

Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil:  
Beitrag an die Wettbewerbskosten Wohnüberbauung Fuchsloch, Oberwil  
Kreditbegehren

**Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 26. April 1999**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Usanzgemäss erstatte ich Ihnen namens der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden

**Bericht:**

1. Ausgangslage

Am 28. Oktober 1992 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Zug das städtische Wohnbauförderungsreglement, welches der GGR am 26. Mai 1992 erlassen hatte und das danach vom städtischen Souverän am 27. September 1992 an der Urne angenommen worden war. Das erwähnte Reglement trat per 1. Dezember 1992 in Kraft. Der zur Förderung beschlossene Rahmenkredit von Fr. 4'000'000.-- wurde bis heute noch mit keinem einzigen Rappen in Anspruch genommen.

Bereits vor dem Erlass des Wohnbauförderungsreglementes plante die Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil zwischen dem Fuchsloch und der Leimatt eine umfassende preisgünstige Wohnüberbauung. Deren erste Etappe wurde in den Jahren 1993 und 1994 realisiert. Die Wohnungen im Fuchsloch erfreuen sich offenkundig - aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und auch der tiefen Mietzinse - einer grossen Beliebtheit. Ob überhaupt bzw. wann eine weitere Etappe in Angriff genommen werden soll, scheint heute indessen noch nicht im Detail bekannt zu sein.

Offenbar noch vor dem Abschluss der Planungsarbeiten zeigte die Bauherrschaft mit Schreiben vom 31. Oktober 1991 an den Stadtrat Interesse an einer Unterstützung gemäss dem vom Stadtrat dem GGR beantragten Reglement.

Mit Schreiben vom 19. September 1995 beantragte die Bauherrschaft dann auch konkret, es seien ihr gestützt auf das zwischenzeitlich erlassene Reglement Fr. 151'074.-- an die Kosten des Projektwettbewerbes zu vergüten sowie daneben Fr. 1'149'580.-- als zinsloses Darlehen zu gewähren.

Mit Bericht und Antrag vom 16. März 1999 teilt der Stadtrat dem GGR mit, dass er den Anträgen der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil aus rechtlichen Überlegungen nicht habe entsprechen können. Gleichwohl sei seines Erachtens in Anerkennung der Leistungen dieser Bauherrschaft für den sozialen Wohnungsbau durch den GGR ein Beitrag von Fr. 150'000.-- an die Wettbewerbskosten zu bewilligen.

Die BPK behandelte die gegenständliche Vorlage, offenbar weil es sich dabei um ein reines Beitragsgeschäft handelt, nicht.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte am 26. April 1999 in Vollbesetzung in Anwesenheit des städtischen Finanzpräsidenten, Stadtpräsident Chr. Luchsinger, Vorlage Nr. 1478.

Eintreten auf das Geschäft erschien unbestritten, worauf Chr. Luchsinger den Kommissionsmitgliedern den Hintergrund der Vorlage umfassend erläuterte. Auch im Rahmen der daraufhin entbrannten, umfassenden Diskussion zur WEG-Problematik konnten sämtliche Fragen der GPK-Mitglieder beantwortet werden.

In der Schlussabstimmung unterstützte die GPK schliesslich den stadträtlichen Antrag knapp mit 4:3 Stimmen.

## 3. Wichtigste Diskussionspunkte und Erwägungen der Kommission

Chr. Luchsinger führte einleitend aus, es handle sich vorliegendenfalls um eine relativ ungewöhnliche Vorlage, indem dem GGR die WEG-Problematik sowie das Verhalten des Stadtrates in einem konkreten Fall unterbreitet werde. Das Wohnbauförderungsreglement sei praktisch obsolet, da dieses auf dem WEG-Konzept basiere, welches zwischenzeitlich, wie die Diskussionen um die Schaffung eines neuen Wohnbauförderungsgesetzes auf Stufe Bund belegten, gescheitert sei. Der Stadtrat habe bewusst eine Diskussion auslösen wollen. Im Kanton liefen zur Zeit ja auch Bestrebungen zur Schaffung eines eigenen Wohneigentumsförderungsgesetzes. Beim Gesuch der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil handle es sich um das einzige, welches heute eingegangen sei. Der Rahmenkredit von vier Millionen Franken sei also bis dato tatsächlich noch überhaupt nicht belastet worden.

In der Kommission löste das stadträtliche Einstiegsvotum eine umfassende Diskussion über die WEG-Problematik aus. Einige Kommissionsmitglieder regten an, dass zu diesem Zeitpunkt gekommen sei, aufgrund des Scheiterns des WEG und damit auch der Wohnbauförderung in der Stadt Zug einen Link zum Volksauftrag für den Bau von 400 Wohnungen durch die Stadt Zug zu machen. Durch mahrende Worte eines Kommissionsmitgliedes und eingedenk der Tatsache, dass wohl am besten die einschlägigen Gesetzgebungen von Bund und Kanton abgewartet werden sollten, fand die GPK das wiederum zum konkreten Geschäft bzw. dem Kreditantrag des Stadtrates zurück.

Wie der stadträtlichen Vorlage entnommen werden kann und in den Verhandlungen der GPK seitens Chr. Luchsingers auch vertiefend erklärt wurde, fehlte es nach Auffassung des Stadtrates für die Gewährung des beantragten Darlehens schlicht an der gesetzlichen Voraussetzung, dass 80% der Bewohnerinnen und Bewohnern die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligungen gemäss WEG erfüllen müssten. Da zudem die entsprechend Tendenz zwischen der Erstvermietung (74,1%) und der aktuellen Situation (70,3%) "in die falsche Richtung" laufe, habe der Stadtrat auch keinen Anlass gesehen, eine gemäss § 6 Abs. 2 letzter Satz grundsätzlich mögliche Ausnahme von der Reglementsbestimmung zu machen.

Betreffend Beitrag an die Wettbewerbskosten war man sich - mit dem Stadtrat - in der Kommission grundsätzlich einig, dass die Voraussetzungen für einen solchen bei weitaus getreuer Auslegung des Wohnbauförderungsreglementes eigentlich gar nicht möglich wäre. § 4 dieses Reglements lautet nämlich wie folgt: "Wird für die Realisierung einer Überbauung im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Zug (EGZ) ein Projektwettbewerb mit Wirtschaftlichkeitskontrolle durchgeführt, übernimmt die EGZ die Kosten

Verhältnis zu den WEG-Wohnungen." Da der Wettbewerb für die Überbauung Fuchsloch/Leimatt - wie einleitend erwähnt - vor dem Jahre 1992 stattfand, war ein solches Vorgehen auch gar nicht möglich. Indessen wies Chr. Luchsinger die GPK darauf hin, dass der Stadtrat über den Wettbewerb der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil informiert gewesen sei, dass sich diese bereits mit einem entsprechenden Schreiben im Herbst 1991 um einen Beitrag interessiert hätten und dass schliesslich eben dieses Projekt im Rahmen der GGR-Beratungen zum Wohnbauförderungsreglement als mögliches bzw. gar konkretes Beispiel erwähnt worden sei.

Eine Minderheit der GPK vertrat sodann die Auffassung, die beantragten gut Fr. 150'000.-- stellen bei ausgewiesenen Gesamtkosten von (ohne Landanteil!) immerhin gut 25 Millionen nur einen Tropfen auf einen heissen Stein dar und rechtfertigten unter keinem Titel eine Abweichung vom Reglement. Sodann sei jede Abweichung von klaren Regelungen stets gefährlich und könne auch präjudizierend wirken.

Schliesslich setzte sich in der Kommission die Meinung durch, dass dem stadträtlichen Antrag entsprochen werden kann, zumal die frühzeitige Orientierung des Stadtrates über den Wettbewerb und auch das vor dem Reglements-Erlass angekündigte Interesse an Beiträgen sicherlich vom Sinn her § 4 des Wohnbauförderungsreglementes entspricht. Sodann muss beachtet werden, dass in der Tat in den GGR-Verhandlungen zum erwähnten Reglement die Überbauung Fuchsloch/Leimatt von mehreren Seiten als konkretes Beispiel erwähnt worden ist. Dass der damalige GGR es dann in der Folge unterliess, das Reglement im Hinblick auf einen Beitrag an das ihm bekannte Projekt Fuchsloch mit einer Rückwirkungsklausel zu versehen, kann heute sicher nicht der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil, deren Leistungen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues auch von der GPK ausdrücklich anerkannt werden, nach Jahr und Tag zur Last gelegt werden.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass der beantragte Kredit von Fr. 150'000.-- nicht zu Lasten des eingangs erwähnten, noch vollkommen unbelasteten Rahmenkredites von vier Millionen Franken gehen kann, wurde dieser doch für Ausgaben gemäss dem Wohnbauförderungsreglement gesprochen. Der von uns letztendlich ebenfalls beantragte Beitrag an die Wettbewerbskosten kann indessen - leider - eben gerade nicht auf diesen, heute wohl tatsächlich obsoleten Erlass abgestützt werden.

Aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen, in Kenntnis des einschlägigen Berichtes und Antrages des Stadtrates, nach langer und engagiert geführter Diskussion sowie unter explizitem Hinweis auf die vorstehenden Erwägungen und das Sitzungsprotokoll stellen wir Ihnen, sehr geschätzte Damen und Herren, den nachfolgenden

### Antrag:

"Auf die Vorlage Nr. 1478 sei einzutreten und der Kongregation der Barmherzigen Brüder Oberwil sei an die Wettbewerbskosten der Überbauung Fuchsloch Oberwil ein Beitrag von Fr. 150'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen."

Zug, 28. April 1999

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

Marc Siegwart