

Nr. 2899.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb GS Nr. 4873; Genehmigung Kaufvertrag

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2899.2 vom 2. Dezember 2024

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. 2899 vom 17. September 2024 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2899.1 vom 1. Oktober 2024.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an insgesamt drei verschiedenen GPK-Sitzungen. Die 1. Lesung fand an der ordentlichen Sitzung am **21. Oktober 2024** in Sechser-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Christian Weber, Leiter Immobilien, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär, statt. In 2. Lesung wurde die Vorlage an der Budget-Ganztagessitzung vom **11. November 2024** in Siebner-Besetzung und wiederum in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Christian Weber, Leiter Immobilien, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär, behandelt. Zum dritten und zum letzten Mal wurde die Vorlage in der GPK in 3. Lesung am **2. Dezember 2024** behandelt. Es war wieder die gleiche Vertretung der Verwaltung anwesend. Auf die Vorlage wird eingetreten.

1. Beratung in der GPK (21. Oktober 2024)

III Erläuterungen der Vorlage

Der GPK-Präsident führt einleitend aus: Ein Teil der Mitglieder der GPK waren bereits am 1. Oktober 2024 im Rahmen der Sitzung BPK/GPK an der gemeinsamen Information zur Vorlage anwesend. Seither sind drei Wochen vergangen und die GPK hat zusätzliche Unterlagen schriftlich erhalten. Der GPK-Präsident bittet vor diesem Hintergrund die GPK-Mitglieder vorab zuhanden des Protokolls und als Orientierung für die weitere Beratung auszuführen, wie sie aktuell zur Vorlage des Stadtrates stehen, in welche Richtung es gehen soll und welche Informationen noch fehlen, um einen entsprechenden Entscheid zur Vorlage fällen zu können?

Ein Mitglied steht dem Geschäft grundsätzlich positiv gegenüber. Was noch fehlt, ist ein Preisschild für das Gesamtprojekt. Deshalb ist in diesem Zusammenhang das Vorgehen kritisch zu hinterfragen. Geht man nur mit dem Kaufpreis von CHF 65 Mio. für den Erwerb des Grundstückes in eine Volksabstimmung und dann erneut wieder vors Volk mit einem hohen Millionenbetrag für das Bauprojekt, von

dem, Stand heute, noch kein Preisschild bekannt ist und das je nach Anzahl preisgünstiger Wohnungen, die erstellt werden sollen, unterschiedlich hoch ausfallen kann. Deshalb wäre ein Vorgehen zu bevorzugen, bei dem die Diskussion zum Preisschild des Gesamtprojektes und über die Anzahl preisgünstiger Wohnungen geführt wird, bevor das Stimmvolk darüber entscheidet. Das Stimmvolk soll über ein Gesamtpaket entscheiden können. Grundsätzlich ist es aber sicher richtig, dass der Stadtrat auf das Kaufangebot eingegangen ist und dieses dem GGR und dem Volk vorlegt. Diese Chance vorbeigehen zu lassen, ohne etwas zu tun, wäre fahrlässig gewesen. Es ist gut, dass der Stadtrat das Thema preisgünstiger Wohnraum allgemein proaktiv angeht, denn es ist im Moment das politisch wichtigste Thema in der Stadt Zug.

Ein anderes Mitglied steht dem Geschäft ebenfalls grundsätzlich positiv gegenüber. Es ist auch die Frage nach dem Gesamtpreis entscheidend, welche Kosten mit der Realisierung des Objektes hinzukommen. Ansonsten ist der Erwerb eine sehr geschickte Investition der Eigenmittel, namentlich der Überschüsse aus den letzten Jahren, weil das Geld damit werthaltig und nachhaltig angelegt werden könnte.

Ein weiteres Mitglied sieht es in vielen Punkten ähnlich und ist grundsätzlich positiv eingestellt. Ein Grund ist, dass das Grundstück – auch wenn es bebaut ist –, falls etwas schief laufen sollte, wahrscheinlich jederzeit mit einem Gewinn verkauft werden kann. Finanziell ist die Stadt Zug abgesichert. Es stellen sich aber einige prinzipielle Fragen: Soll die Stadt Zug als Player so stark in den Wohnungsmarkt eingreifen? Was sind die langfristigen Ziele und die Strategie, wenn die Stadt Zug sich so massiv in den Wohnungsmarkt einbringt? Zudem werden sich bei der Umsetzung des Projektes viele Fragen ergeben: Nach welchen Kriterien werden die preisgünstigen Wohnungen vermietet? Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Premiumwohnungen an guter Lage, die zu tiefen Preisen vermietet werden. Sind die Wohnungen wirklich für die Zugerinnen und Zuger und für den Mittelstand? Eine Antwort auf diese Fragen wird die Stimmbevölkerung haben wollen, bevor es zu einer Abstimmung kommt.

Die Mietwertberechnungen zeigen auf, dass ein grosser Mietwert vorhanden ist. Wenn die Wohnungen unter dem Mietwert vermietet werden, stellt sich die Frage, wie das bilanziert und finanziert wird. Es fallen jährlich enorme Opportunitätskosten an. Wenn man eine Wohnung mit einem Mietwert von CHF 5'000.00 für CHF 2'000.00 vermietet, verliert man pro Monat potenziell CHF 3'000.00. Das ist eine kontinuierliche Finanzierung durch die Steuerzahlenden für ein paar wenige Privilegierte, die in diesen Wohnungen wohnen können. Hinsichtlich einer Abstimmung werden sich diese Fragen stellen. Und wahrscheinlich werden diese Fragen in den Kommissionen und im GGR politisch diskutiert werden müssen. Grundsätzlich ist das Mitglied dem Geschäft gegenüber aber positiv eingestellt, weil das finanzielle Risiko für die Stadt Zug klein und das Geld für den Erwerb vorhanden ist.

Ein anderes Mitglied ist gegenüber dem Erwerb ebenfalls sehr positiv eingestellt. Die Stadt Zug riskiert mit dem Kauf nicht sehr viel und es ist eine sehr gute Gelegenheit nicht nur für den preisgünstigen Wohnungsbau – wofür die Stadt Zug auch einen Auftrag hat –, sondern auch für die Quartierentwicklung, in dem die Stadt Zug Eigentümerin im LG-Areal wird und den öffentlichen Raum besser mitgestalten kann, als es nur von aussen möglich wäre. Es ist fraglich, ob die durchaus berechtigten Fragen, die von den Kommissionsmitgliedern geäussert wurden, im geforderten Detaillierungsgrad in vernünftiger Frist gelöst werden können, oder ob es nicht besser ist, die Situation mit dem damaligen Kauf des Zurlaubenhofs zu vergleichen und den Kauf als Gelegenheit zu verstehen, die jetzt ergriffen werden soll und erst danach in aller Ruhe die Fragen zu klären, wie genau das Projekt auf dem Grundstück aussehen soll? Die Fragen müssen früher oder später geklärt werden. Die Frage ist, ob es wirklich schon jetzt sein muss. Klar ist aber, dass wir, bzw. die Stadt Zug nicht mit einer Vorlage

vors Stimmvolk gehen können, ohne zu wissen, ob es nebst den zwingenden preisgünstigen Wohnungen zusätzlich überall Luxus-Penthouses geben soll? Die Stadt Zug kann das Grundstück nur kaufen, wenn ein Grossteil der Fläche für preisgünstigen Wohnungsbau angedacht ist, sonst ist es für das Stimmvolk nicht verständlich und für die Stadt Zug schwer zu begründen, warum sie das Grundstück kaufen soll. Die Frage ist, was bereits jetzt festgelegt werden muss und festgelegt werden kann. Oder ob nicht zuerst das Grundstück gekauft werden kann und der Rest danach festgelegt wird?

Ein Mitglied ist der Meinung, dass die Stadt Zug fast jede Chance ergreifen soll, wenn sie die Gelegenheit erhält, sich Land zu sichern und das Land in dem Sinne auch der Spekulation zu entziehen. Jedoch teilt das Mitglied die Ansicht, dass es für eine Volksabstimmung eine grobe Strategie braucht, was der Stadtrat auf dem Grundstück genau vorhat. Trotz der zusätzlichen Zahlen, welche die Kommission erhalten hat, ist die Strategie des Stadtrates beziehungsweise das Gesamtprojekt noch nicht viel fassbarer als nach der Information am 1. Oktober 2024.

Der GPK-Präsident: Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die GPK-Mitglieder zum Kauf positiv gestimmt sind. Aber man muss wissen, womit man inhaltlich vor das Volk geht. Das ist noch sehr unklar. Das Beispiel Zurlaubenhof illustriert, worauf es hinauslaufen kann: Grosse Begeisterung über eine «historische Chance», eine Liegenschaft zu kaufen. Aber die Meinungen, was man dort machen kann, gehen von der Überbauung mit Einfamilienhäusern bis zu – übertrieben formuliert – einem Museum mit nationaler Bedeutung. Nun vergehen gerade Jahre mit der Planung und der Diskussion darüber, wie der Zurlaubenhof für die Öffentlichkeit genutzt werden soll. Im Fall Zurlaubenhof sind diese Jahre kein grosses Problem, weil das auch vorher bekannt war, auf dem LG-Areal aber schon. Die Meinungen gehen hier plakativ gesagt derart auseinander, ob ab der Hälfte des Hochhauses am Theilerplatz Luxuswohnungen entstehen sollen, die eine sehr gute Rendite abwerfen und das teure Grundstück voll mitfinanzieren, oder ob bis zum 19. Stockwerk eine 3.5-Zimmer-Wohnung für CHF 2'500.00 vermietet werden soll, was die Steuerzahlenden jährlich wahrscheinlich Millionen kosten würde.

Der GPK-Präsident erläutert nun seine Meinung zur Vorlage und zum Vorgehen: Seine Idealvorstellung – die aber nicht unbedingt rasch realisierbar ist – ist, dass wir ein Projekt haben müssen. Wir müssen wissen, welche gewerbliche Nutzung wir im unteren Teil des Hochhauses haben wollen. Wir müssen wissen, in welchen Preisschemas sich der preisgünstige Wohnungsbau bewegt. Und dann muss eine politische Diskussion über das Projekt geführt werden, wie viele preisgünstige Wohnungen erstellt werden sollen. Ein Anteil von 80 % ist seiner Meinung nach viel zu viel. Bei insgesamt 19 Stockwerken, davon vier für das Gewerbe abgezogen, bleiben 15 Stockwerke für das Wohnen, wäre ein Anteil von 80 % rund 12 Stockwerke für preisgünstigen Wohnungsbau. Die grosse strategische Herausforderung ist auch, dass sich das Grundstück an einer absoluten Toplage im Zuger «Central Business District» befindet, in einer Distanz von rund 200 Meter zum Bahnhof Zug und damit ab 2035 verbunden mit einem Viertelstundentakt nach Zürich und Luzern. Dort soll nun etwas für den preisgünstigen Wohnungsbau gemacht werden, weil bei diesem Thema im Moment der politische Druck ist. Dafür habe er grosses Verständnis und sehe die aktuellen Probleme durchaus. In einer idealen Welt würde man den preisgünstigen Wohnungsbau nicht zuerst auf diesem Areal machen, sondern vielleicht auf dem seit Jahren brachliegenden Steinlager-Areal.

Aufgrund dieser Überlegungen ist nun folgende Idee zum Vorgehen entstanden: Es gibt die Variante, dass die Vorlage zum Erwerb des Grundstückes im GGR beraten und beschlossen wird. Der GGR hat rechtlich die Kompetenz, das Grundstück zu kaufen. Das würde heissen, dass diese Vorlage noch nicht dem Stimmvolk vorgelegt wird. Erst wenn das Projekt vorliegt, wird das Gesamtprojekt dem Volk vorgelegt. Dann kann genau gesagt werden, was auf dem Stück Land passiert, welches Projekt dort realisiert werden soll und was die Gesamtsumme des Projektes ist. Mit dieser Variante würde man

Zeit gewinnen und es würde ein zweistufiges Verfahren ermöglicht. Nach der Zustimmung des GGR zum Erwerb des Grundstückes würde erst die politische Diskussion losgehen, was das Projekt beinhalten soll. Man könnte dann aber auch vom Stadtrat das Versprechen abholen bzw. in den Beschlussentwurf aufnehmen, bis wann eine Vorlage zum kompletten Projekt vors Volk kommt. Im Kontakt mit der Verkäuferschaft konnte in Erfahrung gebracht werden, dass diese ein grosses Interesse daran hat, den ganzen Planungsprozess zusammen mit der Stadt Zug zu machen. Der dümmste Fall, der passieren könnte, wäre, dass die Park Lane Zug AG unter zeitlichem Druck steht, ihr Projekt zu realisieren, und deshalb mit dem Bau ihres Hochhauses vorher beginnt. Dann ziehen dort schon die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein und nach einem Monat startet die Baustelle der Stadt Zug. An einem solchen Szenario ist die Park Lane Zug AG wahrscheinlich auch nicht interessiert, sondern anzustreben ist, dass die beiden Hochhäuser gleichzeitig gebaut werden.

Weiter ist der GPK-Präsident der Meinung, dass ein Total- oder Generalunternehmen gesucht werden soll, welches das Projekt im Auftrag der Stadt Zug ausführt. Am Schluss gibt es eine Summe, z. B. CHF 60 Mio., für welche das Gebäude realisiert wird. Nach der Erstellung wird das Gebäude schlüsselfertig übergeben. Das Baudepartement hat bei diesem Vorgehen während des Baus mit Ausnahme der Baubewilligung nichts mit der Erstellung des Gebäudes zu tun.

Das wäre eine mögliche Variante. Wenn der GGR dem Erwerb des Grundstückes für CHF 65 Mio. zustimmt, beginnen die Diskussionen, welche Partei wie viele preisgünstige Wohnungen im Hochhaus haben möchte. Es wird bei diesem Projekt jedenfalls einen politischen Kompromiss von allen Seiten brauchen.

Die zweite Idee ist: Wenn die Stadt Zug schon eine solch grosse Kiste stemmen will, sind andere grosse Kisten aus der Vergangenheit als Vergleich heranzuziehen. Das Eisstadion für CHF 65 Mio. konnte die Stadt Zug damals nicht ausfinanzieren, die Stadt Zug musste Land in der Grössenordnung von CHF 45 Mio. verkaufen. Das war 2010, vor rund 15 Jahren. Zwei Jahre später gab es Diskussionen zum Kauf der Siemens-Liegenschaft Gubelstrasse 22. Die Diskussion war, dass der Kauf viel zu teuer sei und die Stadt Zug verarmen würde. Dazu gab es zwei Volksabstimmungen. Dann der grösste Einkauf, den die Stadt Zug je auf einen Schlag gemacht hat, was auch ein Liquiditätsproblem mit sich brachte, die CHF 65 Mio. plus CHF 5 Mio., insgesamt CHF 70 Mio. für den Zurlaubenhof. Nun steht mit der Schulanlage Herti ein Projekt für rund CHF 105 Mio. an, das vom Volk angenommen wurde. Fazit: Mit einer guten Vorlage ist es heute möglich, auch mit einem guten Projekt für über CHF 100 Mio. vors Volk zu gehen.

Wie beim Bebauungsplan An der Aa II wird es beim Projekt im LG-Areal um vielfältige Nutzungen gehen. Beim Bebauungsplan An der Aa II ging es zu Beginn darum, dass ein neuer Busbahnhof und Werkstätten für die ZVB benötigt werden. Dann hat man begonnen, weitere Nutzungen einzufügen. Am Schluss sind rund 100 Wohnungen dazugekommen. Auf dem Grundstück im LG-Areal werden es am Schluss vermutlich auch etwa 100 Wohnungen sein, vielleicht 120 oder 85. Auch dort sind verschiedene Nutzungen miteinander vors Volk gekommen. Alle Parteien konnten ins Boot geholt werden, um dem Volk diesen Bebauungsplan zur Festsetzung zu empfehlen.

Nun zu einer weiteren Idee: Was in der Stadt Zug fehlt, das von öffentlichem Nutzen ist, ist eine vernünftige Kongressinfrastruktur. Die Räume in der Stadt Zug sind begrenzt. Die Stadt Zug verfügt über das Theater Casino mit einer Kapazität von 650 Plätzen und die Bossard Arena mit rund 7'000 Plätzen, aber sie verfügt über keinen Raum, mit einer vernünftigen Grösse dazwischen. Dass die geeigneten Räumlichkeiten fehlen, um in der Stadt Zug Anlässe durchzuführen, ist ein Problem. Als Stichwörter: Die Stadt Zug mit der Idee des Crypto Valley und mit einer Zentrumsfunktion im Kanton Zug etc. müsste in dieser Sache etwas machen. Nachdem der Versuch auf dem Areal des alten Kantonsspitals gescheitert ist, weil der Kanton Zug die öffentliche Nutzung im Mittelteil verspielt hat, wäre es sehr gut möglich, auf dem Grundstück im LG-Areal eine gewerbliche Nutzung für Kongresse zu realisieren.

Das würde auch ein gastronomisches Angebot beinhalten. Die Stadt Zug hätte etwas von einer solchen Nutzung. Und auch jene Zugerinnen und Zuger, die nicht eine der preisgünstigen Wohnungen bekommen, haben etwas davon. In diese Richtung müsste es gehen. Man muss verschiedene Elemente in dieses zukünftige Projekt einbauen. Das Projekt soll nicht nur preisgünstige Wohnungen, sondern sehr preisgünstige Wohnungen enthalten, im Gegenzug aber im oberen Bereich auch sehr teure Wohnungen. Die teuren Wohnungen oben braucht es, damit die günstigen im unteren Bereich finanziert werden können.

Ergänzend noch ein Gedanke zu den Renditeüberlegungen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Kaufpreis für das Grundstück von CHF 65 Mio. eins zu eins auf das Gebäude umgelegt wird. Für CHF 65 Mio. kauft die Stadt Zug ein sehr teures Stück Land, auf dem sie nach der Festsetzung des Bebauungsplans ein Hochhaus erstellen will. Im Kaufpreis enthalten ist aber auch der «Alte Bahnhof» und ein öffentlicher Platz in der Grösse von 2'746 Quadratmetern. Das ist ein öffentlicher Platz wie andere öffentliche Plätze auch. Der Platz kostet inklusive Gestaltung als Beispiel CHF 10 Mio. Der Platz und die Eventhalle müssen unbedingt aus Renditeberechnungen herausgerechnet werden. Wenn man sich ein Kongresszentrum mit belebter Gastronomie vorstellt, dann kann das mit den Möglichkeiten beim alten Bahnhof kombiniert werden. Damit erhält die Stadt Zug sozusagen Freiraum hoch zwei.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes dankt der GPK für die strategischen Überlegungen und spannenden Ansätze.

Der zuständige Stadtrat, Christian Weber und Laura Guthke erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation (Beilage 1). Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

2. Kaufgegenstand (Folie 5)

Frage: Ist die verlängerte Dammstrasse (weisse Fläche) bereits im Besitz der Stadt Zug?

Antwort: Nein. Die Strasse wäre aber auch ohne Verkauf an die Stadt Zug über eine Dienstbarkeit geregelt worden.

2. Kaufgegenstand (Folie 6)

Was im Baubereich 12 möglich ist, richtet sich nach dem in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplan LG-Areal. Die Festsetzung des Bebauungsplans wird ein entscheidender Punkt sein. In die Bewertungen eingeflossen ist deshalb der Risikoabschlag für die aktuell noch fehlende Rechtsgrundlage der Bebaubarkeit. Der Baubereich 12 umfasst gemäss Bebauungsplanentwurf und der auf dieser Grundlage erstellten Machbarkeitsstudie ein Hochhaus von 60 m Höhe mit 19 Stockwerken. Vier Geschosse sind für Gewerbenutzung vorgesehen, die darüberliegenden 15 Stockwerke für das Wohnen. Mindestens drei Stockwerke sind zwingend als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, alles andere ist dann optional. Aber wenn die Stadt Zug ein solches Grundstück erwirbt, um ein Gebäude zu erstellen, dann muss ein grosser Teil preisgünstig sein, denn sonst ist die Frage korrekt, ob das eine Staatsaufgabe ist.

Frage: Hätte die Park Lane Zug AG auf dem Baubereich 12 nur Eigentumswohnungen oder auch Mietwohnungen gebaut?

Antwort: Die preisgünstigen Wohnungen hätten als Mietwohnungen erstellt werden müssen. Es ist gemäss den aktuellen Bestimmungen nicht möglich, den preisgünstigen Teil als Eigentum auszugestalten. Die Idee der Park Lane Zug AG war, für die Gewerbeflächen und die Mitwohnungen Mieterinnen und Mieter zu suchen und weiter oben Stockwerkeigentum zu verkaufen.

2. Kaufgegenstand (Folien 8 bis 10)

Von der BPK wurde an der Sitzung vom 1. Oktober 2024 der Wunsch geäussert, nicht nur strategisch zu überlegen, sondern auch mit Zahlenbeispielen aufzuzeigen, wie die Ausgestaltung der 19 Stockwerke des Hochhauses aussehen könnte. Zudem sollte auch aufgezeigt werden, welche Auswirkungen verschiedene Varianten auf die Rendite und die erforderliche Abschreibung haben. Laura Guthke hat als Expertin in diesem Bereich alle diese Berechnungen innerhalb der letzten zwei Wochen gemacht, damit die Zahlen heute der GPK präsentiert werden können. Diese grosse Arbeit ist zu verdanken.

Laura Guthke erläutert die Berechnungen zum Anteil preisgünstiger Wohnraum und zur Abschreibung (siehe Beilage 1, Folien 8 bis 10):

- Bei den preisgünstigen Wohnungen wurde in den unteren Stockwerken der Mietzins mit CHF 220.00 und CHF 230.00 pro m² im Vergleich zur Verordnung, die zur Anwendung kommen darf, sehr niedrig angesetzt. Die Verordnung würde einen Mietzins bis CHF 270.00 pro m² zulassen. Hier war es ein Anliegen der Stadt Zug im unteren Bereich zu bleiben, damit diese Wohnungen wirklich preisgünstig sind. Dies hatte bei der Bewertung einen Effekt auf den Verkehrswert, der deswegen gesunken ist.
- Bei der Berechnung der vier Varianten war auch für die Stadt Zug interessant, welche Auswirkungen ein höherer Anteil preisgünstiger Wohnraum auf die Rendite hat. Die interessante Frage war, ob mit einem hohen Anteil überhaupt noch eine Rendite erzielt werden kann. Keine Rendite wäre nicht im Sinne der Stadt Zug, es muss eine Rendite vorhanden sein, auch wenn diese für die Stadt Zug nicht bei 5 % liegen muss, wie bei einem institutionellen Anleger.
- Zu berücksichtigen ist, dass die Basis der Berechnungen die Flächen der Machbarkeitsstudie und des Bewertungsgutachtens ist. Endgültige Grundrisse und Flächenangaben sind in diesem Projektstatus nicht vorhanden.
- Der Anteil preisgünstiger Flächen bei den vier Varianten ist im Excel-Dokument (Beilage 2) immer gelb hinterlegt.
- Bei der Variante 1 wurde der Mindestanteil preisgünstiger Wohnraum genommen, es wurde mit dem siebten statt dem vierten Obergeschoss als preisgünstig gerechnet, weil dieses flächenmässig kleiner ist.
- Der Mietzins bei den Tiefgaragenplätzen ist mit CHF 450.00 eher hoch angesetzt, in den Varianten 3 und 4 wurde er auf CHF 350.00 reduziert, um zu sehen, was bei dieser Anpassung mit den gesamten Mietzinseinnahmen passiert.
- Für die Anlagekosten wurden die Baukosten aus dem Bewertungsgutachten von CHF 60 Mio. grosszügig auf CHF 65 Mio. aufgerundet, um einen Sicherheitspuffer einzurechnen. Auch die Mietzinse sind tiefer angesetzt als das, was möglich wäre.
- Eine spannende Erkenntnis aus den Berechnungen zum Anteil des preisgünstigen Wohnraums ist, dass der Unterschied der Bruttorendite zwischen Variante 2 und Variante 4 nicht so gross ist.
- Weil die Bruttorendite nicht immer aussagekräftig ist, wurde approximativ auch die Nettorendite berechnet. Die Nettorendite bleibt bei allen Varianten positiv.
- Neben der Frage, wie hoch die Rendite ausfällt, war die andere wichtige Frage, wie hoch der Abschreiber ist, den die Stadt Zug für den Anteil preisgünstiger Wohnfläche tragen muss.
- Die Berechnung für die Abschreibung wurde immer in Anlehnung an die Bewertung gemacht, damit die Vergleichbarkeit gewährleistet ist.
- Spätestens zum Zeitpunkt des Baukredits und der Festlegung eines höheren Anteils an preisgünstigem Wohnraum ist das Grundstück vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Die Abschreibung wird zu dem Zeitpunkt fällig, wenn das Grundstück vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt wird.

Der GPK-Präsident: Die wichtige Frage ist, wann diese Abschreibung passieren wird und ob die Abschreibung dazugerechnet werden muss, wenn man dem Volk den Kauf vorlegt.

IV Beratung

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Die Idee des Stadtrates ist, die Vorlage zum Erwerb des Grundstückes für CHF 65 Mio. zu bringen und aufzuzeigen, in welche Richtung es gehen wird bezüglich des Anteils an preisgünstigem Wohnraum. In dem Sinne war es ein guter Input der BPK, anzuschauen, in welche Richtung es mit den Abschreibungen geht. Diese liegen bei den Varianten 1 bis 4 zwischen CHF 11 Mio. und CHF 27 Mio. Wichtig zu verstehen ist, dass die Abschreibung fällig wird, wenn das Grundstück vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt wird. Und das muss sowieso noch in die politische Diskussion gehen. Insofern ist der Vorschlag gut, den Landkauf über den GGR zu machen und nicht dem Volk vorzulegen, dann aber alles andere inklusive Projekt später in die Volksabstimmung zu bringen. Der Vertrag für den Kauf ist ein Jahr gültig, bis dann muss der Kaufentscheid gefallen sein. Bis jetzt war das nicht die Meinung des Stadtrates. Der Stadtrat ist der Meinung, dass der Beschluss nicht nur vom Parlament, sondern auch vom Volk angenommen werden muss, darum ist in der Vorlage der Beschluss dem Behördenreferendum unterstellt. Darüber müsste diskutiert werden. Nach dem Beschluss über den Kauf kann dann weitergeschaut werden. Hinsichtlich der weiteren Planung hat Laura Guthke ein Vorgehenskonzept (Beilage 3) erstellt, welches der GPK ebenfalls als Beilage zugestellt wurde. Dies wurde auch auf Hinweis der BPK in den letzten zwei Wochen erstellt.

Der GPK-Präsident: Das Problem ist, dass das Angebot zum Kauf dieses Grundstückes zu einem Zeitpunkt kam, als der Stadtrat kaum zu träumen wagte, ein solches Grundstück zu finden, um den aktuellen politischen Anliegen Rechnung tragen zu können. Als überraschend dieses Angebot an den Stadtrat gelangte, konzentrierte sich die Aufmerksamkeit naturgemäss auf den preisgünstigen Wohnungsbau und alle anderen Herausforderungen der Öffentlichkeit traten in den Hintergrund. Zudem musste das Kaufangebot bis zur Einigung auf einen Preis und der Unterzeichnung des Vertrages geheim gehalten werden. Nun muss und darf aber der Fächer aufgemacht werden. Es steht nicht zur Diskussion, dass ein Anteil preisgünstiger Wohnraum erstellt werden muss, aber die Konzentration darf nicht alleine darauf liegen, denn es gibt noch weitere Anliegen, die für die Stadt Zug wichtig sind. Als Beispiel kann der Bebauungsplan (BBPL) des alten Kantonsspitalareals dienen, der zwar bereits bald 15 Jahre alt ist und der heute bereits wieder anders gemacht werden würde, aber zur damaligen Zeit schon die Idee hatte, möglichst viele Nutzungen in den BBPL aufzunehmen.

Auch noch deponiert werden muss, dass die Stadt Zug auch gute Steuerzahlende braucht. Es braucht also auch Personen, die bereit sind, zukünftig im Hochhaus auf dem LG-Areal eine teure Wohnung zu mieten, und auch Steuereinnahmen bringen. Umverteilung ist schön, aber irgendjemand muss den Preis bezahlen. Bei allen Varianten wird im 19. Stock mit einem Mietzins von CHF 550.00 pro m² gerechnet. Das ist für eine Wohnung an dieser Lage zu wenig. Eine 3.5-Zimmer-Wohnung im 19. Stock mit 100 m² würde auf dieser Berechnungsgrundlage monatlich keine CHF 5'000.00 kosten. Im obersten Stock müssen die Wohnungen teurer sein. Jeder Franken, der bei den oberen Wohnungen mehr hereinkommt, braucht es nicht für die Finanzierung der Umverteilung bei den unteren Wohnungen. Auch preisgünstige Gewerbeflächen sind sehr zu unterstützen, aber irgendwo muss das Geld dafür hergeholt werden. Und die Abschreibung soll möglichst klein sein.

Bei den Berechnungen ging es darum, für die heutige Sitzung verschiedene Varianten und deren Auswirkungen aufzuzeigen. Bis jetzt sind die Berechnungen noch sehr theoretisch. Wie es weitergeht, ist zu diskutieren.

Die politische Überlegung, dass es ein Projekt braucht, ist richtig. Am Anfang ging es erst mal darum, dass die Park Lane Zug AG ihr Grundstück verkaufen und die Stadt Zug als Käuferin haben will. Der Fokus im letzten halben Jahr lag darin, den Verkaufspreis zu verhandeln und eine Einigung zu finden, die für die Stadt Zug annehmbar ist. Da die Verkäuferschaft und die Stadt Zug sich nun auf einen Preis einigen konnten, kann nun nach der Zustimmung zum Erwerb durch den GGR – ohne Volksabstimmung kann dieser Prozess noch beschleunigt werden – ein Projekt von fachlicher Seite herausgearbeitet werden. Bisher waren dafür die Zeit, Ressourcen und Möglichkeiten nicht vorhanden.

Der GPK-Präsident: Die GPK sollte es wagen, einen Zwischenschritt zu machen. Vielleicht braucht es dafür weitere Lesungen in der GPK, damit der Stadtrat in der Zwischenzeit über den Vorschlag zum Vorgehen, den Erwerb des Grundstückes im GGR zu beschliessen, beraten und mitteilen kann, ob er mitzieht bei dieser Lösung. Damit wäre ein Kauf noch in diesem Jahr oder im Januar 2025 machbar und die Projektierung kann zügig mit voller Kraft gestartet werden. Möglicherweise könnte der GGR sogar gleichzeitig mit dem Kauf auch noch einen Projektierungskredit sprechen, damit es vorwärtsgehen kann. Zudem soll der GGR dem Stadtrat ein Zeitlimit setzen, zum Beispiel zwei Jahre, bis wann ein volksabstimmungsreifes Projekt vorliegen soll. Das heisst, der GGR müsste sich durchringen, einen Kompromiss zu machen. Die einen werden weniger und die anderen mehr preisgünstige Wohnungen erhalten, als sie es sich wünschen würden. Aber am Schluss kommt man mit einer Vorlage in die Volksabstimmung, hinter der alle Parteien stehen können. Das wäre politisch interessant. Sonst wird das Projekt abgeschossen.

Frage: Es gibt noch den Baubereich 14, auf dem der Investor selbst ein Hochhaus erstellen will. Hat die Park Lane AG die Möglichkeit, mit ihrer Bebauung zu starten oder sind die Projekte so miteinander verbunden, dass die beiden Hochhäuser gleichzeitig gebaut werden müssen? Kann die Stadt Zug noch Jahre weiterdiskutieren, aber die Park Lane AG ihr Hochhaus auf dem Baubereich 14 bereits erstellen?

Antwort: Es gibt das Risiko, dass der Bebauungsplan sich verzögert. Sobald der Bebauungsplan festgesetzt ist, kann gebaut werden. Damit steigt auch der Wert des Grundstückes. Die beiden Hochhäuser sind unterirdisch durch die Tiefgarage miteinander verbunden.

Antwort: Das geplante Vorgehen beim Bauprojekt ist im Vorgehenskonzept aufgezeigt. Das Bauprojekt würde in sehr enger Partnerschaft mit der Verkäuferschaft umgesetzt werden. Das ist bereits so angedacht.

Antwort: Der Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans ist ein zentraler Punkt. Die vorgeschlagene Idee zum Vorgehen, den Erwerb ohne Volksabstimmung zu beschliessen, würde etwas zeitlichen Druck wegnehmen. Im Kaufvertrag wurde vertraglich festgelegt, dass die Verkäuferschaft und die Stadt Zug innerhalb eines Jahres handelseinig sein müssen. Ansonsten hat die Verkäuferschaft die Möglichkeit, wieder auf den Markt zu gehen. Ob die Verkäuferschaft das will, kann die Stadt Zug nicht beurteilen. Aber dieser Passus ist mit einem gewissen zeitlichen Druck verbunden. Je näher der Abschluss des Bebauungsplans kommt, desto mehr steigt der Preis. Wenn der Preis und das Potenzial des Grundstückes steigt und die Stadt Zug nach einem Jahr nicht für den Kauf bereit ist, könnte die Verkäuferschaft theoretisch aussteigen.

Der GPK-Präsident: Der GGR hat es in der Hand, den Beschlussentwurf so auszuarbeiten, dass mit dem Kauf des Grundstückes Bedingungen verbunden sind. Eine Bedingung, die sich die Stadt Zug selber aufsetzt, kann sein, dass das Projekt dem Volk innerhalb von zwei oder drei Jahren vorgelegt wird. Falls das Projekt, welches dem Volk vorgelegt wird, bei der Abstimmung durchfällt, muss wieder

geschaut werden, was die Stadt Zug mit dem Areal machen will. Das Projekt hat dann einen Bebauungsplan im Hintergrund und einen Wert, könnte also auf den Markt gebracht werden mit dem Ziel, dass andere Investoren das Projekt übernehmen.

Gleichzeitig mit dem Kauf muss der Startschuss gegeben und das nötige Geld zur Verfügung gestellt werden, dass die Stadt Zug mit den Besten kooperieren kann. Das heisst, die beiden Hochhäuser sollten zeitgleich und koordiniert realisiert werden. Damit könnte auch Geld eingespart werden. Zudem sollte die Stadt Zug den Bau nicht selber realisieren, sondern möglichst alles an Dritte abgeben. Das Baudepartement ist mit anderen Projekten beschäftigt, darunter die Schulanlagen Herti und Loreto und viele weitere Projekte. Das Baudepartement wird ziemlich sicher froh sein, dies nicht auch noch machen zu müssen, auch wenn die Erstellung dieses Baus natürlich einen Prestigewert hat.

Der Kanton Zug hat das Kantonsspital auch mit einem Generalunternehmer gebaut. Am Schluss gab es Probleme mit den Scheiben. Weil damit der Vertrag nicht erfüllt wurde, konnte der Kanton Zug verlangen, dass alles neu gemacht wird. Wenn der Kanton Zug das selber gemacht hätte, hätten die Steuerzahlenden das doppelt bezahlt. Es gibt diverse Baukonsortien, die den Bau für die Stadt Zug erstellen könnten.

Die Aufgabe ist, das Projekt politisch clever aufzugleisen, um zu einem für alle annehmbaren Resultat zu kommen. Dazwischen gibt es eine Phase von Diskussionen, bei denen die verschiedenen Parteien ihre Anliegen und Ideen einbringen. Es sind auch weitere Nutzungen wie Hotelzimmer möglich, auch das wäre für die Stadt Zug wichtig. Verschiedene Ideen können diskutiert und verworfen werden.

Betrachtet man den Zeitplan, könnte der GGR bis Ende Jahr den Kauf beschliessen oder ablehnen. Die Volksabstimmung wäre im Juni 2025. Bis im Juni müsste man Däumchen drehen und weiss nicht, ob die Stadt Zug das Grundstück kauft oder nicht. Mit der vorgeschlagenen Variante, dass der GGR über die Vorlage zum Erwerb beschliesst, ohne den Kauf noch dem Volk zur Annahme vorzulegen, wäre relative schnell ein Entscheid gefällt. Der GGR würde die Verantwortung für den Kauf übernehmen, mit gewissen Auflagen. Dann kann die Planung ohne grosse Verzögerungen fortgesetzt werden und in zwei bis drei Jahren kommt es dann zur Volksabstimmung.

An dieser Stelle müsste eigentlich die GPK die Beratung abrechnen und dem Stadtrat den Auftrag geben, sich zu diesem Vorschlag, ein etappiertes Vorgehen zu wählen, zu äussern.

Es gibt eine weitere zeitliche Abhängigkeit. Für die Planung und Projektierung muss man trotzdem relativ bald wissen, was man will. Preisgünstige Wohnungen sind kleiner und haben andere Grundrisse als Luxuswohnungen. Ein Kongresszentrum braucht andere Gewerberäume als ein Plattenleger.

Das ist sicher so. Zuerst muss die Diskussion geführt werden, was man überhaupt will. Das führt letztlich zu einem Raumbuch. Dieser Prozess könnte gestartet werden.

Der GPK-Präsident: Dieser Prozess könnte eine Weile dauern. Es wird politische Diskussionen geben, die nicht einfach zu führen sind. Wenn das Land gesichert ist, können diese Diskussionen entspannter geführt werden. Das Bebauungsplanverfahren läuft unabhängig davon. Irgendwann berät der GGR den Bebauungsplan LG-Areal. Die Stadt Zug wäre dann Grundeigentümerin im Bebauungsplanperimeter. Vielleicht gibt es dann die Erkenntnis, dass es noch etwas braucht. Der GGR hat dann die Möglichkeit, den vorgeschlagenen Bebauungsplan in diesem Sinne für die Öffentlichkeit anzupassen.

Frage: Warum suchte die Park Lane Zug AG die Stadt Zug als privilegierte Vertragspartnerin aus?

Antwort: Das Geschäft ist wie ein Boomerang zur Stadt Zug zurückgekommen. Das Grundstück war Anfang 2023 von der Zuger Kantonalbank ausgeschrieben. Die Stadt Zug hat schon damals mitgeboten, konnte in der zweiten Runde aber nicht mit den hohen Geboten der Mitbietenden mithalten.

Dann kam das Geschäft zurück. Die Verkäuferschaft hat vor allem die Stadt Zug als Käuferin gesucht, weil sie gemerkt hat, dass es schwierig wird mit der Erstellung der preisgünstigen Wohnungen. Nicht wie andere Investoren, die eher eine Blockadehaltung eingenommen haben, ging die Verkäuferschaft hier proaktiv an die Sache heran mit der Idee, die Erstellung des preisgünstigen Wohnraums zusammen mit dem Verkauf der Grundstückfläche an die Stadt Zug zu übertragen. Aus meiner Sicht ist der Grund eine überraschende Wendung, die ausgelöst wurde durch eine politische Abstimmung vor einem Jahr.

Frage: Bei Variante 1 wird nur der Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt, dieser Anteil war die Basis der Bewertung des Grundstückes, warum ist dennoch eine Abschreibung von CHF 11 Mio. auf den Landwert erforderlich?

Antwort: Der Grund ist, dass bei der Variante 1 die Mietzinse der nicht preisgünstigen Wohnungen niedriger angesetzt sind.

Die Exceltabelle mit den Variantenberechnungen kann der GPK zugänglich gemacht werden, damit die Mitglieder selber die Parameter ändern und sehen können, wo die grossen Hebelwirkungen sind.

Der GPK-Präsident bittet darum, vor dem Versand der Exceltabelle die möglichen Stellschrauben farblich zu hinterlegen.

Nachtrag zum Protokoll: Die Exceltabelle «Renditeberechnung» wurde am 24. Oktober 2024 per E-Mail an die GPK verschickt.

Ein Mitglied: Um das vom GPK-Präsidenten skizzierte Vorgehen zu ermöglichen, wäre es nicht notwendig, die Vorlage an den Stadtrat zurückzugeben. Die GPK kann beantragen, im Beschluss die Ziff. 5 aufzuheben, welche den Beschluss dem Behördenreferendum unterstellt.

Der GPK-Präsident: Ist die GPK bereit, den Antrag heute so zu beschliessen?

Wenn die GPK der Meinung ist, dass der Landwert stimmt, kann das so beschlossen werden, weil mit dem Beschluss dann nur das Land gekauft wird.

Irgendwo sollte auch noch eine Zug-First-Formulierung aufgenommen werden, wann ist der richtige Moment, eine solche Regelung einzubringen?

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Der richtige Zeitpunkt wäre beim Projekt.

Ein Mitglied: Die Idee, den Grundstückkauf vom eigentlichen Bauprojekt zu entkoppeln, ist gut. Denn es wird lange Diskussionen geben, welcher Anteil an preisgünstigen Wohnungen und welche weiteren Nutzungen im Gebäude und auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Die Meinungen divergieren schon unter den Kommissionsmitgliedern.

Es ist zu berücksichtigen, dass, auch wenn die GPK beantragt, die Ziff. 5 zum Behördenreferendum im Beschluss zu streichen, jedes GGR-Mitglied einen Antrag auf Behördenreferendum stellen kann.

Der GPK-Präsident: Dieses Risiko bleibt bestehen. Eine Gruppierung kann der Meinung sein, dass ein Betrag von CHF 65 Mio. dem Referendum unterstellt werden muss. Dann wird der GGR darüber abstimmen.

Ein Mitglied: Falls die Vorlage dann doch vors Volk kommen würde, müsste argumentiert werden, dass es wie beim Zurlaubenhof zuerst darum geht, das Land zu kaufen, und das Bauprojekt später nochmal dem Volk vorgelegt wird.

Der GPK-Präsident: Nur ist der Kauf des Grundstückes gefährdeter, vom Volk abgelehnt zu werden, weil noch kein Projekt bekannt ist, als später, wenn man das Land schon gesichert hat und erklären kann, welches Projekt auf dem Grundstück erstellt werden soll. Wenn der Landkauf und das Projekt gekoppelt sind, kann beides durchfallen. Mit der vorgeschlagenen Variante gibt es eine Verzögerung der Volksabstimmung.

Ein weiteres Mitglied unterstützt die Idee vom GPK-Präsidenten zum Vorgehen. Dennoch sollte die GPK bei einem Betrag von CHF 65 Mio. nicht heute überstürzt einen Entscheid fällen, sondern die Frage zurück in den Stadtrat geben, damit dieser sich dazu Gedanken machen kann. Die GPK kann dann an der nächsten Sitzung die Vorlage weiterberaten und mit etwas Abstand einen Entscheid fällen.

Der GPK-Präsident kann sich diesem Vorgehen anschliessen. Die GPK müsste allerdings die zweite Lesung der Vorlage am 11. November 2024 anschliessend an die Ganztagesessitzung zum Budget 2025 abhalten. Der Stadtrat sollte den Vorschlag aus der GPK zum etappierten Vorgehen diskutieren können. Wenn der Stadtrat hinter diesem Vorgehen steht, steigen die Chancen, dass auch weitere GGR-Mitglieder für das Anliegen gewonnen werden können.

Die GPK ist mit diesem Vorgehen, die Beratung des Geschäfts am 11. November 2024 fortzusetzen, einverstanden.

Frage vom Leiter Immobilien: Ist es richtig, dass der Stadtrat den Vorschlag der GPK basierend auf dem vorliegenden Geschäft thematisieren soll, aber nicht eine neue, modifizierte Vorlage in den GGR bringen muss, die das Anliegen der GPK berücksichtigt.

Antwort: Das ist korrekt, der Stadtrat muss die Vorlage nicht anpassen. Die GPK würde bei der Beratung der Vorlage im GGR einen Antrag zum Beschlussentwurf stellen, die Ziff. 5 betreffend die Unterstellung des Beschlusses unter das Behördenreferendum zu streichen.

Allenfalls gibt es weitere Anträge zum Beschlussentwurf. Ein Antrag könnte sein, dass eine Frist gesetzt wird, bis wann dem Volk ein Projekt vorgelegt werden muss. Beziehungsweise man würde die nächsten Schritte erläutern. Im Moment würde das Geschäft im GGR bleiben, weil er verantwortungsvoll den Kauf beschliesst, damit der Planungsprozess weitergehen kann.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Normalerweise kann der Stadtrat bei der Beratung der Vorlage im GGR Anträge der Kommissionen übernehmen. Hier wird von der GPK vorgeschlagen, dass der Stadtrat schon vorher diesen Antrag vorberaten und der GPK eine Stellungnahme dazu abgeben kann.

Der Leiter Immobilien: Das Volk bleibt aber nicht aussen vor, sondern kann im nächsten Schritt über das Projekt abstimmen.

Der GPK-Präsident: Genau das ist die Idee. Am Schluss wird das Volk über das Projekt beschliessen. Falls das Projekt vor dem Volk falliert, bleibt die Stadt Zug mit einem Stück Land zurück und der GGR kann wiederum beschliessen, was damit geschehen soll, ob unter Berücksichtigung der Kritikpunkte in

der Abstimmungsdebatte ein überarbeitetes Projekt vors Volk gebracht oder das Grundstück verkauft werden soll.

Frage: Ist es ganz sicher, dass im Bericht und Antrag des Stadtrates keine Details zum Projekt enthalten sind, die herausgelöscht werden müssten, die Vorlage also ausser im Beschlussentwurf nicht angepasst werden muss, um nur über den Landkauf zu entscheiden?

Antwort: In der Vorlage ist nur der Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgehalten, der erstellt werden muss. Die weiteren Varianten sind nicht Inhalt der Vorlage, sondern nur der Erwerb der Grundstückfläche.

Der GPK-Präsident geht durch den Beschlussentwurf und kommentiert wie folgt:

Ziff. 1: Kann wie vorliegend beschlossen werden.

Ziff. 2: Es ist zu überlegen, ob der Nachtragskredit für die Durchführung des Architekturwettbewerbs erhöht werden soll, weil der Prozess nun schneller vorwärtsgesht, als angedacht war. Das müssten die Experten entscheiden und allenfalls beantragen.

Ziff. 3: Möglicherweise wird auch hier eine Anpassung des Betrages gefordert.

Ziff. 4: Kann wie vorliegend beschlossen werden.

Ziff. 5: Muss gestrichen werden, falls dem von der GPK vorgeschlagenen etappierten Vorgehen zugestimmt wird.

Ziff. 6: Kann wie vorliegend beschlossen werden.

Ziff. 7: Kann wie vorliegend beschlossen werden.

Die GPK kann dem GGR diese Anpassungen des Beschlussentwurfs beantragen. Im GGR kann trotzdem noch das Behördenreferendum beantragt werden. Dann wird nochmals die Diskussion über das Behördenreferendum geführt und darüber abgestimmt.

Wenn der Vorschlag der GPK angenommen wird, kann verhindert werden, dass das Projekt frühzeitig scheitert, weil der Kauf des Grundstückes vom Volk aufgrund zu weniger Informationen zum noch folgenden Projekt abgelehnt wird. Hingegen kann dem Volk dann später, wenn die notwendigen politischen Diskussionen geführt wurden, ein vernünftiger Projektvorschlag zur Abstimmung vorgelegt werden.

Ein Mitglied: Noch offen ist die Frage, ob ein Zweckartikel beantragt werden soll, der beinhaltet, wofür das Land gekauft werden soll. Ein solcher Antrag könnte in der zweiten Lesung am 11. November 2024 immer noch eingebracht werden.

Ein anderes Mitglied: Der Bebauungsplan gibt einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vor. Die weiteren Projektdetails sollen nach einer Zustimmung zum Grundstückserwerb in der politischen Diskussion verhandelt werden. Deshalb ist von einem Zweckartikel abzuraten, dieser würde die politische Diskussion unnötig einschränken.

Ein weiteres Mitglied unterstützt die Ansicht, dass von einem solchen Zweckartikel abzuraten ist.

Der GPK-Präsident: Sichergestellt werden muss noch, dass die BPK über das von der GPK vorgeschlagene Vorgehen in geeigneter Form informiert wird. Diese hat den Abschluss der Beratung der Vorlage und die Schlussabstimmung auf die kommende Sitzung vom 29. Oktober 2024 verschoben und sich erst konsultativ zum Kauf geäußert.

Stand der Dinge ist, dass die GPK die Vorlage in einer zweiten Lesung behandeln wird. Die GPK steht dem Kauf positiv gegenüber und hat dem Stadtrat den Auftrag erteilt, Stellung zu nehmen zum Vorschlag der GPK, mit der Vorlage zum Kauf des Grundstückes nicht in eine Volksabstimmung zu gehen, sondern den Kauf durch den GGR beschliessen zu lassen. Selbstverständlich besteht weiterhin das demokratische Recht, dass jemand im GGR das Behördenreferendum beantragt.

2. Beratung in der GPK (11. November 2024)

Der GPK-Präsident führt einleitend aus, dass die GPK die Vorlage bereits in einer 1. Lesung beraten hat. Er bittet nun, über den Stand der Vorlage im Stadtrat und in der BPK zu informieren:

Der Vorsteher des Finanzdepartementes informiert: In der GPK-Sitzung vom 21. Oktober 2024 wurde diskutiert, das Geschäft in zwei Phasen aufzuteilen. Die erste Phase ist der Erwerb des Grundstückes zur Sicherung der Landfläche. Diese Phase, so der Vorschlag der GPK, soll abschliessend vom GGR beschliessen werden. Die GPK möchte vermeiden, dass der Erwerb des Grundstückes aufgrund eines noch nicht vorliegenden Projektes abgelehnt wird. Die GPK möchte, dass der GGR zuerst den Erwerb des Grundstückes beschliessen kann und der Stadtrat danach dem Volk eine neue Vorlage mit einer Strategie und Projektplanung unterbreitet. Aus diesem Grund hat die GPK an ihrer ersten Sitzung diskutiert, an der GGR-Sitzung zu beantragen, die Beschlussziffer 5 betreffend das Behördenreferendum in der GGR-Vorlage zu streichen. Somit wäre der Kauf getätigt und dem Stimmvolk würde zu einem späteren Zeitpunkt ein Gesamtpaket vorgelegt.

Der Vorschlag der GPK wurde aufgenommen und mit einer Aussprache (Beilage 4) in den Stadtrat gebracht. In der Aussprache wurde aufgezeigt, dass die Vorlage aus juristischer Sicht nicht vors Volk müsste. Und zwar weil es nicht um einen Baukredit und nicht um eine Verschiebung des Grundstückes ins Verwaltungsvermögen geht. Diese Vorgänge haben eine Limite bei CHF 5 Mio. und wären im obligatorischen Volksabstimmungsprozess. Basierend auf dieser Grundlage und dem Rückenwind aus der GPK hat der Stadtrat in der Aussprache zugestimmt, dass er den Antrag der GPK unterstützt, keine Volksabstimmung durchzuführen, sondern den Erwerb des Grundstückes abschliessend im Parlament zu diskutieren.

Die BPK wurde an ihrer Sitzung vom 29. Oktober 2024 über den Vorschlag der GPK und die Aussprache des Stadtrates informiert. In der BPK wurde diskutiert, ob es rechtlich möglich ist, dass das Parlament einfach allein über den Erwerb des Grundstückes in der Höhe von CHF 65 Mio. entscheiden kann, ohne das Geschäft einer Volksabstimmung zuzuführen. Die Versicherung des Stadtrates, dass dieses Vorgehen aus juristischer Sicht zulässig ist, reichte der BPK als Absicherung nicht. Deshalb wurde von der BPK beantragt und beschliessen, ein externes Rechtsgutachten zur Rechtmässigkeit des von der GPK vorgeschlagenen Vorgehens einzuholen. Die BPK wurde gebeten, einen Gutachter dafür vorzuschlagen. Zwischenzeitlich ist bekannt, dass das Gutachten bei Prof. Dr. iur. Paul Richli in Auftrag gegeben wurde.

Information: Prof. Dr. iur. Paul Richli wurde über das Anliegen informiert und ihm wurden die Unterlagen (Aussprache des Stadtrates und Protokollauszug der BPK) zur Verfügung gestellt. Er hat zugesagt, dass das Rechtsgutachten bis Ende November 2024 vorliegen wird. Der Auftrag wurde so erteilt, dass es kein 20 Seiten umfassendes Gutachten sein muss, sondern eine Stellungnahme in Form eines Kurzgutachtens.

Der GPK-Präsident: Wie ich informiert bin, hat die BPK an sich der Vorlage mehrheitlich zugestimmt.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das ist korrekt, die BPK hat der Vorlage mit 7:3 Stimmen zugestimmt.

Der GPK-Präsident: Die GPK müsste nun in einer ersten Entscheidung festlegen, ob die GPK heute überhaupt einen Entscheid fällen möchte oder erst einen Entscheid vorbehältlich einer positiven Einschätzung des Rechtsgutachtens zum GPK-Vorschlag fällen möchte. Oder die dritte Variante ist, dass die GPK autonom und unabhängig vom Vorliegen des Rechtsgutachtens entscheidet, das von der BPK in Auftrag gegeben wurde. Wenn die GPK hypothetisch der Vorlage inklusive dem Vorgehen ohne Volksabstimmung zustimmt und das Rechtsgutachten Ende November 2024 zum Schluss kommt, dass das so nicht geht, würde die GPK nicht so gut dastehen. Deshalb müsste die GPK ihren Entscheid heute wohl vorbehältlich einer positiven Beurteilung durch das Rechtsgutachten fällen.

Ein Mitglied: Die GPK müsste ihren Beschluss unter diesem Vorbehalt fassen. Dies, obwohl das Rechtsgutachten ihm keine Sorgen bereitet, weil die Sache doch sehr klar ist. Man sehe den Mehrwert des Gutachtens nicht.

Der GPK-Präsident ist auch dieser Meinung und war ebenfalls über den Antrag der BPK überrascht. Offenbar spielt hier ein Element der Verzögerung des Ganzen hinein. Die BPK möchte sich wohl nicht verrennen und hat einen gewissen Respekt davor, den von der GPK vorgeschlagenen Weg zu gehen. Allerdings sind diese Bedenken unbegründet, weil der GGR noch immer ein Behördenreferendum beschliessen kann oder – wie beim Bebauungsplan GIBZ soeben passiert – 500 gültige Unterschriften gesammelt werden können, um in eine Volksabstimmung (Referendum) zu gehen. Das Aussprachepapier des Stadtrates fasst jedenfalls die Herausforderung und die Überlegung, die hinter dem Vorschlag der GPK steckt, sehr gut zusammen.

Der GPK-Präsident: Somit ist die GPK nun bereit, den Beschlussentwurf zu beraten. Wenn die GPK heute die Schlussabstimmung durchführt und das Rechtsgutachten bis Ende November 2024 vorliegt, kann die Vorlage voraussichtlich im Januar 2025 im GGR beraten werden.

Der GPK-Präsident: Preisgünstiger Wohnraum ist durchaus ein legitimes Ziel, aber es ist nicht das einzige. Es gibt Wohnen im Alter. Es gibt Wohnen für Behinderte. Es gibt Labs für Start-ups. Es gibt Wohnungen für aktive Mitglieder der FFZ. Jedenfalls gibt ganz viele andere Dinge, welche die Öffentlichkeit ebenso interessieren müssen wie den preisgünstigen Wohnungsbau, der sicher auch ein wichtiges politisches Anliegen ist. Und es gibt auch noch ein Interesse an guten Steuerzahlenden, die nach Zug kommen, und damit die finanzielle Situation dieser Stadt verbessern. Das wird immer wieder vergessen. Andere Gemeinden in der Schweiz würden vieles dafür geben, wenn sie nur schon ein kleines Potenzial hätten, gute Steuerzahlende anzuziehen.

Beratung Beschlussentwurf

Ziff. 5

Antrag GPK auf Streichung der Ziff. 5

Die GPK beantragt, Ziff. 5 des Beschlussentwurfs ersatzlos zu streichen.

Abstimmung

Die GPK stimmt dem Antrag mit 7:0 Stimmen zu.

Ziff. 2

Der GPK-Präsident: Er ist der Meinung, dass der Betrag von CHF 750'000.00 für die Durchführung des Architekturwettbewerbes eher an der unteren Grenze ist. Wenn nun hinsichtlich der Volksabstimmung ein gutes Projekt ausgearbeitet werden soll, dann müssen die nötigen finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden, damit das Projekt richtig und in der richtigen Qualität aufgelegt werden

kann. Nach dem Beschluss des Grundstückkaufes durch den GGR muss, unabhängig der Referendumsfrage, sofort in die Planungsarbeit eingestiegen werden können, damit, falls ein Referendum zustande kommt, der Bevölkerung als Entscheidungsgrundlage bei der Volksabstimmung über den Grundstückserwerb bereits konkret aufgezeigt werden kann, was für ein Projekt auf dem Grundstück geplant ist.

Ein Mitglied: Meine Vorstellung ist, dass man nicht nur mit einer konkreten Idee kommt, sondern vielleicht mit zwei bis drei Varianten. Um diese Varianten auszuarbeiten, braucht es ziemlich sicher einen grösseren Betrag als die CHF 750'000.00, die in Ziff. 2 des Beschlussentwurfes bewilligt werden sollen.

Die Stv Leiterin Immobilien führt zum Betrag in Ziff. 2 des Beschlussentwurfes aus:
Der Betrag von CHF 750'000.00 setzt sich zusammen aus CHF 600'000.00, welche die Stadt Zug – so ist es im Kaufvertrag festgehalten – zum Projektwettbewerb über die Baufelder 12, 13 und 14 und den Theilerplatz beitragen muss. Um dafür die Grundlagen zu schaffen, braucht es mindestens CHF 150'000.00. Wenn nun verschiedene Varianten ausgearbeitet werden sollen, reicht dieser Betrag vermutlich tatsächlich nicht. Der Betrag wurde zudem mit der Idee dahinter festgelegt, dass der Architekturwettbewerb flexibel ausgestaltet werden kann. Nun ist die Ausgangslage eine andere, denn gemäss dem eingebrachten Vorschlag, will man schon relativ genau wissen, was dann nachher kommt. Dafür wäre es hilfreich, mehr finanzielle Mittel zur Verfügung zu haben.

Der GPK-Präsident kann sich vorstellen, den Betrag z.B. zu verdoppeln, also CHF 1.5 Mio. zu sprechen. Bei den Varianten, die ausgearbeitet werden sollen, geht es weniger um die Architektur, sondern mehr um den Inhalt, um die möglichen Nutzungen. Es ist ein Unterschied, ob 80 % preisgünstiger Wohnraum erstellt wird oder ob Mehrfachnutzungen gemacht werden, wie sie zuvor beschrieben wurden.

Der Leiter Immobilien: Dass mehr Geld zur Verfügung gestellt werden soll, ist zu begrüssen. Man muss aber klar trennen, über welche Kredite gesprochen wird. Der Kredit in der Höhe von CHF 600'000.00 kommt aus dem Kaufvertrag und wird für den Architekturwettbewerb benötigt. Dieser Betrag kann so stehen gelassen werden. Die restlichen CHF 150'000.00 sind für einen Ideenwettbewerb vorgesehen, um nachher mit verschiedenen Varianten in einen Dialog zu treten, dies auch mit der BPK und der GPK. Das ist eine Art Machbarkeitsstudie. Mit dieser Machbarkeitsstudie, die zeitlich vor dem Architekturwettbewerb kommt, wird die Bestellung für den Architekturwettbewerb definiert. Noch später kommen dann der Planungskredit und der Baukredit, das sind dann die grösseren Beträge, die aktuell noch nicht zur Diskussion stehen. Aus submissionsrechtlicher Sicht muss zudem berücksichtigt werden, dass der Betrag nicht zu hoch ist. Wenn man schnell vorwärtskommen will, um möglichst bald Resultate zu haben, in welcher Flughöhe auch immer, ist es von Vorteil, wenn kein Ausschreibungsverfahren gemacht werden muss, da sonst wieder einige Wochen verloren gehen.

Frage: Werden insgesamt CHF 1.5 Mio., also CHF 600'000.00 für den Architekturwettbewerb und CHF 900'000.00 für die Machbarkeitsstudie/den Ideenwettbewerb ausreichen?

Antwort: Der Betrag von CHF 900'000.00 für die Machbarkeitsstudie ist eher zu hoch. Aber wenn der Betrag nicht ausgeschöpft wird, passiert nichts. Etwas Luft zu haben ist sicher nicht schlecht.

Der GPK-Präsident: Es handelt sich um ein grosses und komplexes Projekt. Das Projekt sollte nicht an einem zu kleinen Betrag für eine gute Projekterarbeitung scheitern. Deshalb ist es besser ein

Kostendach zu definieren, das sicher ausreichend ist. Das Projekt muss so ausgearbeitet werden, dass es vor dem Stimmvolk eine grosse Chance hat, angenommen zu werden.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Es stellt sich noch die Frage, ob der Begriff Machbarkeitsstudie in den Beschlusstext von Ziff. 2 aufgenommen werden soll. Die Ziff. 2 würde dann lauten: Für die Durchführung des Architekturwettbewerbes wird ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 600'000.00 und für eine Machbarkeitsstudie ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 900'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, bewilligt. Eine alternative Lösung wäre, für den Betrag der Machbarkeitsstudie eine neue Ziffer. einzufügen.

Der GPK-Präsident schlägt vor, dass das Finanzdepartement einen geeigneten Formulierungsvorschlag machen sollte.

Frage: Ist es korrekt, dass unter dem Begriff Machbarkeitsstudie subsumiert wird, dass eine Auslegungsordnung gemacht wird, welche Nutzungen in Frage kommen, und verschiedene Varianten aufgezeigt werden. Eine Variante könnte dann einen grossen Anteil preisgünstigen Wohnraum enthalten und eine andere Variante nur einen minimalen Anteil preisgünstigen Wohnraum, dafür weitere Nutzungen vorsehen.

Antwort: Richtig.

Ein Mitglied regt an, dass für den Beitrag, der für die Machbarkeitsstudie bewilligt werden soll, eine neue Ziffer eingefügt werden soll. Idealerweise wäre das für die Nachvollziehbarkeit die neue Ziff. 5. So könnte nämlich einleuchtend erklärt werden, weshalb das Behördenreferendum gestrichen werden soll. Ziff. 5 würde dann in etwa lauten: Für eine zusätzliche Machbarkeitsstudie wird ein Betrag X bewilligt. So kann argumentiert werden, dass das Behördenreferendum gestrichen werden soll, um dem Volk ein fertiges Gesamtpaket vorlegen zu können. Es stellt sich die Frage, ob dann in Ziff. 2 und der in der neuen Ziff. 5 je CHF 750'000.00 bewilligt werden sollen, weil CHF 150'000.00 zum Architekturwettbewerb gehören und nicht zur Machbarkeitsstudie.

Der GPK-Präsident unterstützt den Vorschlag, eine neue Ziff. 5 für die Machbarkeitsstudie einzufügen.

Ein Mitglied: Wenn die GPK sowieso unter Vorbehalt des Rechtsgutachtens entscheiden würde, macht es doch Sinn, dass der Verwaltung nochmal Zeit eingeräumt wird, eine Berechnung zu machen, welchen Betrag es wirklich braucht. Die GPK kann, ohne etwas zu verlieren, in eine dritte Runde gehen. Mit diesem Vorgehen bleibt genügend Zeit, um zu analysieren, welcher Betrag Sinn macht und wie der Betrag im Beschlusstext aufgeteilt werden soll. Dann kann an der nächsten GPK-Sitzung vom 2. Dezember 2024 der Beschluss darüber gefasst werden.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass die GPK folgendes beschliesst: Der Stadtrat soll mit der Abteilung Immobilien und dem Rechtsdienst einen Vorschlag für den Beschlusstext ausarbeiten und diesen der GPK unterbreiten.

Vielleicht kommt die Immobilienabteilung zur Erkenntnis, dass es für die Machbarkeitsstudie statt CHF 900'000.00 nur CHF 750'000.00 oder nur CHF 550'000.00 braucht?

Ziff. 3

Frage: Sind CHF 100'000.00 für Aufwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausreichend oder muss auch hier ein grösserer Betrag zur Verfügung gestellt werden?

Antwort: Ziff. 3 kann so belassen werden. Der Betrag basiert auf einer Kostenschätzung.

Somit wird stillschweigend beschlossen mit dem zusätzlichem Abklärungsauftrag in eine 3. Lesung in der GPK zu gehen.

3. Beratung in der GPK (2. Dezember 2024)

Die Stv. Leiterin Immobilien informiert anhand einer Präsentation (siehe Beilage 5) zum Erwerb Grundstück GS Nr. 4873. Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Kosten Erarbeitung Projekt (Folie 3)

Die GPK hat an der letzten Sitzung den Auftrag erteilt, die zusätzlichen Kosten für die Machbarkeitsstudie zu berechnen und einen Vorschlag für den Beschlussentwurf zu unterbreiten. Das Resultat der Abklärung ist, dass für die weiteren Aufwendungen zusätzlich CHF 500'000.00 bewilligt werden sollen. Die Kostenberechnungen wurden zusammen mit einem externen Projektentwickler vorgenommen, der auf seine Erfahrungswerte zurückgegriffen hat. Die Abteilung Immobilien hat zusätzlich einige Anpassungen bei der Gebäudetechnik und beim preisgünstigen Wohnungsbau gemacht. Für die Beratungsleistung beim preisgünstigen Wohnungsbau soll eine Expertin oder ein Experte das Projekt länger als nur ein paar Tage unterstützen.

Auszug Folie 3 (Kosten Erarbeitung Projekt (Machbarkeitsstudie):

Annahme:

Strategieentwicklung	CHF 50'000
Beratungsleistungen Projektentwicklung	CHF 100'000
Beratungsleistung preisgünstiger Wohnraum	CHF 20'000
Überarbeitung Machbarkeitsstudie/Varianten	CHF 80'000
Kostenplaner	CHF 30'000
Kommunikation / Grafik	CHF 70'000
weitere Experten (z.B. Mobilität, Gebäudetechnik, Energie)	CHF 70'000
Reserve (ca. 20%)	CHF 80'000

Summe: CHF 500'000

für das Budgetjahr 2025

ab Budgetjahr 2026: reguläre Budgetierung

Quelle: Präsentation Abteilung Immobilien

Beschlussentwurf (Folien 4-6)

Ziff. 4 (neu): Anderslautend als auf der Präsentationsfolie 5 wird für die neue Ziffer 4 folgende Formulierung vorgeschlagen:

*«Für die weiteren Aufwendungen zur Erarbeitung **einer Machbarkeitsstudie** wird ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 500'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, bewilligt.»*

Begründung: Der Begriff «Projekt» soll durch «Machbarkeitsstudie» ersetzt werden, um Missverständnisse zu verhindern. Das eigentliche Projekt wird erst mit dem Projektwettbewerb erarbeitet.

Ziff. 6 (ersetzt Ziff. 5 zum Behördenreferendum): Die GPK hat an der Sitzung vom 11. November 2024 dem Antrag auf ersatzlose Streichung von Ziffer 5 (Behördenreferendum) mit 7:0 Stimmen zugestimmt. Der städtische Rechtsdienst hat hierzu angemerkt, dass eine ersatzlose Streichung der Beschlussziffer nicht möglich ist. Als Ersatz für die Ziffer zum Behördenreferendum muss eine Ziffer zum fakultativen Referendum in den Beschluss aufgenommen werden. Zu diesem Schluss kommt auch das Rechtsgutachten.

Vorgehenskonzept (Folie 8)

Das Vorgehenskonzept basiert auf der Annahme eines GGR-Beschlusses ohne Referendum. Im Kaufvertrag ist festgelegt, dass die Stadt Zug gemeinsam mit der Verkäuferin ein Architekturwettbewerb durchführt, der im Rahmen des Bebauungsplanes auch vorgeschrieben ist. Die Vorbereitungsarbeiten für den Inhalt des Wettbewerbes wurden in drei Phasen geteilt. Die Entwicklungsstrategie in Phase 1 wird vor allem intern erarbeitet. In Phase 2 erfolgt die Bereinigung und Genehmigung. In welcher Form die Kommissionen und der GGR in diesen Prozess integriert werden, ist noch zu diskutieren. Das Ziel ist letztlich eine möglichst breite Unterstützung für das Projekt. Nach der Genehmigung folgt mit Phase 3 die Vorbereitung des Wettbewerbes. Insgesamt wird für alle drei Phasen zusammen mit rund einem Jahr gerechnet.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Frage: Ist es korrekt, dass erst das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt dem Volk vorgelegt wird, wenn schon die Kosten des Bauprojektes sowie die in den verschiedenen Stockwerken angedachten Nutzungen (z.B. Anteil preisgünstiger Wohnungsbau) bekannt sind?

Antwort: Genau. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb wird dem Volk unterbreitet. Um den Wettbewerb starten zu können, braucht es nun für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (prüfen Nutzungsideen und Anteil preisgünstiger Wohnraum) mit einer breiteren Mitwirkung rund ein Jahr und einen Nachtragskredit von CHF 500'000.00. Nach einem Jahr soll eine breit abgestützte Idee vorliegen, die als Grundlage für das Wettbewerbsprojekt dient. In die Erarbeitung dieser Projektidee soll auch der GGR eingebunden werden. In rund einem Jahr soll eine Projektidee vorliegen, die mehrheitsfähig ist und mit der ins Wettbewerbsverfahren gestartet werden kann. In den Prozess sollen möglichst viele Interessensgruppen eingebunden werden, um zu verstehen, was überhaupt mehrheitsfähig ist.

Der GPK-Präsident: Und wenn das Volk das Projekt ablehnt, kann die Stadt Zug ein neues Projekt mit anderer Nutzungsverteilung erarbeiten und dem Volk unterbreiten. Das Grundstück ist aber bei einer Ablehnung des Bauprojektes immer noch im Besitz der Stadt Zug. Parallel dazu wird irgendwann auch der Bebauungsplan im GGR beraten. Und auch dieser ist referendumsfähig, wie man aktuell am Bebauungsplan GIBZ mit dem Hochhaus Pi sieht.

Frage: Was wird das Preisschild des Projektes sein, das dem Volk unterbreitet wird? Werden die CHF 65 Mio., welche die Stadt Zug für den Erwerb des Grundstückes aufwendet, ein Teil des Gesamtpreisschildes sein oder nur die Baukosten des Bauprojektes?

Antwort: Das Volk wird beim nun von der GPK vorgeschlagenen Vorgehen nicht über den Betrag von CHF 65 Mio. für den Erwerb des Grundstückes abstimmen. Im Rahmen des Baukredites wird aber dargestellt werden müssen, dass es sich um ein wirtschaftliches Projekt handelt, und in die Berechnung fließt der Kaufpreis ein.

Ein Mitglied: Zudem wird es für das Volk relevant, sobald das Grundstück vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt wird.

Der GPK-Präsident: Als Berechnungsgrundlage für das Bauprojekt sollte aber nicht der Grundstückspreis von CHF 65 Mio. herangezogen werden, sondern ein noch zu ermittelnder Millionenbetrag, der herausgerechnet werden muss (z.B. CHF 20 Mio.), weil es sich beim Theilerplatz um öffentlichen Raum handelt, der nicht zum Bauprojekt gehört.

Wichtig ist, dass man aufgrund der Berechnungen den Einwohnerinnen und Einwohnern vor der Abstimmung sehr konkret belegen kann, was die verschiedenen preisgünstigen Wohnungen kosten werden, welcher Prozentsatz davon vom Staat subventioniert ist und welchen Teil man mit den teureren Wohnungen in den oberen Stockwerken wieder zurückholen kann.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das Volk wird nicht mehr direkt über den Betrag für das Grundstück von CHF 65 Mio. abstimmen, aber indirekt. Das Volk wird im Rahmen der Abstimmung über das Bauprojekt informiert, dass die Stadt Zug bereits CHF 65 Mio. für das Grundstück bezahlt hat, und dass ein Teil der Fläche den Theilerplatz, ein Teil den alten Bahnhof und ein Teil das neue Hochhaus betrifft.

Der GPK-Präsident: Die Aufgabe im GGR ist, ein Projekt vors Volk zu bringen, hinter dem möglichst viele stehen können und bei dem alle einen Kompromiss machen, damit man mit einer gefestigten Meinung und sorgfältig ausgearbeitetem Vorschlag dazu vors Volk treten kann.

Ein Mitglied: Bei der Überführung des Grundstückes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen resultiert je nach Höhe des Anteils an preisgünstigem Wohnraum eine tiefere oder höhere Abschreibung. Diese Abschreibung ist eine versteckte Subvention der preisgünstigen Wohnungen. Darum ist für die Abstimmung zentral, dass Transparenz über die Höhe dieser Abschreibung geschaffen wird.

Der GPK-Präsident: Transparenz ist ein ganz zentraler Punkt bei dieser Vorlage. Die Vorlage muss so gut ausgearbeitet sein, dass der GGR dem Projekt im Idealfall einstimmig zustimmen kann.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das ist auch im Sinne des Stadtrates. Es gibt nichts zu verstecken und es kann mit voller Transparenz aufgezeigt werden, was das Parlament bereits entschieden hat und was die Abschreibung ist, damit der im Projekt vorgesehene Anteil an preisgünstigem Wohnraum möglich ist.

Beratung Beschlussentwurf

Ziff. 4 (neu)

Der GPK-Präsident stellt fest, dass die GPK die angepasste Formulierung «Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie» statt «Erarbeitung eines Projekts» übernimmt.

Ein Mitglied beantragt, die Reihenfolge der Beschlussziffern wie folgt anzupassen: Ziff. 4 soll zu Ziff. 2 werden (infolgedessen Ziff. 2 zu Ziff. 3 und Ziff. 3 zu Ziff. 4).

Begründung: Der Architekturwettbewerb wird erst nach der Machbarkeitsstudie durchgeführt. Deshalb ist die bestehende Reihenfolge etwas verwirrt. Vom zeitlichen Ablauf her logischer wäre, wenn die Beschlussziffer betreffend den Nachtragskredit für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie vor der Beschlussziffer betreffend den Nachtragskredit für die Durchführung des Architekturwettbewerbs kommt. Die GPK stimmt der Änderung der Reihenfolge zu: Ziff. 4 wird zu Ziff. 2., Ziff. 2 wird zu Ziff. 3., Ziff. 3 wird zu Ziff. 4.

Ziff. 6 (neu, ersetzt Ziff. 5 zum Behördenreferendum)

Die GPK stimmt zu, die alte Ziff. 5 zum Behördenreferendum nicht ersatzlos zu streichen, sondern mit der neuen Ziff. 6 zum fakultativen Referendum zu ersetzen.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass der Beschlussentwurf gemäss den GPK-Anträgen zuhanden des GPK-Berichts (siehe Beilage 6) nochmals überarbeitet wird.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2899 vom 17. September 2024 und des Berichts und Antrags der Bau- und Planungskommission Nr. 2899.1 vom 1. Oktober 2024 empfiehlt die GPK die Vorlage einstimmig mit 7:0 Stimmen zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Kaufvertrag vom 18. September 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Park Lane AG zu genehmigen,
- für die weiteren Aufwendungen zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie wird ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 500'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, zu bewilligen,
- für die Durchführung des Architekturwettbewerbes den Nachtragskredit in der Höhe von CHF 750'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, zu bewilligen,
- für die weiteren Aufwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 100'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, zu bewilligen,
- die Investition von CHF 65.0 Mio. als Sachanlage des Finanzvermögens (Konto 1080.02; Gebäude mit Grund) zu bilanzieren,
- die Anlage nicht abzuschreiben, aber mindestens alle zehn Jahre neu zu bewerten, und
- den Stadtrat mit dem Vollzug zu beauftragen.

Zug, 8. Januar 2025

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen

- BE11 Präsentation vom 21. Oktober 2024
- BE12 Berechnungen Anteil preisgünstiger Wohnraum und Abschreibung
- BE13 Vorgehenskonzept
- BE14 StRB Nr. 521.24 vom 29. Oktober 2024, Aussprache
- BE15 Präsentation vom 2. Dezember 2024
- BE16 Beschlussentwurf der GPK