Nr. 2699.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2699.1 vom 1. Februar 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2699 vom 14. Dezember 2021.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei ordentlichen Sitzungen:

Am 11. Januar 2022 in Zehner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtrat André Wicki, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien. Als Gast zur Präsentation des Projekts war zudem anwesend: Martin Bossard, Vertreter der Eigentümerschaft des Zurlaubenhofs.

Am 1. Februar 2022 in Zehner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein, Stadtrat André Wicki, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien.

III Erläuterungen der Vorlage

An der ersten Sitzung erläuterten Stadtrat André Wicki und Martin Bossard, Vertreter der Eigentümerschaft, die wesentlichen Aspekte der Vorlage. An der zweiten Sitzung erläuterte Stadtplaner Harald Klein anhand des Richtprojekts den Bebauungsplan Zurlaubenhof.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Beratung der BPK vom 11.01.2022

Diverse Mitglieder erachteten die zugestellten Unterlagen als unvollständig. Da der Umfang der gesamten Unterlagen jedoch erheblich ist und sie nicht per Mail versandt werden können, wurden diese ins Extranet gestellt. Somit konnten sich sämtliche Kommissionsmitglieder bis zur nächsten Sitzung ein Bild über die gesamten Unterlagen machen.

Zukünftiges Bewohnen des historischen Gebäudes

Die erste Frage eines Kommissionsmitgliedes betraf das historische Gebäude und ob dieses in Zukunft auch bewohnt werden kann oder nur als Museum dienen wird.

Antwort: Es handelt sich um intakte Wohnungen, die bewohnt bleiben. Die Wohnungen sind vermietet und die Stadt Zug wird die bestehenden Mietverträge übernehmen.

Instandstellung historische Substanz

Die Frage zum Zustand der Substanz ergab, dass eine sehr umfassende Gebäuediagnose gemacht wurde. Für die ersten 10 Jahre besteht eine Kostenschätzung für Instandstellungsarbeiten (Teilerneuerung) von CHF 4 Mio. Die Kostengenauigkeit dieser Schätzung liegt bei $\pm 20\%$.

Kaufpreis und Folgekosten

Die Frage, ob in den Abstimmungsunterlagen der Verkaufspreis samt den Folgekosten bekannt gegeben wird, wurde folgendermassen beantwortet: Die vorliegende Vorlage betrifft den Kauf in der Höhe von CHF 65 Mio. In der Vorlage aufgeführt sind auch der Ausblick auf die kommenden zehn Jahre und die Folgekosten von CHF 9 Mio. (Instandstellung/rollender Unterhalt sowie künftige Betriebskosten und Kosten für den Bebauungsplan).

Die Mehrheit der Kommission erachtet es als unglaubliche Chance und grosses Glück, dass die Stadt Zug die Gelegenheit hat, dieses, auch mit Blick in die Zukunft, wichtige Grundstück zu erwerben.

Erwerb und weiteres Vorgehen (Nachfolgeprojekte und Bebauungsplan)

Für den Erwerb sprechen verschiedene Gründe. Die Familie Bossard kam mit einem Kaufangebot auf die Stadt Zug zu. Der Stadtrat hat das Angebot intensiv geprüft. Land ist ein kostbares Gut. In der Immobilienstrategie ist festgehalten, dass die Stadt Zug Land kaufen will. Hinzu kommt die grosse historische Bedeutung des Zurlaubenhofs für die Stadt Zug. Zudem handelt es sich um Bauland, das mit einem Richtprojekt beziehungsweise Bebauungsplan hinterlegt ist. Es sind also drei gewichtige Gründe, die dafür sprechen, dass die Stadt Zug die Liegenschaft erwerben sollte. Klar definiert wurde, dass es keinen preisgünstigen Wohnraum geben soll. Das ist aufgrund der Lage und der Ausnützung keine Option. Der Stadtrat hat die klare und dezidierte Meinung, dass man mit dem erarbeiteten Bebauungsplan auf den Weg geht. Den Wert des Kaufpreises hat die Liegenschaft nur mit dem Bebauungsplan.

Einige Kommissionsmitglieder erachten das Vorgehen als korrekt, die Liegenschaft jetzt zu kaufen und sich danach vertieft Gedanken zu machen, wie der Bebauungsplan umgesetzt werden soll und dabei auch die Bevölkerung mit einzubeziehen.

Abklärungsauftrag Grundstückgewinnsteuer

Die Frage nach der Höhe der Grundstückgewinnsteuer, die beim Kauf in die Stadtkasse zurückfliessen wird, konnte nicht beantwortet werden. Die Verwaltung nahm den Auftrag entgegen, der BPK eine approximative Schätzung der Grundstückgewinnsteuer per E-Mail-Versand zuzustellen.

Beratung der BPK vom 01.02.2022

Beiträge Kanton und Bund an denkmalpflegerische Massnahmen

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass der Zurlaubenhof unter Denkmalschutz stehe, somit würden bei Sanierungen Beiträge des Bundes und Kantons fällig. Es stellt sich die Frage, ob diese möglichen Beiträge in der Abstimmungsbroschüre enthalten sein sollen, zum Beispiel mit der Formulierung «unter Vorbehalt eines gewissen Beitrages des Kantons an die Sanierung».

Die Verwaltung nahm diesen Hinweis auf, konnte jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Zahl nennen.

Schätzung Grundstückgewinnsteuer

Aus der Kommission wird erneut nachgefragt nach der Schätzung der Grundstückgewinnsteuer, die an der letzten Sitzung an die Verwaltung als Abklärungsauftrag mitgegeben wurde. Auch diese Information ist aus Sicht der Kommission ein Thema für die Abstimmungsbroschüre.

Die Verwaltung verweist darauf hin, dass diese Abklärung nachgereicht wurde: Die Grundstückgewinnsteuer wird auf rund CHF 1.6 Mio. geschätzt.

Öffentlicher Zugang zum Hauptgebäude

Die Frage, ob der öffentliche Zugang zum Hauptgebäude schon in einer gewissen Form definiert oder angedacht ist, wird folgendermassen beantwortet:

Zuerst werden Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen vorangetrieben. Diese Arbeiten werden schätzungsweise ein bis zwei Jahre in Anspruch nehmen. Das Ziel ist es, die Räumlichkeiten öffentlich zugänglich zu machen. In einer Übergangszeit werden Räume im Hauptgebäude tageweise öffentlich zugänglich gemacht. Danach ist eine weitgehende Öffnung vorgesehen. Es sind Mieterinnen und Mieter in den Räumlichkeiten unmittelbar neben den Sälen eingemietet. Im Vorvertrag ist geregelt, dass in den ersten drei Jahren die Räumlichkeiten 12 Mal im Jahr, jeweils Montag bis Samstag, öffentlich zugänglich gemacht werden können. Ab dem vierten Jahr können die Räumlichkeiten dann vollumfänglich öffentlich zugänglich gemacht werden.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage mit 9:1 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2699 vom 14. Dezember 2022 empfiehlt die BPK, die Vorlage Immobilien: Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb, zu verabschieden.

Die BPK stimmte mit 9:1 Stimmen dem Erwerb des Zurlaubenhofs zum Preis von CHF 65'000'000.00 zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2699 Immobilien: Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb, zu verabschieden,
- den Zurlaubenhof (GS 1379) zum Preis von CHF 65'000'000.00 zu erwerben und
- den Beschluss dem Behördenreferendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindegesetz zu unterstellen.

Zug, 1. Februar 2022

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation