

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2309.1

Verkauf Liegenschaften: Reiheneinfamilienhäuser Hertistrasse 7, 11, 13, 21, Zweifamilienhaus Knopfliweg 4, Garagen-Lager Knopfliweg 8, Stockwerkeigentum 4.5 Zimmer-Wohnung Vorstadt 2; Vorgehenskonzept

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 Bericht des Stadtrats Nr. 2309 vom 10. Juni 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 der BPK haben sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Vorsteher des Finanzdepartements erläutert der BPK die Eckpunkte der Vorlage. In den letzten Jahren sei der finanzpolitische Handlungsspielraum der Stadt Zug markant enger geworden. Weitere notwendige Investitionen seien in der Stadt Zug nur möglich, wenn gleichzeitig auch Devestitionen ins Auge gefasst würden. Solche müssten der Immobilienstrategie entsprechen. Das sei hier der Fall. Der mit dem vorliegenden Geschäft verbundene Verkaufserlös von rund CHF 6 Mio. könnte anderweitig eingesetzt werden. Die Zahl möglicher Verkaufsobjekte sei beschränkt, da diese dem Finanzvermögen angehören müssten. Sämtliche Pflichtwohnungen, welche im Rahmen der Erfüllung der Volksinitiative erstellt worden seien, könnten nicht verkauft werden. Die zum Verkauf vorgeschlagenen Liegenschaften erfüllten keine öffentliche Aufgabe und seien nicht von strategischer Bedeutung. Sie liessen sich weder zweckmässig in ein Tauschgeschäft eingeben, noch wiesen sie eine

hohe Rendite auf. Zudem handle sich dabei durchwegs um Liegenschaften mit ansehnlichem Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf und ohne Rendite. Die Marktwertschätzung bilde die Grundlage für die Eruierung des Verkaufspreises. Das Angebot von 10 % über der Marktwertschätzung erachte der Stadtrat als fair.

Der geschätzte Verkaufserlös von CHF 6 Mio. entspreche beispielsweise dem Betrag der ganzen Tranche der Casino-Sanierung im 2015 oder dem in der Investitionsplanung eingesetzten Betrag für Anlagen, Plätze, Gewässer inkl. Ersatz von Maschinen im Werkhof bis 2018. Es könne mit diesem Verkauf ein erheblicher Betrag zugunsten der Investitionen und der Stadtzukunft freigespielt werden.

Der Leiter der Immobilienabteilung macht anhand einer Präsentation ergänzende Ausführungen zur Vorlage (vgl. Beilage zum BPK-Protokoll Nr. 7 vom 26. August 2014).

4. Beratung

- Die städtischen Verkaufsabsichten werden von der BPK generell sehr kritisch hinterfragt. Einige BPK-Mitglieder sind dezidiert gegen einen Verkauf dieser Liegenschaften.
- Ein BPK-Mitglied führt betreffend die Eigentumswohnung an der Vorstadt 2 an, dass diese der Stadt als Entgelt für die erfolgte Überbauung eines städtischen Landteils angefallen sei.
- Die Klausel betreffend Mehrwertabschöpfung macht nur bei freihändigem Verkauf Sinn, nicht jedoch bei einem Verkauf an die Mieter. – Die Verwaltung bestätigt dies.
- Es wird moniert, dass sensible Mieterdaten auf dem Internet aufgeschaltet worden seien. Die Verwaltung bedauert, dass man dieses Thema unterschätzt hat. Diese Daten seien nach rund einem halben Tag wieder gelöscht worden. Seither hole man eine schriftliche Zustimmung bei den Mietern ein.
- Ein Mitglied gibt zu bedenken, dass die zitierte Immobilienstrategie noch jung und insbesondere massgeblich von der derzeit schlechten Ertragslage der Stadt geprägt sei. Auch wenn es sich bei den angedachten Verkaufsobjekten nicht um hoch rentable Objekte handle, sei gleichwohl die Nachhaltigkeit im Auge zu behalten. Wie will sich die Stadt dereinst bei den jährlich mit CHF 30 Mio. geplanten Investitionen behelfen, wenn der Devestitions-Topf leer bzw. abverkauft ist? – Der Vorsteher des Finanzdepartements will diese Mittel dann aus der laufenden Rechnung (Steuereinnahmen CHF 200 Mio.) beschaffen. Derzeit herrsche eine sehr besondere Finanzlage. Darauf habe der Stadtrat mit der auf 10 Jahre ausgelegten Finanzplanung reagiert. Dabei müsse auch mit verschiedenen Unsicherheitsfaktoren gerechnet werden (Entlastung ZFA, Stadttunnel usw.). Da gewisse Parameter jedoch nicht festzulegen sind, müsse man für alle möglichen Entwicklungen gewappnet sein und eben einen langfristigen und vorausschauenden Finanzplan erarbeiten. Diese Devestitions-Massnahme trage dieser langfristigen Finanzplanung Rechnung.
- Ein Mitglied rügt den unsorgfältigen Umgang mit den städtischen Liegenschaften. Ihn irritiert, dass bei vielen Immobilien ein Sanierungsstau zu verzeichnen ist. Wer hat hier in der Vergangenheit die Hausaufgaben nicht gemacht? Weshalb kann es sich die Stadt Zug leisten, ihre Liegenschaften herunter zu wirtschaften? Diese Tatsache lässt den verantwortungsvollen Umgang mit dem städtischen Finanzvermögen über Jahre vermissen. – Der Vorsteher des Finanzdepartements empfiehlt, in die Zukunft zu schauen.

Bei den Immobilien seien nun klare Parameter gesetzt. Selbstverständlich sei die Stadt Zug sehr interessiert und auch bemüht, ihre Immobilien zu unterhalten und zu pflegen.

- Ein Mitglied ist der Ansicht, dass wenn nun schon Liegenschaften verkauft werden müssten, es sich bei den vorliegenden um die richtigen handle. Vor dem Hintergrund, dass die Stadt diese Mittel zu benötigen scheint, wäre es allerdings nur konsequent, beim Verkauf auch den maximalen Ertrag zu erwirtschaften. Daher sei das vom Stadtrat als nette Geste angedachte Kaufpreisprivileg der Mieter abzulehnen. Die Objekte seien auf dem freien Markt zu veräussern.

Ein anderes Mitglied ergänzt den Vorredner mit dem Hinweis, dass bei Bejahung der finanzpolitischen Notwendigkeiten bzw. die Stadt dieses Geld wirklich brauche, solche "Kollateralschäden" in Kauf zu nehmen seien. Dies sei von den Verantwortlichen politisch dann eben auch aushalten. Mit dem angedachten Mieterprivileg stehle sich der Stadtrat aus der Verantwortung. Die vom Stadtrat vorgesehene Preispolitik Sorge zudem dafür, dass der GGR zum Ganzen an sich nichts zu sagen habe. Sodann werde allein im Weiterbetrieb des Brockenhauses kein Grund zu einer Abparzellierung gesehen. Wenn schon, sei ein Verkauf der gesamten Liegenschaft zu prüfen. – Der Stadtrat führt aus, dass er sich intensiv mit allen diesen Fragen befasst habe. In seiner Abwägung sei er zum Schluss gekommen, die bisherigen Mieter bei einem Verkauf zu bevorzugen. Weiter wird von der Verwaltung angemerkt, dass die Objekte bei Nichtkauf durch die Mieter auf den freien Markt kämen. Am Knopfliweg sei ein Verkauf des gesamten Objekts vorgesehen. Das Grundstück 1297 mit dem Brockenhaus würde dabei jedoch abparzelliert, da das Verkaufsobjekt und das Brockenhaus heute ein Gesamtgrundstück bildeten. Die Frage aus den Reihen der BPK nach der Zonierung dieses Grundstücks und dem Grund zur Abparzellierung konnte anlässlich der Sitzung nicht abschliessend beantwortet werden. Die Antwort soll nachgeliefert werden.

- Es wird weiter festgestellt, dass bei diesen Objekten offenbar gehöriger Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf besteht. Im Hinblick auf den Erhalt des Stadtbildes stehe die Stadt hier doch in der Verantwortung. Weshalb nun sollen stadtbildprägende Objekte verkauft werden? – Ein Verkauf verändert die Stadtbildsituation gerade beim Knopfliweg nicht. Hier gelte aufgrund der Schutzwürdigkeit des Objekts die Besitzstandswahrung.
- Die BPK erkundigt sich, ob es für die Objekte schon Kaufinteressenten gibt. – Bis dato hätten drei Mieter Interesse angemeldet.
- Sodann wirft die BPK die Frage auf, was geschehen wird, falls ein heutiger Mieter einer günstigen Wohnung trotz Preisvorteil nicht kaufen kann? Wenn solche Mieter dann die Stadt als Sozialfall belasten, führe dies auch wieder zu Kosten führen. – Die Stadt verfüge über Not- und Pflichtwohnungen, was bei einem solchen Fall eine Lösung bringen könne, eine Garantie dafür bestehe aber nicht.
- Die BPK will weiter wissen, ob die Stadt diese Liegenschaften überhaupt privilegierend verkaufen darf oder ob sie nicht vielmehr verpflichtet wäre, Objekte aus dem Finanzvermögen zum maximalen Preis zu verkaufen. – Nach Ansicht des Stadtrates ist dies eine politische und keine rechtliche Frage.

- Die BPK moniert, dass der GGR zu diesem Finanzgeschäfts aufgrund des Splittings in Einzelverkäufe materiell keine Einflussmöglichkeit haben wird. Der GGR darf zwar Argumente vortragen und seine Haltung mittels positiver oder negativer Kenntnisnahme kundtun, braucht vom Stadtrat aber dennoch nicht gehört werden. In der jetzigen Ausgestaltung wird ein Geschäft von effektiv CHF 6 Mio. kurzerhand an der Legislative vorbei geschleust.
- Der Vorsteher des Finanzdepartements bestätigt, dass der GGR erst bei Verkäufen von über CHF 1 Mio. über einen Verkauf wird befinden können. Der GGR könne die Vorlage nun zur Kenntnis nehmen oder nicht. Er könne auch Anträge für Anpassungen stellen. Letztlich aber bleibe die Kompetenz zur Festlegung der Vorgehensweise beim Stadtrat. Das Grundanliegen des Stadtrates bestehe einzig darin, die Meinung der GGR abzuholen. Wenn der GGR das Vorgehen gutheisst, wird der Stadtrat dem GGR Verkäufe von über CHF 1 Mio. vorlegen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts des Stadtrats Nr. 2309 vom 10. Juni 2014 empfiehlt die BPK mit 8 : 1 Stimmen, die Vorlage negativ zur Kenntnis zu nehmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

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

Zug, 2. September 2014

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident