

Nr. 2907.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Mülimatt 5, GS Nr. 3933; nachträgliche Genehmigung des Kaufvertrages

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2907.1 vom 27. Januar 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2907 vom 12. November 2024.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien und Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird usanzgemäss eingetreten.

III Erläuterungen der Vorlage

Laura Guthke erläutert und kommentiert die Vorlage anhand einer Präsentation (Beilage). Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Ausgangslage (Folien 3 und 4)

- Im Jahre 1987 errichtete die Stadt Zug auf dem Grundstück GS Nr. 3933 der Bürgergemeinde Zug das Wohngebäude Mülimatt 5 mit 33 Alterswohnungen. Der Bürgergemeinde fehlte damals das Geld, um den Neubau selbst zu stemmen. Die Wohnungen wurden über die Fachstelle Alter und Gesundheit vermittelt. Die Bürgergemeinde Zug führte die Wohnungsbesichtigungen durch, schloss Mietverträge ab und verwaltete diese.
- Der Stadt Zug hat nie das Land gehört, sondern nur das Gebäude.
- Die Abteilung Immobilien hat in den Jahren vor dem Verkauf verschiedene Zustandsanalysen machen lassen, um zu wissen, wie es um das Gebäude bestellt ist. Notwendige Sanierungen wie zum Beispiel beim Lift, für den keine Ersatzteile mehr geliefert werden konnten, wurden vorgenommen. Die Zustandsanalyse im Jahr 2017 hatte ergeben, dass bis ca. 2031 (10 Jahre nach Beginn der Verhandlungen) Sanierungskosten in Höhe von ca. CHF 3.8 Mio. auf die Stadt Zug zukommen würden. Die Sanierung eines bewohnten Gebäudes ist immer komplizierter als die Sanierung eines unbewohnten Gebäudes. Und eine Sanierung von Alterswohnungen – das wurde auch bei der Sanierung des Lifts festgestellt – bringt zusätzliche Komplexität mit sich.

- Die Bürgergemeinde Zug hat den Baurechtszins nie angepasst, hätte das aber tun können. Wenn die Stadt Zug das Gebäude nicht verkauft hätte, wäre eine Anpassung des Baurechtszinses aber der nächste Schritt der Bürgergemeinde gewesen.
- Nach dem Verkauf wurde die Stadt Zug von der RPK wegen einer von ihr festgestellten Kompetenzüberschreitung gerügt. Der Verkauf hätte dem GGR vorgelegt werden müssen.
- Das dann in Auftrag gegebene Rechtsgutachten von Prof. em. Dr. iur. Paul Richli kam zum Schluss, dass das Geschäft nicht so hätte abgewickelt werden dürfen. Es wurden drei Vorschläge gemacht, wie man damit umgehen kann. Der Stadtrat entschied sich dafür, den Kaufvertrag dem GGR nachträglich zur Genehmigung vorzulegen.

Kaufvertrag (Folie 5)

Die Bewertung wurde gemeinsam von der Stadt Zug und der Bürgergemeinde Zug in Auftrag gegeben und der Perimeter wurde gemeinsam festgelegt.

Aktueller Stand (Folie 6)

- Da die Verwaltung weiterhin über die Bürgergemeinde läuft, hat sich für die Bewohnerinnen und Bewohner nichts verändert. Die Ansprechpartner sind gleich geblieben.
- Die Dienstleistungen des angrenzenden Alters- und Pflegeheims wurden auf die Mülimatt 5 ausgedehnt. Diese Dienstleistungen werden rege genutzt.
- Die Wohnungen unterstehen weiterhin dem WFG (Wohnraumförderungsgesetz) und sind also immer noch preisgünstig. Die Richtlinien für die preisgünstigen Alterswohnungen unterscheiden sich von jenen der normalen preisgünstigen Wohnungen. Eine Prüfung der Kriterien erfolgt nur beim Einzug in die preisgünstige Alterswohnung. Danach dürfen die Bewohnenden in der Wohnung bleiben.
- Die Stadt Zug kann die, durch den Wegfall aufwendiger Renovationsmassnahmen, gewonnenen personellen Ressourcen effektiver und effizienter für die Verwaltung des stetig wachsenden Immobilienbestandes der Stadt Zug einsetzen.

IV Beratung

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Frage: Die Zuweisung erfolgte bisher durch die Fachstelle Alter und Gesundheit der Stadt Zug. Wer macht neu die Zuweisung?

Antwort: Zum einen die Bürgergemeinde. Es wurde diskutiert, ob die Zuweisung über die Fachstelle Alter und Gesundheit in den Kaufvertrag aufgenommen werden soll. Das wurde aber nicht gemacht. Die Offenheit von Seiten der Bürgergemeinde besteht aber. Wenn die Stadt Zug interessierte Seniorinnen und Senioren auf der Warteliste für preisgünstige Alterswohnungen hat, kann sie sich melden, um abzuklären, ob es freie Wohnungen gibt.

Frage: Bezogen auf den Verkauf Mülimatt und die Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot (400 Wohnungen) von 1981, wie viele tatsächlich stadteigene Wohnungen sind derzeit im Portfolio der Stadt Zug?

Antwort: Wo die 400 Wohnungen aus der Initiative von 1981 sind, konnte nicht eruiert werden. Die Abteilung Immobilien hat versucht, das nachzuvollziehen, hat es aber nicht geschafft. Es wurde nun der heutige Stand ermittelt. Die Stadt Zug hat 263 städtische preisgünstige Wohnungen. Man hat damals in der Initiative gesagt, dass auch Wohnungen angerechnet werden, die auf städtischem Land

im Baurecht erstellt sind. Das sind in der Lorzenstrasse 15 Wohnungen, an der Baarerstrasse 21 Wohnungen und im Roost 55 Wohnungen. Neu hinzu kommt der Knopfliweg mit 9 Wohnungen. Die Abteilung Immobilien hat zudem geprüft, ob der Verkauf der 33 Wohnungen in der Mülilmatt ein Problem darstellt hinsichtlich der Initiative. Dazu war die Aussage, dass der Verkauf kein Problem darstellt und die Wohnungen weiterhin der Wohnbauinitiative angerechnet werden können, zumal im Kaufvertrag ab 2031 eine Verlängerung um 10 Jahre verpflichtend vorgesehen ist.

Ein Mitglied möchte dieser Aussage massiv widersprechen. Die Initiative von 1981 verlangte 400 stadteigene Wohnungen. «Stadteigen» heisst, dass die Stadt Zug diese Wohnungen besitzt. 2005 ist man dann einen grossen Kompromiss eingegangen, um das Initiativbegehren endlich zu erledigen, welches bis 1990 hätte erfüllt sein müssen. Um das zu erledigen, stimmten die Initianten zu, dass die 55 Genossenschaftswohnungen im Roost angerechnet werden dürfen. Damit wurden die 400 Wohnungen dazumal gerade mal so erreicht. Das war aber eine Ausnahme und nicht eine neue Regelung, dass auch Genossenschaftswohnungen auf städtischem Land der Initiative angerechnet werden können.

Wenn die Mülilmatt-Wohnungen nun verkauft werden, fällt die Stadt Zug noch hinter die 400 stadteigenen Wohnungen zurück. Diesem Vorgehen kann und werde ich sicher nicht zustimmen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das ist so nicht ganz richtig. Das Thema wurde auch im Stadtrat behandelt. Der Rechtsdienst der Stadt Zug hat klar gesagt, dass die Wohnungen auch weiterhin der Wohnbauinitiative aus dem Jahre 1981 angerechnet werden, auch wenn sie nicht mehr von der Stadt Zug betrieben werden. Basierend auf dieser Aussage hat der Stadtrat seinen Entscheid zum Verkauf gefällt.

Ein Mitglied: Das ist die Einschätzung des städtischen Rechtsdienstes. Es ist wenig erstaunlich, dass der Rechtsdienst zu diesem Schluss kommt. Fragt man das damalige Initiativkomitee, sieht dieses das vermutlich anders. Die Wohnungen sind nach dem Verkauf nicht einmal gesichert preisgünstig. Dass die Wohnungen der kantonalen Wohnraumförderung unterstehen, ist noch 15 Jahre gesichert. Was nachher passiert und wie die Vermietungskriterien sein werden, darauf hat die Stadt Zug keinen Einfluss mehr. Ohne Verkauf würde das Baurecht noch 60 Jahre laufen. Von daher liegt nicht nur eine Kompetenzüberschreitung vor, sondern es wird auch der Volksentscheid missachtet.

Frage: Hat denn die Initiative vorgeschrieben, dass die 400 preisgünstigen Wohnungen auf ewige Zeiten von der Stadt Zug betrieben werden müssen? Ging es nicht nur um die Erstellung der Wohnungen?

Antwort: Es heisst «stadteigene» Wohnungen. Wer sie betreibt, steht auf einem anderen Blatt geschrieben. Es gibt keine Notwendigkeit, die Wohnungen zu verkaufen, sie können trotzdem die Dienstleistungen des Alterszentrums beziehen und verwaltet werden. Aber wenn die Wohnungen verkauft werden, sind sie nicht mehr stadteigen.

Ein Mitglied: Die Wohnungen wurden aber als stadteigene Wohnungen erstellt. Demnach ist die Initiative erfüllt. Wenn die Initiative zum Betrieb nichts sagt, können die Wohnungen auch verkauft werden.

Ein anderes Mitglied würde sich dagegen vehement wehren, dass man die 400 Wohnungen, die man verspätet und mit Mühe erreicht hat, über die Jahre schleichend wieder abbaut. Wenn man die Wohnungen abgibt, sind sie irgendwann nicht mehr unter Kontrolle der Stadt Zug und irgendwann nicht mehr preisgünstig.

Der GPK-Präsident: Am 24. Juni 2024 stimmte die GPK einstimmig dem weiteren Vorgehen zu, dass der Stadtrat beauftragt wird, dem GGR eine Vorlage mit Bericht und Antrag zum Verkauf der Mülimatt 5 für einen nachträglichen Beschluss vorzulegen. Die Vorlage liegt nun vor. Damit ist der Auftrag der GPK erfüllt. Der GPK-Präsident hat Verständnis für die Anliegen der Bürgergemeinde. Es gibt aus operativer Sicht Vorteile, die für diese Lösung sprechen. Es war wichtig, dass diese Diskussion geführt wird. Denn es war ein Warnschuss in die Decke, dass der Stadtrat nicht allzu leichtfertig Entscheidungen treffen soll, die von einer gewissen Tragweite sind, und nicht immer nur den eigenen Rechtsdienst zu beauftragen, sondern auch mal eine juristische Drittmeinung einzuholen. Die Frage der gebundenen Ausgaben muss viel konservativer angeschaut werden als in den letzten 5 Jahren. Vorher waren auch nicht die Mittel vorhanden, das Geld so freigiebig auszugeben.

Ein Mitglied: Es ist etwas überraschend, dass in der Vorlage nirgends zu lesen ist, dass die Wohnungen aufgrund einer Volksinitiative stadteigen gebaut wurden. Aufgrund dieser Ausgangslage wären mehr explizite Ausführungen zu diesem Thema in der Vorlage zu erwarten gewesen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Auf Seite 4 der Vorlage unter dem Punkt B «Erwägungen» wird der Sachverhalt ausgeführt. Die Initiative war damals erfüllt. Die 400 Wohnungen gibt es immer noch, sie werden aber nicht mehr über die Stadt Zug zugeteilt. Die Fachstelle Alter und Gesundheit der Stadt Zug kann aber mit der Bürgergemeinde Kontakt aufnehmen betreffend die Verfügbarkeit von Wohnungen.

Ein Mitglied: Damit wird die Stadt Zug zur Bittstellerin. Unter die Grenze von 400 Wohnungen sollte die Stadt Zug nicht zurückfallen. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung wäre im Gegenteil eine Aufstockung angezeigt. Zumindest soll die Stadt Zug aber die 400 Wohnungen als Minimum und eiserne Reserve haben. Denn das ist ein Volksentscheid. Wenn gewisse Wohnungen abgestossen werden, müssten diese zumindest kompensiert werden.

Die RPK hat die Thematik aufgebracht, aber unter einem anderen Blickwinkel, nämlich wegen einer Kompetenzüberschreitung. Die politische Würdigung kommt jetzt vielleicht etwas spät. Sofern das ein Versäumnis ist, möchte man sich dafür entschuldigen. Das Mitglied ist aber nichtsdestotrotz überzeugt, dass diese politische Würdigung richtig und wichtig wäre.

Der GPK-Präsident: Zuhanden des GPK-Berichts muss der RPK nochmal die Anerkennung ausgesprochen werden, dass sie die Kompetenzüberschreitung festgestellt und öffentlich zur Sprache gebracht hat und auch das externe Rechtsgutachten veranlasst hat.

Ein Mitglied: Aus pragmatischer Sicht ist noch anzumerken, dass die Bürgergemeinde mit den Wohnungen nicht plötzlich spekulieren wird. Die andere Frage ist, ob die Bürgergemeindeversammlung einem Verkauf zustimmen würde. Das wäre sehr fraglich. Daher sollte man nun das Thema beenden.

Der GPK-Präsident: Zugunsten des Stadtrates kann vorgebracht werden, dass die Wohnungen nicht irgendeinem Investor verkauft wurden, sondern der Bürgergemeinde Zug, die damit die Möglichkeit erhält, ihre Pläne umzusetzen, dies zugunsten ihrer Aufgabe für die dort wohnhaften älteren Personen.

Ein Mitglied: Die Bürgergemeinde kommt aber auch recht günstig zu diesen Wohnungen. 33 Wohnungen für CHF 5.3 Mio., das sind CHF 160'000.00 pro Wohnung. Auch unter Berücksichtigung, dass die Wohnungen die nächsten 15 Jahre noch günstig vermietet werden müssen, ist das ein günstiger Kaufpreis.

Der GPK-Präsident: Nicht zu vernachlässigen ist, dass zusätzlich mit Sanierungskosten in der Höhe von mindestens CHF 3.8 Mio. gerechnet wird. Aus Sicht der Stadt Zug und des Stadtrates kommen kaum andere Käuferinnen und Käufer für diese Wohnungen in Frage.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Die Bürgergemeinde Zug führt direkt daneben das Alterszentrum Mülimatt. Das Synergiepotenzial ist sehr hoch. Das Alterszentrum bietet Pflegedienstleistungen an.

Ein Mitglied erachtet den Verkaufspreis als angemessen in Anbetracht der Tatsache, dass schon bald CHF 3.8 Mio. in die Sanierung investiert werden müssen. In Zug ist vor allem das Land teuer und nicht das Gebäude. Wenn das Gebäude ein gewisses Alter hat und viel investiert werden muss, dann hat das Gebäude keinen grossen Wert.

Ein anderes Mitglied wirft die Frage auf, ob die Stadt Zug einen solchen Verkauf nicht öffentlich ausschreiben müsste, ob eine direkte Vergabe überhaupt zulässig ist.

Ein weiteres Mitglied: Es ist eine politische Diskussion. Der Initiativtext der Wohnbauinitiative von 1981 lautet: «Die Behörden der Stadt Zug werden beauftragt, bis Ende 1990 400 stadteigene Wohnungen zu erstellen.» Es ist eine berechnete Meinung, dass die Stadt Zug die Wohnungen nicht veräussern darf. In der Initiative steht aber nicht, dass die Stadt Zug die Wohnungen nach dem Erstellen halten muss. Darum ist das Mitglied anderer Meinung und erachtet den Verkauf der Wohnungen an die Bürgergemeinde als zulässig. Der Verkauf missachtet die Initiative nicht. Der Rest ist eine politische Frage.

Der GPK-Präsident weist darauf hin, dass auf Seite 6 beim Antrag der Betrag des Verkaufserlöses fehlerhaft ist. Korrekt ist: CHF 3'770'336.45. Im Beschluss ist der Betrag korrekt abgebildet.

Frage: Warum muss der Verkaufserlös einem Spezialtopf zugewiesen werden? Im vorliegenden Fall die Zuführung in die Vorfinanzierung zugunsten preisgünstigem Wohnraum/Landerwerb. Könnte der Ertrag nicht auch einfach dem allgemeinen Budget zugewiesen werden? Denn es geht keine preisgünstige Wohnung verloren.

Antwort: Grundsätzlich wäre das so. Im vorliegenden Fall wurde entschieden, dass der Betrag für den preisgünstigen Wohnraum und Landerwerb genutzt werden kann, weil es den Fonds bereits gibt. Der Betrag wurde bereits an den Fonds überwiesen und ist schon wieder ausgegeben, weil damit die Parkplätze im Steinlager gekauft wurden. Dieser Kauf wurde mit diesem Fonds finanziert.

Ein Mitglied: Mit dem Hinweis, dass das Geld bereits wieder ausgegeben wurde, erübrigt sich ein Antrag.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Es ist auch nicht unbedingt die Idee, dass der Fonds weiter geöffnet wird, sondern es ging darum, dass das Geld sinnvoll genutzt wird.

Der GPK-Präsident bittet, für den GPK-Bericht nachzuliefern, was der aktuelle Saldo der Vorfinanzierung preisgünstiger Wohnraum/Landerwerb ist oder alternativ was der Saldo des Fonds am 31. Dezember 2024 war. Zudem bittet er um die Angabe des genauen Kontos. In anderen Beschlüssen ist jeweils ein Konto angegeben.

➔ Nachtrag zuhänden Kommissionsbericht:

Das Konto ist die Nr. 2930.53, Vorfinanzierung Mülimatt, der Saldo per 31. Dezember 2024 beträgt CHF 10'375'494.60. Im Jahr 2023 wurden die CHF 3'770'336.45 eingebucht, Eingangssaldo war am 1. Januar 2023 CHF 6'605'158.15.

Der GPK-Präsident stellt abschliessend fest, dass die BPK die Vorlage nicht behandelt hat.

Beratung Beschlussentwurf

Es werden keine Anträge zum Beschlussentwurf gestellt.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2907 vom 12. November 2024 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 5:2 Stimmen zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Kaufvertrag vom 12. Januar 2023 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Bürgergemeinde Zug nachträglich, aber rückwirkend auf den 1. Januar 2023, zu genehmigen, und
- den Verkaufserlös in der Höhe von CHF 3'770'336.45 der Vorfinanzierung zugunsten preisgünstigem Wohnraum/Landerwerb zuzuführen.

Zug, 12. Februar 2025

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation