

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2202.7

## Geviert Kolinplatz: Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 26. August 2014**

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:

### **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Zusatzbericht des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014.

### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie Stadtrat Dr. Karl Kobelt und dem Leiter Immobilien Hans Petermann. Zwei Mitglieder haben sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

### **3. Erläuterungen der Vorlage**

Die Vorlage Nr. 2202.3, welche von der BPK bereits gewürdigt wurde, steht heute nicht zur Diskussion. Der Vorsteher des Finanzdepartements erläutert der BPK den vom GGR gewünschten Zusatzbericht. Dieser beleuchtet die finanziellen Aspekte des Vorhabens. Weiter zeigt er Varianten und Alternativen zu einer Sanierung auf. Die Sanierung bedingt gemäss den Vorgaben des Finanzhaushaltsgesetzes bzw. des harmonisierten Rechnungsmodells (HRM2) die Abschreibung von CHF 2,82 Mio. Dessen ist sich der Stadtrat bewusst. Andererseits machen die Abklärungen der Abteilung Immobilien deutlich, dass sich allfällige Alternativen wie Abgabe im Baurecht oder Verkauf im nicht sanierten Zustand finanziell nicht rechnen.

Der Stadtrat erachtet es daher als richtig, die Sanierung wie geplant vorzunehmen und dafür CHF 12 Mio. zu investieren. Seit längerem steht die politische Forderung im Raum, anstelle der Brandruine Wohnraum für junge Menschen zu schaffen. Im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes der Verwaltungsgebäude nach dem Umzug der Verwaltung in das Landis & Gyr-Gebäude wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass Verkäufe von Liegenschaften in der In-

nenstadt mit Ausnahme des Hauses Zentrum nicht goutiert werden. Die Verwaltungskonzentration im Landis & Gyr-Gebäude bedingt auch, der Altstadt weiterhin Sorge zu tragen. Auch aus diesem Grund möchte der Stadtrat diese Sanierung umsetzen. Dabei sollen das Kollingviertel und die Liegenschaften Kirchstrasse 3 und 5 im Besitz der Stadt Zug bleiben. Diese künftigen Liebhaberwohnungen bieten der Stadt auch eine gute Perspektive bei der Mietzinsgestaltung. Der Leiter Immobilien ergänzt die Ausführungen mit einer Präsentation (vgl. Beilage zum BPK-Protokoll Nr. 7 vom 26. August 2014).

Der Vorsteher des Baudepartements führt an, dass der GGR das Wettbewerbsergebnis betreffend "Haus für junge Menschen" sehr wohlwollend und zustimmend zur Kenntnis nahm und dabei auch explizit den Miteinbezug der gesamten Kirchenstrasse verlangte.

#### **4. Beratung**

Die BPK nimmt die Ausführungen der Verwaltung positiv zur Kenntnis. Auf die Frage, weshalb man bei den Schätzungen betreffend Baurecht sowohl von der Substanz als auch vom Verkehrswert ausgegangen sei, führt der Leiter Immobilien aus, dass sich das Baurecht einzig auf das Grundstück und nicht auf das Objekt bezieht. Daher kommen zwei Parameter zum Tragen. Der Baurechtsnehmer wird dabei Eigentümer des Objekts, ist jedoch bloss Baurechtsberechtigter am Grundstück. Der Baurechtsnehmer muss das Objekt zum Zeitwert übernehmen und gleichzeitig das Land nach festgelegten Parametern verzinsen. Aufgrund der Verkehrswertschätzung und nicht zuletzt aufgrund der hohen Sanierungskosten beurteilt der Stadtrat die Baurechtsvariante als kritisch.

Gemäss einem Mitglied liegen nun zeitgerecht vernünftige und hinreichend umfassende Unterlagen vor. Das Geschäft ist nunmehr so aufbereitet, so dass kein Grund zu weiteren Beanstandungen besteht.

#### **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Zusatzberichts des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014 empfiehlt die BPK mit 9 : 0 Stimmen, die Vorlage positiv zur Kenntnis zu nehmen.

#### **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Vorlage positiv zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 2. September 2014

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident