

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1643.1

Pensionskasse der Stadt Zug: Kauf- und Tauschvertrag Liegenschaften Zeug- hausgasse 9 und 11/ Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse, Ahornstrasse und Metallstrasse; Kreditbegehren

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 29. August 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Sache bzw. Angelegenheit gemäss den §§ 13 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Im Sinne einer Bereinigung soll die Stadt von der Pensionskasse (PK) der Stadt Zug das Haus Zentrum, Zeughausgasse 9 und 11, übernehmen und dafür die beiden Baurechtsgrundstücke, die Wohnüberbauung Baarerstrasse/Ahornstrasse und das Wohn- und Geschäftshaus Laubenhof an der Metallstrasse, an die PK abtreten.

Stadtrat und Vorstand der PK einigten sich nach einer Bewertung der Liegenschaften durch einen unabhängigen, diplomierten Treuhand- und Schätzungsexperten aus Luzern auf folgendes Ergebnis:

Verkauf an PK

Baarerstrasse GS Nr. 2801	CHF 1'500'000.-
Metallstrasse GS Nr. 575	CHF 6'000'000.-
Total Guthaben Stadt	CHF 7'500'000.-

Erwerb von PK

Zeughausgasse 9	CHF 9'000'000.-
Zeughausgasse 11	CHF 1'000'000.-
Total	CHF 10'000'000.-

Daraus ergibt sich für die Stadt eine **Aufzahlung von CHF 2'500'000.-**.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage am 29. August 2002 im Rahmen der Schlussitzung zur Sanierung der PK der Stadt Zug in Vollbesetzung und in Anwesenheit von Carlo Balzarini, Leiter Hochbau und Finanzsekretär Josef Pfulg.

Nach kurzer sachlicher Diskussion stimmte die GPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates betreffend Kauf- und Tauschvertrag zwischen der PK und der Stadt vom 29. Januar 2002 mit 7:0 zu.

3. Wichtigste Diskussionspunkte und Erwägungen der Kommission

Einleitend informiert Josef Pfulg ausführlich über die Vorgeschichte des vorliegenden Kaufgeschäftes. Der Stadtrat musste seinerzeit rasch handeln, wollte doch die Eigentümerin mit dem Verkauf des Grundstückes Zeughausgasse 9 nicht bis zur Volksabstimmung zuwarten. Gemäss damaligem Reglement lag die Kompetenz für die Finanzanlagen der Pensionskasse beim Stadtrat. Das Haus wurde dazumal in der Meinung erworben, dieses in einem zweiten Schritt von der PK zu übernehmen. Als die Immobilienpreise dann aber stark zurückgingen, wäre es schwierig gewesen, dieses Geschäft zu tätigen. Heute ist die Stadt im Haus Zentrum mit über 70% eingemietet. Im Rahmen der Büroraumplanung hat der Stadtrat entschieden, das Haus Zentrum für die städtische Verwaltung ganz als Büro- und Verwaltungsgebäude zu nutzen. Dies macht von der Lage her durchaus Sinn. Unabhängig vom Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt steht eine Sanierung der Fassade an.

Das Grundstück Metallstrasse konnte die Stadt zu relativ günstigen Bedingungen im Baurecht abtreten. Beim Grundstück Baarerstrasse ist der Baurechtzins noch bedeutend günstiger als beim Grundstück Metallstrasse. Über den Tausch der beiden Baurechtsgrundstücke gegen die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 waren sich der Stadtrat und der Vorstand der PK an sich einig, einzig der Preis von CHF 13.5 Mio., der die PK seinerzeit für das Haus Zentrum bezahlt hatte, war problematisch. Aufgrund einer von der Stadt gewährten Zusicherung soll der PK aus diesen Investitionen kein Schaden erwachsen. Es war daher problematisch, beim Wert dieses Hauses den Sanierungsbedarf zu berücksichtigen. Die Kosten der Fassadensanierung werden bis gegen CHF 6 Mio. geschätzt, wobei diese Angaben noch mit Vorsicht zu geniessen sind.

Ein GPK Mitglied möchte wissen, ob eine Schätzung des Veräusserungswertes durchgeführt wurde, um Vergleiche anzustellen. Josef Pfulg erklärt, dass die von einer neutralen Firma aus Luzern durchgeführte Verkehrswertschätzung einen Wert von rund CHF 8.9 Mio. (die Zeughausgasse 9 ca. CHF 7.8 Mio. und die Zeughausgasse 11 ca. CHF 1.07 Mio.) ausweist. Es kann aber nicht wegdiskutiert werden, dass ein bedeutender Sanierungsbedarf ansteht.

Aus der Kommission wird ergänzt, dass der PK eine weitere Schätzung vorliegt, die einen bedeutend höheren Wert ausweist. Ob die PK die Liegenschaft behält oder verkauft, ändert für die Kasse nichts. Die Sanierung ist im Preis inbegriffen. Nach einer Sanierung der Pensionskasse weist die PK ein Vermögen von CHF 160 bis 170 Mio. aus,

wobei der Immobilienanteil bei ca. 40% liegen wird. Von daher wäre es absolut unproblematisch, eine solche Liegenschaft auch im Portefeuille der PK zu belassen.

Josef Pfulg ergänzt, dass es für die Stadt schwierig ist in ein Haus zu investieren, dass ihr nicht gehört.

Zur Bewertung und zur Festlegung des Kaufpreises bestätigt Josef Pfulg, dass die in der Vorlage enthaltenen Zahlen die Zustimmung des PK-Vorstandes gefunden haben.

Ein Kommissionsmitglied bezieht sich auf Seite vier oben in der Vorlage, wonach der Kaufpreis der Liegenschaft 9 unter Berücksichtigung der im Jahre 1991 eingegangenen Verpflichtungen um CHF 1 Mio. erhöht wurde, und ersucht um nähere Erklärungen.

Josef Pfulg erläutert, dass der Stadtrat damals dem PK-Vorstand zusicherte, dass der PK durch den Kauf der Liegenschaft Haus Zentrum kein Schaden entstehen dürfe. Inzwischen folgte eine Abwertung der Liegenschaften. Die Stadt kam daher der PK etwas entgegen.

Zur Bilanzierung ergänzt Josef Pfulg, dass in der Bewertungsvorlage des Finanzvermögens die hier ausgewiesenen Preise aufgenommen wurden. Heute sind die effektiven Werte, nämlich CHF 7.5 Mio. ohne Buchgewinn in der Bilanz ausgewiesen.

4. Zusammenfassung

Aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen, in Kenntnis des einschlägigen Berichtes und Antrages des Stadtrates vom 29. Januar 2002, nach kurzer Diskussion sowie unter explizitem Hinweis auf die vorstehenden Erwägungen und das Sitzungsprotokoll stellen wir Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, den nachfolgenden

5. Antrag

„Auf die Vorlage sei einzutreten und es dem Kauf- und Tauschvertrag zuzustimmen und für den Erwerb der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 zu Lasten der Investitionsrechnung einen Kredit von CHF 10 Mio. zu bewilligen. Dem Verkauf der beiden Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse und Metallstrasse für CHF 7.5 Mio. an die Pensionskasse der Stadt sei ebenfalls zuzustimmen.“

Zug, 20. September 2002

Für die Geschäftsprüfungskommission
Stefan Ulrich, Kommissionspräsident