

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug;
Baurecht für eine Wohnüberbauung Lorzenstrasse

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 5. Juni 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Pflichtgemäss erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit namens und im Auftrag der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates (GGR) der Stadt Zug gemäss den §§ 13 und 20 GSO nachfolgenden

Bericht:

1. Ausgangslage

In der Stadt Zug hat der genossenschaftliche Wohnungsbau Tradition. Mit diesem Mittel ist es in der Vergangenheit gelungen, vielen Familien preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen und verschiedene Wohnungen und Grundstücke der Spekulation zu entziehen. Mehrere Wohnbaugenossenschaften wurden in der Vergangenheit offenbar bei der Stadt Zug vorstellig, mit dem Wunsche, für ihre Zwecke geeignete Grundstücke entweder erwerben oder im Baurecht übernehmen zu können.

Die im Jahre 1961 gegründete Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (AWZ) besitzt heute auf dem Gebiet der Stadt Zug bereits 90 Wohnungen. Nach Vorabklärungen und im Besitze eines einschlägigen Projektes ist die AWZ heute gewillt, von der Stadt Zug die rund 2'800 m² grosse städtische Parzelle GS Nr. 4526 an der Lorzenstrasse im Baurecht zu übernehmen und mit rund 15 Wohnungen zu überbauen.

Der Stadtrat unterbreitet uns mit Vorlage Nr. 1550 vom 23. Mai 2000 einen erst später, d.h. am 29. Mai 2000 (?) abgeschlossenen Baurechtsvertrag für eben dieses Grundstück zur Genehmigung. Eine Zustimmung des GGR ist gemäss § 25 Ziff. 11 GO notwendig, da der Landwert Fr. 100'000.-- überschreitet. Zudem ist ein allfälliger GGR-Beschluss dem fakultativen Referendum zu unterstellen, da der Landwert zudem auch die diesbezügliche Schwelle von Fr. 300'000.-- deutlich überschreitet.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte das gegenständliche Geschäft am 5. Juni 2000 in gerade noch beschlussfähiger Viererbesetzung, d.h. ohne ihre Mitglieder R. Corrodi, H.B. Uttinger und M. Wickart.

Eintreten auf die Vorlage wurde stillschweigend beschlossen, d.h. es wurde kein Antrag auf Nichteintreten gestellt. Sodann wurde der GPK das Geschäft durch Stadtpräsident Luchsinger und den städtischen Finanzsekretär, J. Pfulg, im Eilzugstempo erläutert. Fragen blieben anlässlich der Kommissionssitzung keine offen.

Nachdem verschiedene Diskussionen zum Beschlussesentwurf stattgefunden hatten und dieser leicht modifiziert worden war, stimmte die GPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem stadträtlichen Antrag mit 4:0 Stimmen zu.

3. Wichtigste Diskussionspunkte und Erwägungen der Kommission

Im Rahmen der sehr kurz gehaltenen Beratung waren sich die anwesenden Kommissionsmitglieder einig, dass genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Regel zu gelungenen Wohnbaukonzepten mit preisgünstiger Verwaltung führt. Gegen das geplante Vorhaben des Stadtrates, das GS Nr. 4526 für 99 Jahre im Baurecht an die AWZ zu übertragen, wurden keinerlei Einwände laut. Erwähnt wurde indessen, dass der zur Errechnung des Baurechtszinses angenommene Bodenbasiswert von nur noch Fr. 400.-- pro Quadratmeter ein grosses Entgegenkommen der Stadt Zug bietet.

Auch wurde vorgeschlagen, es müsse aus Transparenzgründen im Beschluss des GGR festgehalten werden, wie hoch das zusätzliche städtische Entgegenkommen bei der Anfangsverbilligung des Baurechtszinses und auch beim nachfolgenden Vorzugszins für die gesamte Baurechtsdauer sei. Da dieser Betrag jedoch im Laufe der Zeit einem Floating unterworfen ist, soll es bei der Feststellung im vorliegenden Bericht bleiben, dass während der ersten drei Jahre eine Verbilligung des Baurechtszinses in der Grössenordnung von jährlich Fr. 11'000.-- gewährt werden und dass dieser Wert danach im Bereich von rund Fr. 5'500.-- zu liegen kommen soll.

Das eigentliche Vertragswerk gab zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass. Einzig die auf Seite 5 unter dem Abschnitt IV als Ziffer 11 (Der Grosse Gemeinderat ermächtigt hiermit...) eingefügte (bzw. wohl besser sich eingeschlichene) weitere Vertragsbestimmung scheint uns vollkommen fehl am Platze zu sein, da der GGR ja gar nicht Vertragspartei ist. Vielmehr gehört diese Ermächtigung nach unserer Auffassung als neue Ziffer 2 in den GGR-Beschluss, was wir Ihnen hiermit auch **beantragen**. Die Ziffer 2 würde dann neu wie folgt lauten: "Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen aus dem vorstehenden Vertrag, die aus grundbuchrechtlicher Sicht erforderlich sind, in abschliessender Kompetenz zu vereinbaren."

Aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen, in Kenntnis des einschlägigen Berichtes und Antrages Nr. 1550 des Stadtrates vom 23. Mai 2000, nach schneller und genehmer Diskussion sowie unter explizitem Hinweis auf die vorstehenden Erwägungen und das Sitzungsprotokoll stellen wir Ihnen abschliessend den nachfolgenden

Antrag:

"Auf die Vorlage Nr. 1550 sei einzutreten, und der am 29. Mai 2000 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der AWZ über die Baurechtsparzelle GS 4526 abgeschlossene Baurechtsvertrag sei zu genehmigen. Zudem sei der Stadtrat zu ermächtigen, Änderungen aus dem vorstehenden Vertrag, die aus grundbuchrechtlicher Sicht erforderlich sind, in abschliessender Kompetenz zu vereinbaren."

Zug, 8. Juni 1999

**Geschäftsprüfungskommission des
Grossen Gemeinderates der Stadt Zug**
Der Kommissionspräsident:

Marc Siegwart