmig zu.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung lehnt die BPK die Vorlage mit 6:5 Stimmen ab.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2831 vom 29. August 2023 lehnt die BPK die Vorlage Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit, in der Schlussabstimmung mit 6:5 Stimmen ab.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2831 Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit, abzulehnen.

Zug, 28. November 2023

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation