

Nr. 2699.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2699.2 vom 21. Februar 2022.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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. 2699 vom 14. Dezember 2021 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2699.1 vom 1. Februar 2022.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage erstmals an ihrer ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2022 in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Martin Bossard und Jürg Viert. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Die zweite Beratung fand an der ordentlichen Sitzung vom 21. Februar 2022, ebenfalls in Siebner-Besetzung, statt. An der zweiten Beratung nahmen die externen Gäste nicht mehr teil. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

III Erläuterungen der Vorlage

Der Vorsteher des Finanzdepartementes führt einleitend aus: Am 9. Dezember 2021 hat die Stadt Zug in Absprache mit der Familie Bossard eine Medienmitteilung verschickt und eine Medienkonferenz im Zurlaubenhof abgehalten. Dazu waren auch der GPK- und der BPK-Präsident beziehungsweise deren Stellvertreter/innen eingeladen.

Der zuständige Stadtrat und Marco Bendotti erläutern und kommentieren die Vorlage in der ersten Beratung anhand einer PowerPoint Präsentation (Beilage 1). Ergänzend werden folgende Ausführungen gemacht:

1) Ausgangslage (Folien 3 bis 6)

Der Zurlaubenhof ist eine bedeutende barocke Hof- und Gartenanlage in der Stadt Zug, die seit 178 Jahren im Besitz der Familie Bossard ist. Es ist ein wunderschöner Ort, der für die Stadtzuger Bevölkerung zugänglich gemacht werden kann. Diese Gelegenheit bietet sich mit dem Erwerb der Liegenschaft. Es handelt sich sicher um eins der grössten privaten Grundstücke auf Zuger Stadtgebiet. Der Stadtrat erachtet das Angebot der Besitzerfamilie Bossard zum Erwerb des Zurlaubenhof als einmalige Gelegenheit. Der Stadtrat möchte den historischen Teil langfristig erhalten und der Bevölkerung den Zugang zum Zurlaubenhof ermöglichen. Zusammen mit dem GGR und mit der Volksabstimmung soll der Zurlaubenhof in erster Linie für die Stadtzuger Bevölkerung gesichert werden. Um die künftige Nutzung und Entwicklung des Zurlaubenhofs geht es zum heutigen Zeitpunkt noch nicht. Der Stadtrat möchte nach dem Erwerb betreffend Verwendung des Zurlaubenhofs eine Mitwirkung der Bevölkerung ermöglichen und die Ideen und Interessen aus dem Quartier und der Stadt Zug in die Planung einfließen lassen.

Die Grundstücksfläche der gesamten Liegenschaft beträgt 32'470 m². Bis anhin ist der Zurlaubenhof einmal im Jahr, jeweils am 1. August, für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden.

Im Jahr 2012 startete die Familie Bossard mit einer Testplanung, um das Grundstück baulich zu erarbeiten. Daraufhin gab es eine Präselektion der 70 Eingaben für den Projektwettbewerb. Als Sieger des 2014 durchgeführten Projektwettbewerbs unter 15 ausgewählten Architektur- und Landschaftsbüros ging das Architekturbüro Boltshauser Architekten und der Landschaftsarchitekt Maurus Schifferli hervor. Das Siegerprojekt wurde 2017 weiterbearbeitet und verfeinert. Das sorgfältig erarbeitete Projekt bildet die Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Diese Erarbeitung des Bebauungsplanes war sehr intensiv, auch die beiden Volksabstimmungen und die Diskussion zum Salesianum hatten einen grossen Einfluss darauf. Der Kanton Zug, die Denkmalpflege und der Heimatschutz stellten fest, dass es ein guter und sorgfältiger Bebauungsplan ist, der auch aus städtebaulicher Sicht überzeugt. Der Bebauungsplan wurde von allen Seiten sehr gewürdigt. Dies auch, weil mit einer Ausnützungsziffer von 0.29 statt der möglichen Ausnützungsziffer von 0.4 gearbeitet wurde. Danach hat es eine Pause gegeben. Nach weiteren Überlegungen ist die Familie Bossard zum Schluss gekommen, der Stadt Zug ein Verkaufsangebot zu machen. Die Stadt Zug hat daraufhin eine Prüfung des Angebots vorgenommen und der Stadtrat hat am 9. Dezember 2021 die Kaufabsicht kommuniziert und die Gründe dafür aufgezeigt.

2) Wert und Preis im aktuellen Umfeld (Folien 7 bis 11)

Zum Zurlaubenhof gehört nicht nur eine grosse Grundstücksfläche, sondern auch historisches Inventar, darunter Mobiliar, Bilder, Teppiche, Bibliothek und vieles mehr. Aus Sicht des Stadtrates geht es auch darum, das Grundstück einer möglichen Spekulation zu entziehen und für die Stadtzuger Bevölkerung zu sichern. Angedacht ist eine moderate Bebauung mit rund 64 Wohnungen. Die Ausnützungsziffer von 0.29 statt der möglichen 0.4 soll auch die sorgfältige und nachhaltige Bearbeitung des Bebauungsplanes ausdrücken.

Nachdem die Stadt Zug das Angebot zum Kauf der Liegenschaft Zurlaubenhof erhalten hat, wurde eine strukturierte Prüfung des Angebotes vorgenommen. Die Stadt Zug hat bei der Zuger Kantonalbank eine Marktwertschätzung auf der Grundlage von drei verschiedenen Szenarien erstellen lassen (siehe GGR-Vorlage Nr. 2699, Tabelle 3 auf S. 4). Seitens Familie Bossard liegt ebenfalls eine Marktwertschätzung vor. Diese wurde vom Immobilienschätzer Jürg Viert vorgenommen. Dem Stadtrat war es wichtig, eine Drittmeinung zum Angebot einzuholen. Eine Expertise von Martin Hofer (ehemaliges Geschäftsleitungsmitglied von Wüest Partner AG) beurteilt das vorliegende Angebot als fair und empfiehlt den Erwerb des Zurlaubenhofs.

Im Weiteren wurde von Meier + Steinauer Partner AG eine Gebäuediagnose durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Gebäuediagnose, zu der ein Bericht im Umfang von 118 Seiten vorliegt

und die aufzeigt, wie der Zustand ist und welche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten anfallen. Die Gebäuediagnose weist einen Bau- und Unterhaltsbedarf für die nächsten zehn Jahre aus. Einerseits geht es darum, eine Teilerneuerung der Gebäudehülle sowie technischer Installationen zu machen, andererseits müssen die Wohnungen teilweise ertüchtigt werden. Ein Punkt ist auch, die alte Ölheizung mit einer Heizung zu ersetzen, die erneuerbare Energie nutzt. Für diese Teilerneuerung geht die vorliegende Schätzung von CHF 4 Mio. aus.

Bevor der Zurlaubenhof der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, müssen Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen durchgeführt werden.

Wenn der GGR sowie die Stadtzuger Bevölkerung dem Erwerb zustimmen, dauert es mindestens zwei Jahre bis der Zurlaubenhof der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann.

Nach mehreren und intensiven Besprechungen hat die Stadt Zug mit der Erbgemeinschaft einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages (siehe Beilage 2 zur GGR-Vorlage Nr. 2699) abgeschlossen. Der Abschluss eines Kaufvertrages gilt vorbehältlich des GGR-Beschlusses und des Volksentscheides. An der Erarbeitung des Vorvertrages waren nicht nur stadinterne Juristen beteiligt, sondern es wurde auch ein externer Jurist beigezogen. Seitens Eigentümerschaft war ebenfalls ein Rechtsvertreter dabei.

In der Marktwertschätzung der Zuger Kantonalbank sind drei Marktwerte für drei unterschiedliche Szenarien abgebildet:

- Marktwert für Bestand ohne Bebauungsplan
- Marktwert mit Bebauungsplan und Mietwohnungen
- Marktwert mit Bebauungsplan und Wohneigentum

Aktuell geht der Stadtrat von einer gemischten Nutzung aus Wohneigentum und Mietwohnungen aus.

Gemäss Bauordnung der Stadt Zug § 51 handelt es sich um die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof». Dort gelten die Grundmasse der Zone W2A. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht. Der erarbeitete Bebauungsplan wurde auf allen Ebenen sehr gewürdigt. Von Anfang an waren der Heimatschutz und die Denkmalpflege bei der Erarbeitung des Bebauungsplans dabei. Es liegt ein Richtprojekt von sehr hoher Qualität und mit moderater Bebauung vor. Angedacht sind drei Baufelder rund um das historische Ensemble des Zurlaubenhofs. Die Ausnützungsziffer wird mit 0.29 statt möglichen 0.4 klar unterschritten. Der Stadtrat würde begrüssen, wenn man auf diesen Weg gehen kann. In der Vorlage G2699 ist ausgeführt, in welche Richtung diese Überbauung gehen könnte. Eine zukünftige Bebauung kann durch die Stadt Zug oder durch eine Abgabe von Teilparzellen im Baurecht (zum Beispiel an die sehr guten Zuger Baugenossenschaften) realisiert werden. In der GGR-Vorlage Nr. 2699 sind zudem vier Rendite-Szenarien aufgeführt, die mit dem weiteren Vorgehen zusammenhängen.

3) Möglicher Zeitplan (Folie 12)

Es gibt verschiedene Faktoren, die den Zeitplan beeinflussen. Die Volksabstimmung ist für den 15. Mai 2022 angedacht. Seitens Abteilung Immobilien und Baudepartement der Stadt Zug braucht es sicher ein bis zwei Jahre, bis die Instandsetzung des historischen Ensembles abgeschlossen ist.

Diese Zeit will der Stadtrat nutzen, um gemeinsam den zukünftigen Verwendungszweck anzuschauen. Der Stadtrat möchte zuerst mögliche Szenarien erstellen, welche Verwendungszwecke vorstellbar sind. Schlussendlich soll die zukünftige Nutzung der Liegenschaft Zurlaubenhof mit der BPK, der GPK und dem GGR weiter vertieft werden.

Das Bebauungsplanverfahren bis zur Genehmigung wird sicher zwei Jahre dauern, sofern man mit dem erarbeiteten Bebauungsplan weitergehen möchte. Die BPK, die GPK und der GGR müssen zuerst würdigen, ob sie den Bebauungsplan so wollen oder andere Ideen vorhanden sind. Der Stadtrat

geht davon aus, dass es aufgrund des politischen Prozesses inklusive Bebauungsplan sicher acht bis zehn Jahre dauert, bis auf dem Areal Wohnbauten umgesetzt werden könnten.

Fazit: Die Meinung des Stadtrates ist ganz klar, dass das Ensemble Zurlaubenhof zuerst für die Stadtzuger Bevölkerung gesichert werden soll. Erst danach soll darüber befunden werden, was der endgültige Verwendungszweck ist.

Ergänzungen aus Sicht der Eigentümerschaft:

Als vor zehn Jahren die Testplanung begonnen wurde, ging die Eigentümerschaft davon aus, dass die Liegenschaft Zurlaubenhof in Familienbesitz bleibt.

In der Besitzerfamilie ist über die letzten Jahre das Bewusstsein gewachsen, dass es für Privatpersonen, die nicht vom Baufach sind, extrem aufwändig und komplex ist, eine solche Liegenschaft zu unterhalten (Anforderungen an Brandschutz, Denkmalpflege etc.). Deshalb ist die Familie Bossard nach intensiven Besprechungen zum Schluss gekommen, dass es vernünftiger ist, wenn man eine langfristige Nachfolgeregelung hat, die nun halt ausserhalb der Familie Bossard liegen wird. Das war der Grund, weshalb die Eigentümerschaft der Stadt Zug ein Verkaufsangebot gemacht hat.

Der Bebauungsplan und das Richtprojekt waren bereits ausgearbeitet. Seit dem Wettbewerb wurde die Ausnützung nochmals reduziert, um dem Ortsbild gerecht zu werden.

Das Verkaufsangebot basiert auf der Schätzung, welche die Eigentümerschaft bei Jürg Viert in Auftrag gegeben hat. Diese Schätzung wurde gemacht für das Bauland auf Basis des erarbeiteten Bebauungsplanes und mit der Ausnützung von 0.29, nicht mit der gemäss Bauordnung möglichen Ausnützung von 0.4. Die Ausnützung von 0.11 bleibt also unbebaut. Das heisst, dass die gemäss Bebauungsplan nicht beanspruchte Ausnützung in dem Sinne eine Schenkung an die Stadt Zug ist, weil dieser Teil nicht als Bauland in den Verkaufspreis eingerechnet wurde.

Damit ist auch die Erwartung der Familie Bossard an die Stadt Zug verbunden, dass der Zurlaubenhof an eine Trägerschaft gegeben werden soll, die in Zukunft verantwortungsbewusst mit der Liegenschaft umgehen wird. Die Eigentümerschaft hat bewusst einen moderaten Preis aufgerufen, die der Stadt Zug in Bezug auf die Intensität der Nutzung auch eine gewisse Flexibilität lässt. Diese Diskussion wird wie seitens Stadtrat erwähnt in den nächsten Jahren noch weiter stattfinden.

Der Bebauungsplan nimmt knapp 16'000 m² der insgesamt rund 32'000 m² in Anspruch und zusätzlich den Bestand. Ein grosser Teil wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Ergänzung zur Schätzung: Das ganze Grundstück liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV). Geschätzt wurde nur der Auszug mit der tieferen Ausnützung, die der Bebauungsplan beinhaltet. Die Bewertung wurde auf rund der Hälfte der Landfläche und dem Bestand gemacht. Zum Kauf gehört zusätzlich auch das Restland, das nicht im eigentlichen Sinne Landwirtschaftsland ist, sondern ebenfalls in der Bauzone mit speziellen Vorschriften liegt (gestützt auf Zone W4A eine Ausnützung von 0.4 möglich). Das von der Eigentümerschaft beauftragte Gutachten ist bereits fast zwei Jahre alt und wurde hinsichtlich der Ausnützung 0.29 gemacht. Hätte man zur Bewertung ein Projekt mit «voller Ausnützung» herangezogen, wäre seinerzeit der Landwert einiges höher ausgefallen.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Preisgünstige Wohnungen

Ein Mitglied ist der Ansicht, dass es eine historisch einmalige Gelegenheit ist, dass es zu diesem Angebot an die Stadt Zug gekommen ist.

Gemäss den Ausführungen des anwesenden Stadtrates geht es bei dieser Vorlage um den Erwerb des Zurlaubenhofs. Die Frage der zukünftigen Nutzung soll später angeschaut werden. Trotzdem gibt

es einige Hinweise auf die zukünftige Nutzung. Das Mitglied ist diesbezüglich über nachfolgenden Satz im Dokument FAQ zum Zurlaubenhof (S. 4) gestolpert:

Zitat: «Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eignet sich die Lage und die tiefe Ausnützungsziffer mit den daraus folgenden höheren Anlagekosten nicht.»

Im Falle eines Erwerbs kann bei der Variantenprüfung der Nutzung durchaus die Frage auftauchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes preisgünstige Wohnungen entstehen. Aus der zuvor genannten Aussage ist zu schliessen, dass preisgünstiger Wohnraum explizit ausgeschlossen wird. Die Eigentümerschaft legt Wert auf verantwortungsvollen Umgang mit der Liegenschaft.

Frage: Wie sollen diese Aussagen interpretiert werden und werden preisgünstige Wohnungen auf dem Areal Zurlaubenhof vom Stadtrat explizit ausgeschlossen?

Antwort: Der Stadtrat hat sich diese Frage auch gestellt. Die Empfehlung des Gesamtstadtrates ist, dass Wohnungen im mittleren Segment erstellt werden, also weder preisgünstige Wohnungen noch Luxuswohnungen. Eine Empfehlung ist auch, dass für eine zukünftige Bebauung Teilparzellen im Baurecht an Baugenossenschaften abgegeben werden. Der Mix wird dann durch die Politik besprochen und definiert werden müssen als Empfehlung für die/den Baurechtsnehmerin/ Baurechtsnehmer. Der Stadtrat ist aber der Meinung, dass diese Wohnungen im mittleren Segment liegen sollen. Das können Mietwohnungen sein oder eine Mischform aus Wohnungen und Stockwerkeigentum.

Frage: Wer ist mit «unterschiedliche Anspruchsgruppen» konkret gemeint, für die, gemäss Vorlage, durch die massvolle Bebauung Wohnraum erstellt werden könnte? Damit könnten sozioökonomisch auch Personen mit tieferem oder höherem Einkommen gemeint sein.

Antwort: Damit sind jene Personen gemeint, welche die Wohnungen bewohnen werden. Der Stadtrat empfiehlt, dass die Wohnungen preislich im mittleren Segment liegen sollen. Ausgehend vom Quadratmeterpreis im Medianwert wird es sehr schwierig mit preisgünstigem Wohnungsbau. Die politische Diskussion wird zeigen, wie der Mix aussehen wird.

Ergänzung aus Sicht der Eigentümerschaft: Als der Bebauungsplan erarbeitet wurde, ist die Familie Bossard aufgrund der doch sehr speziellen Wohnlage nicht von sozialem Wohnungsbau ausgegangen, weil das einfach nicht der Lage entspricht. Wenn der politische Entscheid ist, dass die Wohnungen so stark subventioniert werden sollen, dass sie als soziale Wohnungen vergeben werden können, dann ist das denkbar. Es wäre aber ein politischer Entscheid, ob das angestrebt werden soll.

Ergänzung aus Sicht des Stadtrates: In einem ersten Schritt geht es dem Stadtrat darum, den Zurlaubenhof für die Stadtzuger Bevölkerung zu sichern. Danach ist ein etappiertes und sorgfältiges Vorgehen angezeigt. Es wird ein bis zwei Jahre dauern, die Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen hinsichtlich öffentlicher Nutzung des historischen Ensembles abzuschliessen. Diese Zeit soll auf der anderen Seite genutzt werden, um den Verwendungszweck zu definieren. Erst dann geht es los mit dem Bebauungsplan.

Das Mitglied hat verstanden, dass die Nutzung erst nach dem Erwerb vertieft diskutiert und im Detail festgelegt werden soll. Dennoch ist es hinsichtlich Information an die Fraktion ein wichtiger Unterschied, ob preisgünstiger Wohnraum ausgeschlossen wird und nicht vorgesehen ist, weil preisgünstige Wohnungen sich auf diesem Areal nicht eignen (wie in den anfangs erwähnten Unterlagen ausgeführt) oder ob diese Frage noch ganz ergebnisoffen und im politischen Prozess zu diskutieren ist.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes präzisiert: Preisgünstige Wohnungen sowie Luxuswohnungen sind nicht vorgesehen.

Ein anderes Mitglied ist der Meinung, dass bei diesem Kaufpreis die Richtung klar sein muss, auch wenn die Nutzung noch offen ist. Das Mitglied findet deshalb für die weitere Diskussion wichtig, dass die Stadt Zug keine falschen Erwartungen weckt, sondern von Anfang an die Option ausschliesst, dass es preisgünstiger Wohnraum sein wird. Zudem stimmt dieses Mitglied der Ansicht des Stadtrates zu, dass dieses Grundstück nicht geeignet ist für preisgünstigen Wohnraum.

Besichtigung Zurlaubenhof

Frage: Hat es sich bei der bisherigen Handhabung, dass der Zurlaubenhof an gewissen Tagen im Jahr für eine Besichtigung durch die Bevölkerung geöffnet wurde, um eine gute Tat der Familie Bossard gehandelt, die für die Zuger Bevölkerung erbracht wird, oder ist die Eigentümerschaft vertraglich dazu verpflichtet? **Anschliessende Frage:** Würde diese Besichtigungsmöglichkeit beim Verkauf der Liegenschaft an eine andere, private Käuferschaft eine vertragliche Regelung sein, die auf die/den Käuferin/Käufer übergehen würde?

Antwort: Das ist keine Verpflichtung, die an eine/einen Käuferin/Käufer übergehen würde. Diese Tradition der Besichtigung jeweils am 1. August ist entstanden nach der Renovation des Haupthauses im Jahr 1970. An diese Renovation hat damals die öffentliche Hand (auch Kanton und Stadt Zug*) substantiell etwas beigetragen. Es gibt aber keinen Grundbucheintrag oder ähnliches, dass die Ermöglichung der Besichtigung für eine Käuferschaft verpflichtend ist.

*Exkurs: Hinweis auf die Vorlage: «Denkmalpflege – Zusicherung eines Beitrages an Fräulein Emmy Bossard und Herrn Dr. Damian Bossard, Zug, an die Restaurationskosten des Zurlaubenhofes in Zug - Bericht und Antrag des Stadtrats» - Nummer G218 vom 4. August 1970.

<https://www.stadtzug.ch/politbusiness/23404>

Die Stadt Zug hat also bereits damals à fonds perdu CHF 200'000.00 (und der Kanton Zug ebenfalls CHF 200'000.00) an die damalige Besitzerin und an den damaligen Besitzer des Zurlaubenhofs für die Restaurationskosten bezahlt hat.

Ein Mitglied fasst zusammen, dass eine potenzielle private Käuferschaft demnach einfach entscheiden könnte, dass die Räumlichkeiten privat bleiben und nicht zugänglich sind.

Es wird bestätigt, dass dieser Fall grundsätzlich denkbar wäre.

Folgekosten (Sanierungs- und Unterhaltskosten)

Der GPK-Präsident führt aus, dass der Stadtrat bei seinen Berechnungen im Bericht und Antrag auf Folgekosten von CHF 9 Mio. über die nächsten zehn Jahre kommt.

Frage an die Eigentümerschaft: War man von der Höhe dieses Betrages überrascht oder hat man bereits ähnliche Abklärungen gemacht und ist zu einem ähnlichen Ergebnis gekommen?

Antwort: Nein, es wurde keine Abklärung gemacht. Die Eigentümerschaft hat nicht geplant, in den nächsten zehn Jahren einen grösseren Renovationszyklus vorzunehmen und ist grundsätzlich der Meinung, dass das Gebäude in einem guten Zustand ist. Als Beispiel kann angeführt werden, dass der Verbrenner der Ölheizung relativ neu ist. Eine Umrüstung macht aus ökologischer Sicht Sinn, es bestünde aber kein zwingender und sofortiger Handlungsbedarf. Selbes gilt auch für die Gebäudehülle, dort kommen aber noch die Abwägungen aus denkmalpflegerischer Sicht hinzu.

Frage: Mit welchen Unterhaltskosten war im normalen Rahmen bisher zu rechnen?

Antwort: Die laufenden Unterhaltskosten konnten bisher mit jährlich CHF 150'000.00 bis CHF 200'000.00 beziffert werden.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes ergänzt, dass in der Gebäuediagnose für das Instandhalten des Ensembles CHF 2.3 Mio. eingesetzt wurden, also im Schnitt CHF 230'000.00 pro Jahr. Für den Vergleich kommt es darauf an, ob Arbeiten an der Gebäudehülle etc. auch enthalten sind, aber diese Zahlen liegen zumindest nicht weit auseinander.

Anfragen für Projekte und Verbindung der Gebäudlichkeit mit historischen Vereinigungen

Frage: Wurde die Besitzerfamilie in den letzten Jahrzehnten jemals von einer Institution angegangen, zum Beispiel von einem Museum, die sehr daran interessiert war, im Zurlaubenhof ein Projekt zu realisieren. Man geht davon aus, dass niemand eine solche Idee hatte. Andernfalls wäre diese von der Eigentümerschaft abgelehnt worden.

Antwort: Zeitlich weit zurückliegend gab es beim Bau des Landesmuseums eine Anfrage. Das Landesmuseum wollte das braune Zimmer haben, um es im Stile des Ballenbergs hier in Zug auszubauen und im Landesmuseum einzubauen. Dieses Anliegen hat die Besitzerfamilie damals abgelehnt. In neuerer Zeit, als in der Öffentlichkeit bekannt wurde, dass ein Verkaufangebot an die Stadt Zug ergangen ist, wurden per E-Mail einige nicht ganz ernst gemeinte oder ernst zu nehmende Nutzungskonzepte an die Eigentümerschaft herangetragen. Konkrete Übernahmeangebote oder Projekte gab es nicht.

Frage: Gibt es historische Assoziationen mit einer Verbindung zu den Gebäudlichkeiten, Vereinigungen mit historischem Bezug zu dieser Liegenschaft, die sich zum Beispiel einmal im Jahr in den Gebäuden des Zurlaubenhofs treffen, also eine Tradition, die übernommen werden müsste?

Antwort: Es gibt keine solche spezifisch mit dem Zurlaubenhof verbundene historische Vereinigung und es muss keine Tradition übernommen werden. Jedoch gab es ab und zu Einzelanfragen historischer Vereine oder Kulturvereine für Führungen. Für solche Besichtigungen hat die Familie Bossard die Räumlichkeiten geöffnet.

Landwirtschaftliche Nutzung (Pachtvertrag) und Pflege der Gartenanlage

Frage: Gibt es im Moment eine landwirtschaftliche Nutzung oder werden lediglich die Gartenanlagen von einer Gärtnerei gepflegt?

Antwort: Auf dem Grundstück gibt es landwirtschaftliches Land mit Obstbäumen. Dieses Land ist an einen anderen Landwirtschaftsbetrieb (Urihof, Blasenberg) verpachtet. Das betrifft vor allem die Wiese und die Obstbäume. Bis vor knapp zehn Jahren war auch auf dem Hof eine Pacht. Dieser Pächter hat den Hof verlassen, um einen eigenen Betrieb zu eröffnen. Der historische Barockgarten wird professionell von einem Gärtner gepflegt.

Frage: Läuft der Pachtvertrag weiter und wird er von der Stadt Zug übernommen?

Antwort: Dieser Pachtvertrag ist im Vorvertrag nicht explizit erwähnt, läuft aber wie die anderen bestehenden Mietverträge weiter.

Weitere Bemerkungen

Ein Mitglied dankt der Familie Bossard, dass sie auf die Stadt Zug zugegangen ist und ihr dieses Angebot gemacht hat. Das ist sehr erfreulich und wird dazu führen, dass der Zurlaubenhof eine gute Zukunft haben wird.

Ein anderes Mitglied bedankt sich ebenfalls bei der Familie Bossard sowie auch bei der Stadt Zug für die guten aussagekräftigen Unterlagen. Der GPK-Präsident bedankt sich bei Martin Bossard und Jürg Viert für die Auskünfte und Informationen und verabschiedet die Gäste.

IV Beratung

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Erste Beratung vom 17. Januar 2022

Der GPK-Präsident befürwortet den Kauf der Liegenschaft Zurlaubenhof und erachtet den Preis als äusserst fair.

Antrag betreffend Berücksichtigung der Folgekosten in der Abstimmungsvorlage

Der GPK-Präsident beantragt, dass bei der Volksabstimmung nicht nur über den Kaufpreis von CHF 65 Mio., sondern im Sinne eines Pakets auch über die in der Vorlage ausgewiesenen Folgekosten (Aufwand nächste 10 Jahre) von CHF 9 Mio. abgestimmt wird. Dem Stimmvolk soll eine Abstimmungsvorlage über CHF 74 Mio. vorgelegt werden.

Begründung: Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger müssen wissen, welche Kosten beim Kauf auf die Stadt Zug zukommen. Am Schluss kann es wie bei anderen Vorlagen eine Abrechnung geben. Der GPK-Präsident erinnert an den Kauf des LG-Gebäudes, bei dem endlose politische Diskussionen über den Kaufpreis geführt wurden, insbesondere aber über die Folgekosten für die Instandstellung des Gebäudes, damit dieses als Stadthaus gebraucht werden kann. Eine erste Schätzung des Stadtrates lag bei ca. CHF 600'000.00, zum Schluss waren es dann rund über CHF 6 Mio. Der GPK-Präsident äussert die Meinung, dass es die Stimmbürgerinnen und die Stimmbürger wissen müssen, dass Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen Folgekosten in Millionenhöhe zur Folge haben. Es ist bekannt, dass solche Massnahmen unter Denkmalschutzbedingungen teuer sind. Er ist der Ansicht, dass der Zustand der Liegenschaft nicht ganz so gut ist, wie möglicherweise der erste Eindruck. Deshalb muss man ehrlich und offen sein und sagen, dass der Erwerb der Liegenschaft die Stadt Zug insgesamt CHF 74 Mio. kostet.

Erwerb, Folgekosten und Überbauung

Der GPK-Präsident findet, dass der bereits weit fortgeschrittene Bebauungsplan ein wichtiger Teil dieses Kaufs ist und dazugehört. Es ist es jedoch aus seiner Sicht keine Priorität, das Grundstück sofort zu bebauen. Das kann auch eine nächste Generation machen. Die Stadt Zug hat diverse andere Landreserven wie beispielsweise das Steinlager, die zuerst überbaut werden können und auch preisgünstigen Wohnraum beinhalten. Die Liegenschaft Zurlaubenhof ist nicht für preisgünstige Wohnungen geeignet. Wenn man den möglichen Zeitplan des Stadtrates betrachtet, dann könnte es zwar sein, dass Wohnbauten bis 2030 fertiggestellt sind, aber in der Stadt Zug gibt es noch andere Herausforderungen, die zuerst angegangen werden müssen. Der Zurlaubenhof kann auch noch 20 Jahre so bleiben wie er heute ist.

Ein Mitglied ist dezidiert der Meinung, dass preisgünstiger Wohnungsbau für eine Überbauung an dieser Lage nicht in Frage kommt. Weiter wird eine Baugarantie gefordert, ein Kauf der Liegenschaft muss fest verbunden sein mit der Sicherheit, dass dort auch einmal gebaut werden kann. Zudem muss die Richtung abgesteckt sein, was gebaut wird. Dass nach dem Kauf noch Anpassungen

gemacht werden und die Bebauung nicht sofort stattfinden muss, ist für das Mitglied in Ordnung. Es darf nach dem Kauf aber nicht zu Diskussionen im Parlament kommen, ob überhaupt gebaut werden soll. Das Mitglied hat grosse Sorge, dass die Überbauung des Grundstückes nach dem Kauf im politischen Prozess aktiv verhindert wird. Wenn nicht gebaut wird, ist ein Kauf keine Option. Dem Antrag betreffend Integration der Folgekosten kann das Mitglied zustimmen.

Ein anderes Mitglied stimmt den Äusserungen vom GPK-Präsidenten zu. Es befürwortet den Erwerb und die Überbauung, jedoch gibt es keine Notwendigkeit, die Bebauung schnell umzusetzen. Es handelt sich bei diesem Grundstück auch um eine Art «strategische Landreserve». Beim Technologiecluster der V-Zug, im LG-Areal und an weiteren Orten wird gebaut, deshalb eilt es beim Zurlaubenhof nicht. Das Mitglied erachtet zudem als wichtig, dass den Stimmberechtigten gegenüber klar kommuniziert wird, dass es keinen preisgünstigen Wohnraum geben wird. Denn es ist nicht die Lage für preisgünstigen Wohnraum, es gibt andere Parzellen, die sich dafür viel besser eignen. Zentral ist für das Mitglied zusätzlich, dass der GGR dieser Vorlage zustimmt, damit danach das Volk darüber abstimmen kann. Das Volk soll über einen solchen Erwerb abstimmen können und gemäss Abklärung beim Stadtschreiber würde die Vorlage bei Ablehnung durch den GGR nicht vors Volk gebracht.

Ein weiteres Mitglied führt aus, dass der Bebauungsplan eine gewisse Priorität hat, denn der GGR und die Stadtzuger Bevölkerung müssen wissen, wo die Reise hingeht. Das bedingt, dass der Bebauungsplan weit genug fortgeschritten ist. Als Beispiel wird der Bebauungsplan zum Salesianum angeführt.

Der GPK-Präsident merkt an, dass dort der Grund für die Probleme und Verzögerung nicht der politische Prozess war, sondern Einsprachen der Nachbarschaft.

Ein anderes Mitglied sagt Ja zum Erwerb und befürwortet, dass es darüber eine Abstimmung geben soll. Ebenfalls einverstanden ist es mit dem Vorgehen, dass über die endgültige Form und den Zeitpunkt der Bebauung später entschieden werden kann. Die politische Intention ist jedoch im Gegensatz zu einigen Voten bisher so, dass die Frage betreffend Erstellung preisgünstiger Wohnungen offen gelassen wird. Es ist zwar ehrlich und richtig, wenn man transparent aufzeigt, dass es keinen preisgünstigen Wohnraum geben soll, aber das ist nicht, was das Mitglied politisch will. Als Korrigendum betreffend Wortwahl wird angefügt, dass sozialer Wohnungsbau allerdings nicht das gleiche ist wie preisgünstige Wohnungen. Unter sozialem Wohnungsbau versteht man zum Beispiel Wohnungen für Sozialhilfeempfängerinnen und Sozialhilfeempfänger oder Notwohnungen. Preisgünstige Wohnungen gehen nach den Kriterien der Stadt Zug immer noch in ein relativ hohes Segment hinein. Diese Begriffe sollten nicht vermischt werden. Mit dem Antrag zur Aufstockung des Betrages um die Folgekosten hinsichtlich der Abstimmung ist das Mitglied einverstanden.

Der Finanzsekretär ist auch der Ansicht, dass die Aufwände für die Instandsetzung nach dem Erwerb in den Abstimmungsunterlagen aufgezeigt werden müssen.

Frage: Muss das Volk über den Betrag von CHF 65 Mio. für den Kauf und über die Folgekosten von CHF 9 Mio. befinden? Die Folgekosten könnten auch in den Erläuterungen zur Vorlage sehr deutlich festgehalten sein.

Antwort des Finanzsekretärs: Das muss noch geklärt werden.

Der GPK-Präsident ist der Ansicht, dass der GGR entscheiden soll, ob er die Aufnahme der Folgekosten in die Abstimmungsvorlage will. Technisch wären auch zwei Abstimmungen möglich, eine über den Kaufpreis und eine über die Folgekosten. Dann kann aber das Problem entstehen, dass die Liegenschaft zwar erworben wird, aber nicht renoviert werden kann. Besser ist deshalb die Lösung, über beide Beträge zusammen, also den Gesamtbetrag von CHF 74 Mio., abzustimmen und nach Abschluss der 10 Jahre eine Abrechnung zu machen.

Ein Mitglied befürwortet eine Abstimmung über CHF 74 Mio. Es ist wichtig, dass die Stadt Zug den Zurlaubenhof kauft und somit für die Stadtzuger Bevölkerung sichern kann. Es muss aber nicht heute und morgen gebaut werden. Das Stimmvolk muss aber wissen, dass im Hintergrund ein guter Bebauungsplan vorhanden ist, der ausführlich mit der Denkmalpflege und dem Heimatschutz ausgearbeitet wurde. Über den Standard des Ausbaus, für die Mittelklasse oder hochpreisig, muss heute noch kein Entscheid gefällt werden. Wichtig ist, dass ein Bebauungsplan vorhanden ist und eines Tages eine kleine Rendite gemacht werden kann.

Der GPK-Präsident weist darauf hin, dass der erarbeitete Bebauungsplan noch keine Sicherheit darstellt, der Bebauungsplan kann auch abgelehnt werden. Deshalb ist es wichtig, dass auch die Politik zum Bebauungsplan Ja sagt, denn es braucht den Bebauungsplan unbedingt.

Ein Mitglied sagt, dass die Stadt Zug diese Chance unbedingt nutzen und die Liegenschaft Zurlaubenhof kaufen muss, unabhängig davon, was später daraus entstehen wird.

Der GPK-Präsident findet, man dürfe auch nicht den «Fehler» machen, dem Kaufpreis zu viel Gewicht zu geben. Bei anderen Geschäften kann man über jeden Zehner diskutieren, aber hier muss man auch berücksichtigen, dass es eine Gelegenheit ist, die sich nur einmal in 200 Jahren bietet. Jetzt ist das Angebot auf dem Tisch, wichtig ist der Grundsatzentscheid. Beim Kollingviertel hat man gesehen, dass es bei Renovationsarbeiten bei solchen Objekten positive und negative Überraschungen geben kann.

Abklärungsauftrag Sicherstellung Bebauungsplan

Ein Mitglied wiederholt noch einmal zur Verdeutlichung, dass es beantragt, dass der Kauf mit dem Bebauungsplan verknüpft wird. Es will diesbezüglich eine Sicherheit. Wenn der Stadtrat aufzeigen kann, wie anders eine Garantie gegeben werden kann, dass kein politisches Theater daraus gemacht wird, ist man da auch offen für eine andere Lösung. Das Ziel ist, dass gebaut werden kann. Beteuerungen und Aussagen zuhanden des Protokolls reichen dabei nicht, sondern es braucht eine andere Handhabe. Es bleibt die Frage, was das richtige Vorgehen ist, damit der Stadtrat aufzeigen kann, wie das möglich wäre. Sonst müsste in der Konsequenz der Antrag sein, dass zuerst der Bebauungsplan bearbeitet und festgesetzt wird und erst danach der Kauf erfolgt. Das würde aber das Geschäft auf lange Zeit verzögern. Das Mitglied fordert nicht, dass nach dem Erwerb sofort gebaut werden muss, aber verlangt, dass eine Garantie gegeben wird, damit eine zukünftige Bebauung möglich ist.

Der Stadtrat schlägt genau dieses Vorgehen vor. Die Bebauung ist auch im Sinne des Stadtrates der richtige Weg. Der Wert der Liegenschaft ohne Bebauungsplan liegt nur bei CHF 27 Mio. Zudem handelt es sich um die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof, eine Bauzone W2A. Das Parlament hat sich für solche Perlen, auch beim Salesianum oder Meisenberg, immer eingesetzt. Am Schluss bestimmt das Volk. Und in den Erläuterungen zur Abstimmung wird auch stehen, dass es sich um eine Bauzone handelt und eine Überbauung vorgesehen ist, jedoch nicht, zu welchem Zeitpunkt diese stattfinden muss.

Der GPK-Präsident ist sich nicht sicher, ob das juristisch ausreicht, um eine Bebauung zu sichern.

Ein Mitglied: Das Volk kann bei diesem Beispiel zwar über die Zone abstimmen, aber nicht über den Bebauungsplan.

Ein anderes Mitglied: Es bleibt das Risiko, dass politische Lager den Bebauungsplan torpedieren und das Grundstück grün bleibt. Die Zustimmung zum Kauf muss mit der Sicherheit verknüpft sein, dass gebaut wird.

Ein weiteres Mitglied: Diese Sicherheit gibt es erst, wenn das Bebauungsplanverfahren durchgespielt und der Bebauungsplan genehmigt ist. Damit wird der Kauf um mindestens zwei Jahre verzögert.

Der GPK-Präsident führt aus, dass es einen gültigen Vorvertrag gibt und die Stadt Zug zeitlich nicht unter Druck steht. Im Vorvertrag ist enthalten, dass es einen politischen Prozess gibt und das Volk den Kauf auch ablehnen könnte.

Ein anderes Mitglied kennt das passende Instrument für die Lösung dieses Problems nicht. Deshalb ist der Antrag, dass die Beratung des Geschäfts ausgesetzt wird und der Stadtrat beauftragt wird, der GPK aufzuzeigen, wie gesichert werden kann – nicht nur mit politischen Beteuerungen –, dass auf dem Grundstück gebaut werden kann. Das kann an der nächsten GPK-Sitzung sein. Der Auftrag ist also eine juristische Abklärung, die auf die Frage eine Antwort liefert, wie verhindert werden kann, dass nach dem Kauf die Bebauung politisch verunmöglicht wird. Welchen Hebel gedenkt der Stadtrat anzusetzen, um das zu verhindern? Wie kann der Bebauungsplan gesichert werden? Der Antrag fordert also nicht ein bestimmtes Instrument, sondern die nötige Abklärung, um an der nächsten GPK-Sitzung Instrumente aufzuzeigen. Dann kann darüber abgestimmt werden, ob eine Mehrheit ein vorgeschlagenes Instrument für passend erachtet oder einem Kauf ohne solches Instrument zustimmen will. Das ist der bessere Weg, als diesen Antrag erst im GGR zu stellen.

Der GPK-Präsident schlägt vor, die Frage zur Sicherung des Bebauungsplanes für den Moment beiseitezustellen und eine Konsultativabstimmung zum Kauf abzuhalten.

Konsultativabstimmung Kauf des Zurlaubenhofes

Die GPK stimmt einem Kauf des Zurlaubenhofs mit 7:0 Stimmen einstimmig zu.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass die GPK in der Konsultativabstimmung einstimmige Zustimmung geäußert hat, den Zurlaubenhof in den Besitz der Stadt Zug zu bringen.

Abstimmung Antrag betreffend Berücksichtigung Folgekosten in der Abstimmungsvorlage

Der Antrag lautet, dass zusätzlich zum Kaufpreis auch die vom Stadtrat ausgewiesenen Folgekosten von CHF 9 Mio. in die Abstimmungsvorlage aufgenommen werden, so dass das Volk über den Gesamtbetrag von CHF 74 Mio. abstimmt.

Die GPK stimmt dem Antrag mit 6:1 Stimmen zu.

Abstimmung weiteres Vorgehen

Der GPK-Präsident führt aus, dass das weitere Vorgehen wie folgt beantragt wird: Die Beratung wird unterbrochen und an der nächsten GPK-Sitzung fortgesetzt. Der Stadtrat erhält den Auftrag, bis zur nächsten Sitzung die juristische Abklärung vorzunehmen, wie die Bebauung des Grundstücks nach dem Kauf sichergestellt, beziehungsweise mit dem Kauf verknüpft werden kann.

Die GPK stimmt diesem Vorgehen ebenfalls einstimmig mit 7:0 Stimmen zu.

Die GPK beschliesst, die Beratung der Vorlage an der nächsten GPK-Sitzung fortzuführen. An den Stadtrat wurde ein Abklärungsauftrag erteilt. Die Schlussabstimmung entfällt vorläufig. Es wird auch noch kein GPK-Kommissionsbericht verfasst.

Dem GPK-Präsidenten ist wichtig festzuhalten, dass dieses Vorgehen dem politischen Prozess geschuldet ist und absolut kein Misstrauen gegenüber der Familie Bossard ausdrückt. Es handelt sich auch nicht um irgendwelche Kritik am Stadtrat, der vorbildliche Unterlagen zu diesem Geschäft zur Verfügung gestellt hat.

Zum Schluss führt der Vorsteher des Finanzdepartementes auf Nachfrage vom GPK-Präsidenten aus, dass die BPK ebenfalls noch keine Schlussabstimmung durchgeführt und die Fortsetzung der Beratung an der nächsten BPK-Sitzung beschlossen hat. Die BPK verlangte einerseits eine Besichtigung des Zurlaubenhofs, um sich einen Eindruck von der historischen Anlage machen zu können, und andererseits die Aufschaltung der gesamten Unterlagen im Extranet.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Zweite Beratung vom 21. Februar 2022

Der GPK-Präsident verweist auf die Aktennotiz der BPK. Diese ist aus seiner Sicht leider insofern mangelhaft, weil sie weder das Sitzungsdatum noch ein Abfassungsdatum (es war die BPK-Sitzung vom 1. Februar 2022) enthält. Die Feststellungen der BPK sind:

- Die Grundstückgewinnsteuer wird auf rund CHF 1.6 Mio. geschätzt.
- Allfällige Beiträge der Denkmalpflege können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Er merkt an, dass betreffend Denkmalpflege nur Beiträge vom Kanton Zug und der Stadt Zug genannt werden, jedoch keine Beiträge des Bundes.

Es ist noch die Frage offen, ob der Vorschlag aus der ersten Sitzung aufgenommen werden soll, dass aus dem Kaufpreis und den Folgekosten ein Gesamtpaket gemacht wird. Grund dafür ist nicht, das Projekt «abzuschliessen», sondern spätere Diskussionen nach dem Kauf über die Höhe von Folgekosten für Instandstellung zu vermeiden, die es zum Beispiel im Fall des LG-Gebäudes gab. Der Antrag wäre deshalb, den Kaufpreis von CHF 65 Mio. mit den Folgekosten der nächsten zehn Jahre von CHF 9 Mio. zusammen dem Volk zur Abstimmung vorzulegen. Das Gesamtprojekt würde somit CHF 74 Mio. betragen und so dem Volk unterbreitet.

Ein Mitglied unterstützt den Antrag im Sinne der transparenten Ausweisung der Kosten, verweist aber darauf, dass es sich nicht ganz um die gleiche Diskussion handelt wie beim Kauf des LG-Gebäudes. Dort stand im Abstimmungsbüchlein, der Umzug und der Umbau seien praktisch kostenlos.

Frage: Warum hat der Stadtrat diese Beträge für den Kauf und die Folgekosten in der Vorlage nicht zusammengefasst?

Antwort: Die Gebäudediagnose spricht von einer Abweichung von $\pm 25\%$, weil es sich um ein denkmalgeschütztes Haus handelt. Dass die Folgekosten in die Abstimmungsunterlagen übernommen werden, ist zu empfehlen. Der zweite Punkt ist, dass der Unterhalt eines Gebäudes eigentlich in der Erfolgsrechnung enthalten ist. Deshalb wurden die Folgekosten separat aufgeführt.

Frage: Wird dem Volk ein Kredit über CHF 74 Mio. beantragt oder werden die Folgekosten von CHF 9 Mio. nur in den Abstimmungsunterlagen genannt, aber ein Kredit von CHF 65 Mio. beantragt?

Antwort: Der Antrag lautet somit darauf, dem Volk den Gesamtbetrag von CHF 74 Mio. zu unterbreiten.

Abstimmung Antrag betreffend Aufnahme der Folgekosten

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

Nachtrag Zirkularbeschluss

Abklärungen vom Finanzsekretär haben ergeben, dass der Beschluss der GPK so nicht möglich ist. Es wurde deshalb ein Zirkularbeschluss der GPK (Beilage 2) notwendig.

Der GPK-Präsident stellt an der Sitzung fest, dass ein Mitglied an der letzten Sitzung eine Abklärung betreffend Sicherstellung der Bebauung des Areals in Auftrag gegeben hat.

Die GPK hat dazu vom Rechtsdienst eine Stellungnahme mit drei Lösungsansätzen erhalten.

Der Portfoliomanager Immobilien führt zur Abklärung aus, dass der Antrag, den Bebauungsplan beziehungsweise eine Bebauungsgarantie mit der Vorlage zu verknüpfen, nicht möglich ist. Bei zwei Lösungsansätzen ist der Grund, dass gewisse Lösungsansätze vor dem Abschluss des Vorvertrages mit der Käuferschaft hätten eingebracht werden müssen. Ein Lösungsansatz kommt nicht in Frage, weil zu viel Zeit vergehen würde, über den Kauf erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und eines rechtskräftigen Ausführungskredits abzustimmen.

Ergänzung des Vorstehers des Finanzdepartementes: Der Vorvertrag ist bis am 31. Dezember 2022 gültig. Die Punkte wurden auch mit der Familie Bossard besprochen. Die Familie Bossard will nach der langen Planungsphase endlich zu einem Abschluss kommen und bevorzugt die Stadt Zug als die richtige Käuferin. Dass die Stadt Zug den Kauf erst tätigt, wenn der Bebauungsplan rechtsgültig ist und umgesetzt wird, lehnt die Familie Bossard klar ab. Denn das kann aufgrund des politischen Prozesses Jahre dauern (z.B. bei einer Überarbeitung des Bebauungsplanes).

Es wird für die Ausführungen gedankt. Die Begründung ist nachvollziehbar. Es ist jedoch etwas schwierig, weil der GGR keine Möglichkeit hatte sich beim Vorvertrag einzubringen und gewisse Punkte zu adressieren

Die Bebauung wird aber als einen wichtigen Teil der Abstimmungsfrage erachtet. Ein wesentlicher Anteil (CHF 30 Mio.) des Kaufpreises von CHF 65 Mio. kommt dadurch zustande, dass es sich um Bauland handelt. Dieses Bauland hat einen finanziellen Wert und soll bei einem Kauf zwingend bebaut werden. Auf politische Diskussionen nach dem Kauf, die eine Bebauung verhindern oder Bedingungen wie preisgünstigen Wohnungsbau an die Bebauung knüpfen wollen, will man sich nicht einlassen müssen. Mit dem Kauf müsste deshalb gleichzeitig auch über den Bebauungsplan abgestimmt werden können. Ein sehr guter Bebauungsplan liegt bereits vor und muss nicht von Grund auf neu erarbeitet werden. Weil der Bebauungsplan in den wesentlichen Bestandteilen vorliegt, sollte es möglich sein, den Bebauungsplan zeitgleich wie der Verkauf zur Abstimmung zu bringen. Dafür muss der Bebauungsplan in die Kommissionen und durch eine erste und zweite Lesung. Das Mitglied ist der Meinung, dass ein Vorvertrag auch verlängert werden kann und man mit der Besitzerfamilie über diese Beweggründe sprechen könne.

Aus diesem Grund wird der Antrag gestellt, dass der Bebauungsplan dem Volk zeitgleich mit dem Kauf der Liegenschaft zur Abstimmung vorgelegt wird.

Frage: Wie schnell könnte dem GGR eine Bebauungsplan-Vorlage vorgelegt werden?

Antwort: In vielen Diskussionen mit den Grundeigentümern wurde dieses Thema besprochen. Die Grundeigentümer wollen das nicht und haben insofern keinen Druck, da es auch noch andere Kaufinteressenten gab. Deshalb lautet der Vorvertrag auf den 31. Dezember 2022. Die von der Besitzerfamilie in Auftrag gegebene Schätzung ist zweieinhalb Jahre alt und würde heute anders aussehen. Sie schaut es als Entgegenkommen an, dass diese Schätzung attraktiv ist.

Der Entscheid des Volkes über den Erwerb der Liegenschaft muss also bis spätestens 31. Dezember 2022 erfolgen. Bei Arbeit unter Volldampf sollte es möglich sein, dem GGR bis im Juni 2022 eine Vorlage zum Bebauungsplan vorzulegen. Die Vorlage zum Kauf des LG-Gebäudes konnte ebenfalls dank grossem Einsatz innert Kürze erarbeitet werden.

Es besteht zudem die Meinung, dass auch bei Vorliegen des gültigen Bebauungsplanes sofort gebaut werden muss.

Ein anderes Mitglied sieht absolut keinen Bedarf, sofort mit der Bebauung zu beginnen, denn es gibt in der Stadt Zug andere Areale (zum Beispiel Ahornpark), die zuerst mit Wohnungen überbaut werden sollen. Auch die Korporation plant den weiteren Bau von Wohnungen.

Der Portfoliomanager Immobilien führt dazu aus, dass der Regelprozess für einen ordentlichen Bebauungsplan seitens Stadtplanung 24 Monate beträgt. Die Vorprüfung ist auf einem guten Stand, das würde den Prozess um rund sechs Monate beschleunigen. Es braucht aber immer noch zwei Lesungen. Nach der ersten Lesung wird der Bebauungsplan aufgelegt und es gibt allenfalls Einsprachen und Anpassungen. Diesen Prozess muss man machen. Wenn nun das Kaufdatum deswegen verschoben werden soll, müsste der Vertrag nachverhandelt werden. Dazu wäre die Stadt Zug auf die Bereitschaft der Besitzerfamilie angewiesen. Bei den Gesprächen mit der Eigentümerfamilie, die nun auch bereits ein Jahr gedauert haben, wurden verschiedene Varianten und Abstufungen vorgeschlagen und das Risiko angesprochen. Die nächste Frage technischer Natur wäre, dass die Eigentümer den Antrag für den Bebauungsplan stellen würden und nicht die Stadt Zug. Somit müsste die Besitzerfamilie ins Risiko gehen. Wenn sie das sowieso machen muss, dann wird sie mit dem Verkauf warten und dann einen Preis festlegen, wenn der Bebauungsplan gesichert ist. Dann liegt der Preis aber nicht mehr bei CHF 65 Mio., sondern um einiges höher. Die Stadt Zug hat dieses Risiko. Aber dieses Risiko besteht auch jetzt, denn was würde passieren, wenn der Bebauungsplan nicht angenommen würde? So ist es eine Einigung und Übereinkunft zwischen den Parteien, die so besteht. Diese kann man annehmen oder ablehnen.

Es wird für die nachvollziehbare Einschätzung gedankt.

Rückzug des Antrages Kauf- und Bebauungsplan zusammen dem Volk vorzulegen

Der Antrag, dass der Bebauungsplan dem Volk zeitgleich mit dem Kauf der Liegenschaft zur Abstimmung vorgelegt werden soll, wird aufgrund der Argumentation zurückgezogen. Eine Abstimmung über den Antrag macht materiell keinen Sinn. Das Mitglied ist aber Stand heute nicht damit einverstanden, dass rund CHF 30 Mio. auf gut Glück beschlossen werden und dann auf der grünen Wiese liegenbleiben. Das Mitglied wird sich bis zur Abstimmung weitere Gedanken machen, lehnt die Vorlage aber zum jetzigen Zeitpunkt ab. Somit entfällt eine Abstimmung in der GPK dazu.

Ein anderes Mitglied wird persönlich dem Erwerb nicht zustimmen, wenn die Vorlage vor dem Volk zur Abstimmung kommt. Dies aufgrund der Höhe des Kaufpreises. Trotzdem wird aber hier und heute der Vorlage zugestimmt, damit diese vor das Volk kommen und das Stimmvolk darüber abstimmen kann.

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt die GPK der Vorlage mit 6:1 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2699 vom 14. Dezember 2021 und des Bericht und Antrages der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2699.1 vom 1. Februar 2022 empfiehlt die GPK die Vorlage, nebst dem Erwerbspreis von CHF 65'000'000.00 mit einem Rahmenkredit von CHF 5'000'000.00 (für wertvermehrende Instandsetzungen) zu ergänzen und somit mit dieser Ergänzung zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Zurlaubenhof (GS 1379) zum Preis von CHF 65'000'000.00 zu erwerben
- einen Rahmenkredit von CHF 5'000'000.00 für wertvermehrende Instandsetzungen zu bewilligen und
- den Beschluss dem Behördenreferendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindegesetz zu unterstellen.

Zug, 10. März 2022

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

- 1 Präsentation des Finanzdepartementes: Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb
- 2 Zirkularbeschluss der GPK vom 25. Februar 2022
- 3 Beschlussentwurf der GPK zur Vorlage G2699