

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2276.2

Landtauschgeschäfte Göbli: Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG; Genehmigung

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 28. Oktober 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den ausführlichen Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2276 vom 17. September 2013, sowie den folgenden Beilagen: Zwei Bewertungsgutachten der Zuger Kantonalbank für das Haus Zentrum (GS 1050) und das Wohn- und Geschäftshaus Zeughausgasse (GS 1049), sowie der Verkehrswertschätzung für die Familienhäuser an der Chamerstrasse 68d und 68e, sowie dem Bewertungsbericht von Wüest & Partner für die gleichen beiden Häuser (GS 2695 und GS 2696).

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die Kommissionsarbeit für diese Vorlage in zwei getrennten Teilen durchgeführt: Zuerst erfolgte eine gemeinsame Sitzung der GPK und der BPK. Diese Fragerunde und allgemeine offene Diskussion wurden durch den GPK-Präsidenten geleitet und moderiert. Die Geschäftsprüfungskommission GPK war dabei vollständig in Siebnerbesetzung anwesend. Die Bau- und Planungskommission BPK war mit 10 Mitgliedern bei dieser Informationssitzung anwesend und nahm aktiv an der Sitzung teil. Ein Mitglied der BPK war entschuldigt. Von der Verwaltung waren weiter anwesend: Stadtpräsident Dolfi Müller, Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Harald Klein, Stadtplaner, Theddy Christen, Leiter Immobilien, Kristina Bussmann, Portfoliomanagement Immobilien.

Die Vorlage wurde mit einer Powerpoint Präsentation durch die Verwaltung vorgestellt. Anschliessend ergab sich eine ausführliche offene Fragenrunde. Dann erfolgt die Verabschiedung der anwesenden Mitglieder der Bau- und Planungskommission. Die GPK hat danach die Vorlage im Rahmen einer ordentlichen Kommissionssitzung beraten und schlussendlich darüber mehrere Abstimmungen durchgeführt. Nach dem ersten Teil wurden somit zwei strikte separate Beratungen der beiden Kommissionen durchgeführt, welche beide entsprechend getrennt protokolliert wurden. Bei der GPK befand sich ein Mitglied beim zweiten Teil zu diesem Geschäft im Ausstand und nahm entsprechend nicht an den Abstimmungen teil. Auf die Vorlage wurde eingetreten

3. Erläuterungen der Vorlage

Es geht es insgesamt um ein sehr komplexes und interessantes Geschäft mit einer allen bekannten Vorgeschichte. Es wird auf die ausführlichen Antrag und Bericht sowie auf die diversen Schätzungen verwiesen. Ebenso sei auf das ausführliche Protokoll sowohl der gemeinsamen Sitzung von GPK und BPK, wie auch auf die beiden separaten Sitzungsprotokolle hingewiesen. Überschlagsmässig geht es bei diesem Geschäft um rund CHF 20 Mio., also rund die Hälfte der real möglichen jährlichen Investitionen der Stadt Zug. Stadtrat Karl Kobelt stellt den Anwesenden die Vorlage, wie bereits erwähnt, mit einer ausführlichen prägnanten Präsentation vor. Hierzu noch einige ergänzende Bemerkungen: Zum Tauschgeschäfte mit der Korporation: Der ausgehandelte Tauschpreis für das Haus Zentrum liegt höher als die Marktwertschätzung der ZKB und darf zu Recht als sehr faires Verhandlungsergebnis bezeichnet werden. Der Tauschbetrag für die Landflächen St. Verena bewegt sich in etwa der Grössenordnung der Schätzung des Schweizerischen Bauernverbandes, die bei den Waldflächen eingesetzten CHF 4.--/m² entsprechen dem Marktpreis. Wenn die Stadt Zug das Haus Zentrum in ihrem Besitz behält, fallen relativ bald mindestens CHF 10 Mio. an Sanierungskosten an. Bei einem Verkauf ergeben sich hingegen Einnahmen von CHF 10 Mio., was eine Delta-Differenz von CHF 20 Mio. ergibt, die in der heutigen Situation sehr wohl zu bedenken sind. Die Korporation beabsichtigt, das Haus Zentrum nach Auszug der Stadtverwaltung abzureissen und ein Neubauprojekt mit öffentlicher EGNutzung sowie Wohnbauten zu realisieren.

Zum Tauschgeschäfte WWZ: Für die Chamerstrasse 68 d/e wurde ein Mittelwert zwischen der Schätzung Wüest & Partner sowie Jürg Viert, Immobilienschätzer (4+-T Jürg Viert GmbH) angenommen. Der Stadtrat hat klar zum Ausdruck gebracht, dass er noch in dieser Legislatur die Strategie zur Umsetzung der „Initiative Wohnen für Alle“ dem GGR vorlegen wird. Aarbach befindet sich auf dem Gemeindegebiet Baar. Auch hier ist es nachvollziehbar, dass kein Verwaltungszweck dienlich wäre. Der WWZ wird in Aussicht gestellt, dass sie die Fernwärmanlage erwerben kann und zwar zum Preis des Höchstangebotes. Das macht sehr viel Sinn, wäre doch die Fernwärmanlage bei den WWZ sich in besten Händen. Die Projektierung und der Bau eines Oekihofes ist also nicht Gegenstand dieses Geschäftes, jedoch schafft dieses die Voraussetzung dafür.

Als mögliche Kritikpunkte dieses Geschäftes führt der Stadtrat selber folgendes Punkte mit den entsprechenden Antworten an, die hier durchaus im Sinne der Transparenz wiedergegeben werden:

- Das Haus Zentrum (beide Häuser) sollen gar nicht verkauft werden, es hat durchaus noch Potential für die Stadt auf diesem Areal.
- Antwort: Das Haus Zentrum muss verkauft werden. Damit wird die Stadt Zug eine alte Hypothek (dringende Sanierung/Energieschleuder) los.
- Die Stadt Zug braucht gar keinen Ökihof, wenn sie aber einen braucht, sind 6'000 m2 längstens genug. Zudem liegt noch kein konkretes Projekt als Ersatz vor.
- Antwort: Die beim Institut für Wissen, Energie und Rohstoffe Zug eingeholte Fachmeinung sagt aus, dass auch für die Zukunft ein Ökihof ein adäquates und zukunftssträchtiges Instrument für die Abfallbewirtschaftung ist. Bei den 6'000 m2 ist zu berücksichtigen, dass vor allem auch viel Verkehrsfläche benötigt wird. Zudem wird hier eine langfristige strategische Landreserve erworben.
- Das Tauschgeschäft mit der Korporation ist (einmal mehr) ein Kniefall der Stadt Zug:
- Antwort: Die Korporation ist ein wichtiger Partner und hat die Stadt oft verantwortungsbewusst unterstützt. Der Stadtrat erhebt gegen die Vorstellung eines Kniefalls - Einspruch. Der Preis von CHF 600.--/m2 ist ein Mischpreis, der für die Stadt ein faires und gutes Resultat darstellt.
- Die Stadt Zug muss gar kein Land sichern, wird doch dieses Land für den Sozialen Wohnungsbau eingesetzt – was, zumindest politisch nicht von allen gewünscht wird.
- Antwort: Die Stadt Zug muss, je schneller sie sich entwickelt, umso mehr Land sichern.
- Die Stadt Zug gibt zu Tiefstpreisen Wiesland (St. Verena) ab, was nicht sinnvoll und nicht wünschbar sein kann.
- Antwort: Es ist zu differenzieren, kann es doch sinnvoll sein, wenn das Gebiet ausserhalb der Siedlungsgrenze liegt und gut für einen öffentlichen Zweck geeignet ist.
- Die Betreuung des Brockihauses ist keine Aufgabe der öffentlichen Hand und es ist nicht eine Priorität für diese durchaus sinnvolle Institution eine Lokalität zu sichern.
- Antwort: Die Zusammenlegung von Ökihof und Brockihaus am neuen Ort ist noch gar nicht entschieden.
- Der Preis von CHF 12.--/m2 für St. Verena ist viel zu tief und schlecht verhandelt.
- Antwort: Der Kanton Zug setzt in der Tat, wenn er Land erwirbt, ca. CHF 80.--/m2 ein. Ein Regierungsratsbeschluss vom 5.10.2010 sieht vor, dass, wenn der Kanton Land erwirbt, CHF 80.--/m2 dem Eigentümer, meistens dem Landwirt, entschädigt werden allerdings für Strassen und Gewässer. Bei St. Verena geht es aber weder um Strassen noch um Gewässer.

4. Fragerunde von GPK-und BPK-Mitgliedern an Stadtrat und Verwaltung:

4.1. Zum Haus Zentrum:

Frage: Einem Teilnehmer macht bei den Ausführungen zum Haus Zentrum stutzig, dass die Korporation die das Geschäft nun schon fast „in der Tasche hat“, das Gebäude abbrechen und neu aufbauen will. Die Korporation steht seit Juni 2013 offenbar einstimmig hinter diesem Deal. Ist gesichert, dass die Korporation etwas Stadtverträgliches realisiert? Ist auch gesichert, dass die Korporation das Gebäude tatsächlich abbricht und nicht nur saniert?

Antwort: Vertraglich gesichert ist es nicht, es handelt sich aber um eine durchaus glaubhafte Absichtserklärung, insbesondere weil die Korporation von der Stadt Zug das Signal verlangt hat, dass sie sich einer zukünftigen Abbruchbewilligung aus politischen Gründen nicht widersetzt. Die Korporation hat bereits die Nachbarliegenschaft gekauft und auch eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, dass in diese Richtung vorgegangen wird.

Frage: Warum wird die Liegenschaft Haus Zentrum nicht ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft? Es fehlt nach wie vor der verlangte Strategiebericht, der bis Ende 2013 vorliegen muss. Trotzdem liegen nun fertige Tauschverträge vor, um diesen Verkauf abschliessen zu können.

Antwort: Der Bericht liegt seit einigen Tagen in Form der Vorlage Nr. 2222.3 (Bericht, ohne Antrag) vor. Die Liegenschaft wurde nicht ausgeschrieben, jedoch wurde ein valables Kaufangebot eingereicht, welches aber um Mio. tiefer liegt als der hier eingesetzte Betrag. Wenn die Korporation feststellen würde, dass die Stadt Zug eine Immobilie ausschreiben würde, die in ein solches Tauschgeschäft eingeflossen ist, würde sie sich mit Sicherheit aus diesem Geschäft zurückziehen. Daher hat der Stadtrat dem Tauschgeschäft mit der Korporation den Vorrang gegeben. Auf die Zusatzfrage, wo diese Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben worden war, wird geantwortet, dass es keine öffentliche Ausschreibung gab. Das Angebot der Korporation wurde demnach ohne eine öffentliche Ausschreibung eingereicht.

Frage: Durch den Erwerb der Liegenschaft Luthiger hat die Korporation ein hohes Interesse am Haus Zentrum. Der Abtausch ist ein Prozess. Hat die Korporation auch noch Interesse am Haus Zentrum, wenn das Geschäft hier nicht zustande kommt? Antwort: In diesem Fall hat die Korporation sicher kein Interesse, da sie das Haus Zentrum erwerben müsste.

Antwort: Zum Verhältnis zwischen Einwohnergemeinde und Korporation Zug ist es dem Stadtrat wichtig festzuhalten, dass sich über Jahrzehnte eine sehr vorteilhafte Partnerschaft für beide Seiten entwickelt. Die Korporation hat im positiven Sinn viel dazu beigetragen, dass die Stadt das ist, was sie heute ist, insbesondere bezüglich zahlbarer Wohnraum im Raum Herti etc. Wenn jemand Interesse hat, dass mit Boden und Immobilien im Sinne des Ganzen für die Stadt Zug umgegangen wird, dann ist es gerade die Korporation Zug. Diese strategische Partnerschaft muss weiter gepflegt werden.

Die Korporation hatte in keiner Art und Weise irgendeinen Druck, das Land zu veräussern. Dieses Bedürfnis hatte vor allem die Stadt. Die Entwicklung geht momentan eher im Tal ab als im Berg. Die Stadt Zug soll Land für die Bevölkerung, die Wirtschaft und das Gewerbe im Tal sichern, bewirtschaften, unterhalten und weiter entwickeln. Am Berg soll für Freihaltezone und Landwirtschaft Land zur Verfügung gestellt werden. Das ist eher Sache der Korporation. Auch in der Lorzenebene stand einen Moment lang ein Tauschobjekt zur Diskussion. Die Stadt Zug war aber nicht einverstanden, dieses einzubringen. Es haben aufgrund dieser strategischen Überlegungen harte Diskussionen zwischen Stadt und Korporation stattgefunden. Die Stadt hat nun das Land in der Ebene zu behalten, muss nun aber Land am Berg abgeben.

Eine Replik: Das Gesamtgeschäft hat einen Zusammenhang mit der Liegenschaften hinter dem Hirschen/Haus Zentrum. Es kann also kaum bestritten werden, dass die Korporation kein Interesse am Haus Zentrum hat. Soweit ihre Strategie bekannt ist, soll dieses Gebäude abgerissen und ein Neubau erstellt werden. Die Stadt Zug verscherbelt damit definitiv ihr stadteigenes Tafelsilber. Die Korporation ist als Partner zwar gut und recht, will aber selber kein Geld in die Hand nehmen. Bei einem solchen Geschäft muss aber in der Situation der Stadt Liquidität fließen.

Antwort: Auch wenn die Stadt das Haus Zentrum in ihrem Portfolio behält, gibt es Optionen. Vor einigen Jahren zeigte sich, was passierte, als ein Sanierungsprojekt entwickelt und zur Volksabstimmung gebracht wurde. Das Projekt kostete viel Geld (damals CHF 12,0 Mio.) und war einem grossen Widerstand ausgesetzt. Das Volk lehnte die Sanierung ab.

Neue Frage: Das Haus Zentrum ist ein Gebäude mit gewisser historischer Bedeutung, Zuger Architekt Brütsch usw. Es stammt aus dem Zeitraum Ende der 50-er Jahre und am Anfang einer damals geplanten Altstadtsanierung. Könnte dieses Haus allenfalls unter Denkmalschutz gestellt oder zumindest ins ISOS aufgenommen werden? Das wäre für die Korporation ein mögliches Problem.

Antwort: Gemäss erfolgter Prüfung durch die Denkmalpflege ist dieses Haus weder geschützt noch besteht die Absicht einer Aufnahme in das ISOS. Im ISOS ist dieses Gebäude als historischen Fehler taxiert, der korrigiert werden muss. Demgemäss müsste daher das Haus beseitigt und durch ein altstadtgerechtes Neubauvolumen ersetzt werden. Es gibt in dieser Stadt mehrere absolut vergleichbare Häuser z. B. an der Alpenstrasse usw., die saniert wurden.

4.2. Land St. Verena:

Frage zu St Verena (OeIF): Kürzlich hat die Stadt Zug mit dem Rötelberg daneben Land eingezont und die Siedlungslinie verschoben. Man ist nicht gegen den Tausch, wenn man weiss, dass es Landwirtschaftsland wird. In den letzten Jahren hat man bei Landabtauschen in der Stadt Zug eher den Eindruck erhalten, dass die Stadt Zug etwas „zu gutmütig“ war. Es wird befürchtet, dass in der nächsten Runde das Land eingezont und zu einem Premiumpreis verkauft wird.

Einzelner Kommissionsmitglieder trauen der ganzen Geschichte schon nicht, wenn man sieht, dass inzwischen dieses Gebiet ziemlich von Bauland umgeben ist. Es werden andere Zusagen erwartet als sie aus der Vorlage ersichtlich sind. Zudem: St Verena ist am Rand der Siedlung und kann von beiden Seiten erschlossen werden. Es ist doch schlicht nicht glaubhaft, dass dieses Gebiet nicht in den nächsten 15 Jahren eingezont wird.

Antwort: Beim Rötelberg handelt es sich um eine talseitig erschlossene Parzelle. Der hinterste Teil wurde neu eingezont und die Siedlungsbegrenzungslinie angepasst, damit der Rötelberg erhalten werden kann und nicht für die Erweiterung von Bauland. Die Stadt Zug hat vor mehreren Jahren zusammen mit dem Kanton die Siedlungsbegrenzung definiert. Der Kantonsrat hat sie anschliessend festgesetzt. Inzwischen wurde das eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG deutlich verschärft. Wenn es in den nächsten Jahrzehnten zu Baulanderweiterungen kommt, ist das ausschliesslich innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie denkbar, nicht aber an Premiulagen. Ein weiterer Faktor, der gegen diese Gefahr spricht, ist, dass die ganze Erschliessung ab Blasenbergstrasse weiter nach oben gezogen werden müsste. Zudem ist der zukünftige Grundeigentümer - die Korporation – klar nicht ein Immobilienspekulant. Sie verfügt über viel Bauland in der Stadt Zug (Herti, Unterfeld, Schleife Nord usw.). Sie ist gar nicht in der Lage, in den nächsten 15 Jahren dies alles zu überbauen. Die Korporation braucht also kein zusätzliches Bauland und erhält auch kein eingezontes Bauland. Was die übernächste Generation einmal entscheidet, steht heute noch in den Sternen. In den nächsten 30 Jahren ist es aber absolut unvorstellbar, dass an einer solchen Premiulage aus landschaftlicher und raumplanischer Optik Bauland eingezont wird. Und - hier geht es nicht darum, „etwas“ die Siedlungsgrenze zu verschieben. Das wäre eine gewaltige Verschiebung, weil mit der Ausdehnung der Landschaft vom Bundesgesetz her gar keine Vorgabe besteht. Das macht der Kantonsrat sicher nicht. Der GGR selber und das Volk über das Referendum könnten zudem diese Bauzone bekämpfen. Die Stadt Zug hat zudem auch ein Rückkaufsrecht bis 2038.

Replik: Es wird aus den Kommissionen heraus erwidert, dass 20'790 m² zu CHF 13.-, also CHF 270'000.--, ergeben – somit rund „1 Tag ZFA und ein paar Stunden“. Dass dieses Grundstück für den Ausgleich in die Waagschale geworfen werden muss, damit haben einige Anwesende grosse Mühe. Der Wert für Strassen und Gewässer beträgt im Kanton Zug über CHF 1,6 Mio. wenn man mit Fr. 80.- pro Quadratmeter rechnet. Am Tag nach dem Tauschgeschäft müsste die Stadt mit Ihrem Vorkaufsrecht das Areal sofort zu diesem Preis zurückkaufen können. Es geht hier gerade auch um einen ideellen Wert. Zurzeit unterliegt das Grundstück dem bäuerlichen Bodenrecht. Wieso soll dort aber nicht ein Park oder eine Grünzone realisiert werden? Das Gebiet muss schliesslich nicht zwingend der Landwirtschaft dienen. Die –Tauscherei bis zum letzten Hemd (Franken) - das ist doch die zentrale „ Erbsünde“ im ganzen Geschäft. Die Stadt Zug muss alles tauschen und „das letzte Hemd“ geben, damit ein Ausgleich möglich ist.

Dass mit dem Haus Zentrum fair und gut verhandelt wurde (insgesamt für beide Liegenschaften an der Zeughausgasse CHF 11,6 Mio., wird absolut nicht bestritten. Dass aber dieses Landstück noch abgegeben werden muss, das macht einigen Anwesenden Mühe.

Und - die Korporation Zug schreibt sich auf die Fahne, dass sie nichts verkauft, sondern nur Realersatz tauscht. Die Korporation ist auch letztlich auch eine Gemeinde. Wieso gelten für diese als Gemeinwesen andere Grundsätze, indem man sich auch auf die Fahne schreibt, dass man Liegenschaften nicht „verscherbeln“ will, auch wenn es sich um eine Liegenschaft zu landwirtschaftlichen oder Waldkonditionen handelt? Es handelt sich um einen ideellen Wert im Portefeuille. Bezogen auf das ganze Geschäft sind es zudem unerhebliche Beträge. Wenn sich die Korporation nicht durch Bares abgelden lassen will, misst sie zumindest mit andern Ellen als sie es der Stadt Zug als seriöser Vertragspartner zubilligt. Die Korporation müsste Verständnis haben, dass die Stadt Zug ein Gebiet wie die St. Verena, die ein eigentliches Goldstück ist, durchaus in ihren Reihen behalten dürfte. Diesen Betrag dürfte sie sich durchaus in bar auszahlen lassen.

Antwort: Es ist natürlich das gute Recht der Korporation, ihre eigenen strategischen Vorgaben zu machen. Wenn sie das will, kommt die Stadt Zug nicht darum herum diese Vorgaben einzuhalten. Würden diese gemachten Erläuterungen zu Ende gedacht, wäre die Stadt Zug gar nicht mehr als Partner für irgendwelche Landgeschäfte zu brauchen. Sie muss damit leben, dass diese Landgeschäfte nur über Tausch funktionieren. Damit würde die Handlungsfreiheit im Liegenschaftsgeschäft in dieser Stadt doch sehr eingeschränkt. Die Korporation ist der Spezialist für Landwirtschaft und Wald. Das ist bis zu einem gewissen Grad eine gute Aufgabenteilung. Zur Variante eines Parks: Die Stadt Zug tauscht nicht die ganze St. Verena an die Korporation, sondern es bleibt ein grosser nördlicher Teil für einen möglichen Park.

4.3. Tauschgeschäfte mit der WWZ:

Ein Mitglied gibt zu bedenken, dass es, wenn dies das schlagende Argument ist, für die WWZ keine Gleichbehandlung wie die Korporation geben kann, ist diese doch eine völlig andere Institution als die Korporation.

Antwort: Die WWZ hat zuerst gleiche Bedingungen wie mit der Korporation bei Landgeschäften gefordert. Der ideelle Wert ist das eine. BPK, GPK, GGR und Stadtrat müssen aber ja auch strategisch überlegen. Die Stadt Zug hat heute 27'000 Einwohner. Bis im Jahr 2030 wird mit 31'500 Einwohnern gerechnet. Die Stadt hat fast kein Land. Hier hat der Stadtrat die Möglichkeit, alle die Investitionsprojekte entsprechend abzuholen. Der Stadtrat hat hier eine Chancen-Risiko-Abwägung gemacht. Es ist die Kernkompetenz der Korporation, Landwirtschaftszone und Wald zu betreuen und zu bewirtschaften.

Zusammenfassend wird von einem BPK-Kommissionsmitglied festgehalten: Der strategische Landerwerb für die Stadt an guter Lage ist der absolute Kern des Geschäftes. Die Stadt ist wie ein standortgebundenes Unternehmen, das für die nächsten 50 - 100 Jahre Dienstleistungen erbringen muss. Ohne diese Landreserven steht man immer wieder an. Wie kommt die Stadt Zug sonst zu Land mit dieser Zonierung? Das müsste im Rahmen der Ortsplanungsrevision einem Eigentümer angeordnet werden, was mit einem langjährigen juristischen Verfahren verbunden wäre. Dies ist hier als riesiges Plus zu werten, dass Eigentümer beim ganzen Geschäft mitspielen. Sicherlich ist es richtig, die einzelnen Aspekte genauer geprüft werden müssen. Es macht allerdings absolut keinen Sinn, in eine „Erbenzähler“-Mentalität zu verfallen. Bei St. Verena ist Korporation Vertragspartner und hat den Auftrag, Forst zu unterstützen und Landwirtschaft zu besitzen. Es entspricht nicht ihrem Hauptzweck Geld zu erwirtschaften. Der Tauschgedanke ist daher sicherlich sinnvoll. Die Korporation hat bereits in der Vergangenheit bewiesen, dass sie nicht irgendwo Einzonungen anstrebt oder an exklusiver Lage Bauland besitzen will. Es wird viel eher befürchtet, dass bei einer nächsten Zonenplanungsrevision das Gebiet, falls es noch in städtischer Hand liegt, entweder für schöne Villen oder für günstigen Wohnraum eingezont werden soll. Wenn zukünftig an solch exponierten Lagen Land eingezont werden soll, werden damit neue Geländeflächen abgezont. Dann braucht es keine strukturierte Raumplanung mehr, was sicher nicht erwünscht wäre.

Die Diskussion wird nun erweitert und es wird noch gezielter auf das Tauschgeschäft mit der WWZ eingegangen:

Frage: Es geht auch um die kürzlich renovierten beiden Häuser an der Chamberstrasse sowie um die Problematik der Wärmeheizung. Warum muss auch mit WWZ ebenfalls alles 1:1 abgetauscht werden? War das eine Bedingung der WWZ in den Verhandlungen?

Antwort: Es war die klare Bedingung der WWZ gleichbehandelt zu werden wie die Korporation. Die WWZ würden in einer anderen Stadt möglicherweise „Abteilung der öffentlichen Werke“ heissen. Die Korporation wäre möglicherweise in einer anderen Stadt eine riesige „Liegenschaftsverwalterin“. In Zug ist das aber nicht der Fall. Die guten Verbindungen mit der Korporation ebenso wie der zur Diskussion stehende Abtausch sind für die Stadt Zug Gold wert. Viele Anwesende haben aber leider nicht die Sicht einer Partnerschaft, sondern von „Gegnern“. Was sagen sie ihren Kindern und Kindeskindern, wenn sie später einmal fragen, warum dieses Land damals nicht erworben wurde. Beim Haus Zentrum erhält die Stadt Zug einen fairen und guten Tauschwert. Die Gewinnmaximierung St Verena ist eine völlig unsichere Geschichte und wird durch verschiedenste Massnahmen abgesichert. Die Optik der Stadt Zug muss eine Strategische sein und nicht eine „bauernschlaue“.

Replik: Es wird heute sehr viel von „Strategie“ gesprochen. Das ist sicher ganz wichtig. Was ist aber die Strategie des Stadtrates, wenn die Doppelinitiative angenommen wird, die Stadt aber das Haus Zentrum bereits verkauft hat und die L&G 22 gemäss Initiativtext innerhalb von 10 Jahren verkauft werden muss? Wer hat in dieser Stadt in der Vergangenheit je „strategisch“ gedacht? Es sind doch immer die Aktuellen Politiker und Stadträte, welche strategisch denken. Dadurch entsteht ein unheimlicher Druck. Man hat doch unter dem Titel Partnerschaft ein etwas anderes Verständnis, als dass er sich von seinem Partner diktieren lassen muss, wie man bezüglich eines Handels einig wird. Da findet man sich im Sinne der gegenseitigen Interessen. Der Stadtrat hat vielleicht das Interesse gehabt, Wald und Landwirtschaft als Tausch einzuwerfen. Wieso hat man - wenn man schon strategische Überlegungen anstellt - beispielsweise nicht damals beim Bos-sardareal (Land gegenüber Bau Uptown) berücksichtigt, dass es einmal einen Oekihof braucht? Das wäre heute optimal. Damals musste aus „dieser Strategie“ das Neue Eisstadion und das Uptown gerechtfertigt werden. So werden in dieser Stadt die Strategien laufend fortgeschrieben. Die ganz grosse Planung einer wirklich strategischen Ausrichtung vermisst der Sprecher bis heute. Jetzt gilt der Oekihof als Rechtfertigungsgrund für diese Umzonung. Man weiss seit geraumer Zeit, dass irgendeinmal der Oekihof vom heutigen Standort (alter Güterbahnhof) verschwinden muss. Im Sinne von Strategie könnte man auch den Oekihof neu andenken, damit man nicht auf so Land angewiesen ist, wie es hier vielleicht einmal für einen Oekihof einmal genutzt wird. Die Feststellungen, dass man strategisch denken müsse, ist jeweils das Zeichen, dass man mit dem Rücken zur Wand steht. Niemand ist nicht „per se/tel quel“ gegen diesen Deal, man tut sich aber mit Blick auf die Langzeitwirkung doch sehr schwer mit diesem Geschäft.

Antwort des Stadtrates: Es braucht doch eine Strategie. Es bringt nichts, 20 Jahre zurückzuschauen, sondern man muss heute vorausschauend agieren. Die Stadt Zug ist heute nicht mehr dort, wo sie vor 10 Jahren und mehr war. Die Stadt Zug setzt heute eine langfristige Strategie auf, damit ersichtlich ist, wo man im Jahr 2030 oder 2040 steht. Irgendwo muss aber mit dieser Strategie begonnen werden. Hier geht es um einen dieser strategischen Eckpunkte. Die Stadt Zug verfügt über Reserven im Bereich Land im Wald und in der Landwirtschaft, nicht aber über solche im Bereich Bauland. Hier erhält sie 40'000 m² Bauland in Form einer Zone OeiE. Das bietet mehrere Optionen, wofür das genutzt werden kann. Es ist momentan noch nicht notwendig, über den letzten m² Klarheit zu haben, wofür dann das Gebiet genau genutzt werden soll. Wichtig ist, dass die Stadt Zug zukünftig neu über 40'000 m² Bauland verfügt. Das ist auch für andere anstehende Geschäfte wichtig.

Frage: Das Areal der Häuser Chamerstrasse d/e ist Land in der Fläche. Die beiden Wohnhäuser sind renoviert. Die Beibehaltung solcher Wohnhäuser ist für die Pensionskassen erstrebenswert. Gibt es keine anderen Gebiete, die für einen Tausch mit den WWZ in Frage kämen?

Antwort: Die Stadt muss halt das geben, was sie noch hat. Punkt. Die WWZ hätte sich auch andere Gebiete vorstellen können. Die Stadt Zug wollte diese aber klar nicht zum Tausch einwerfen, weil sie dort Entwicklungspotential hat. Der Stadtrat rechnet es den WWZ hoch an, dass sie sich gemäss Vorvertrag dazu bekannt hat, diese Wohnungen im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus zu betreiben.

Ein Mitglied findet es im Prinzip gut, dass die WWZ dieses Land im Tausch übernimmt. Spielt die Stadt aber nicht auch ein wenig „Poker“? Je mehr betont wird, dass die Stadt Interesse an einem Areal hat, umso mehr Bedingungen stellen die Abgeber, die gemerkt haben wie der Wind bläst, immer höhere Forderungen. Die Korporation kann ihre zukünftige Überbauung nicht ohne Haus Zentrum realisieren. Niemand versteht, warum ein Wohnhaus, das CHF 3,5 Mio. kostete und in das noch zusätzlich CHF 2,5 Mio. investiert wurden, für weniger als diesen Gesamtbetrag verkauft bzw. eingetauscht wird. Für die Gubelstrasse hat die Stadt ihrerseits übrigens deutlich mehr als den Schätzwert bezahlt. Warum bezahlt die Stadt mehr als den Schätzwert, verlangt aber bei einer Abgabe nicht mehr?

Antwort: Es kann schon nicht jedes Gebäude gleich verglichen werden. Schätzungen basieren nicht auf dem Gebäudeversicherungswert, sondern auf den Erträgen. Die beiden Schätzungen basieren nur darauf. Der Marktwert Gubelstrasse ist höher. Die Stadt hat zweimal mit der Siemens AG verhandelt. Schlussendlich hat man sich auf die Mitte zwischen zwei unterschiedlichen Schätzungen geeinigt.

Frage: Die Stadt Zug besitzt Restaurants und Hotels (z.B. Hafenrestaurant, Gottschalkenberg usw.). Wurde auch in Aussicht genommen, solche Gebäude anzubieten?

Antwort: Es ist sicher nicht die Kernkompetenz der Korporation, Restaurants zu führen. Natürlich gibt es das „perfekte Geschäft“ nicht. Es hat in der Tat eine Abwägung des Stadtrats und der Fachpersonen mit der Korporation und den WWZ stattgefunden. Das ergibt die nun eingegangene Ausrichtung.

Frage: Wer sind eigentlich die umliegenden Eigentümer an der Chamerstrasse d/e? Hier ist doch von einem relativ hohen Entwicklungspotential auszugehen. Welche Zonierung wird unmittelbar neben dem Oeschareal bestimmt? Die Anzahl m² geteilt durch den Erwerbspreis ergibt einen m²-Preis von CHF 2'900.--. Bei der Nordzufahrt zwischen Zug und Baar spricht man heute offenbar bereits von m²-Preisen von CHF 4'000.- bis CHF 5'000.--. Unter diesem Aspekt erscheint die Bewertung doch sehr defensiv.

Antwort: Das Grundstück ist so, wie es sich heute präsentiert, voll ausgenutzt. Mehr kann nicht gebaut werden. Die Berechnung Wüest und Partner berücksichtigt eine zukünftige Mietzinserhöhung von über 30%! Gerade aus diesem Grund erachteten die WWZ dieses Geschäft nicht als guten Tausch, haben aber trotzdem schlussendlich zugestimmt.

Der Stadtrat ist überrascht, dass man hier von „Strategie“ spricht, dann aber nicht mehr an die eigene vom GGR beschlossene Strategie bei der Ortsplanungsrevision glaubt. Es ist ganz klar strategisch festgelegt, dass eine Verdichtung im Zentrum und eine Entdichtung in den angrenzenden und umliegenden Quartieren stattfinden soll. Bewusst wurden die hohen Boni der Arealbebauungen reduziert. Die Arealbebauungsflächen wurden vergrössert usw. Es besteht also eine ganz klar Strategie, wo verdichtet werden soll und wo nicht. Dieses jetzt zur Diskussion stehende Gebiet befindet sich nicht im Verdichtungsgebiet. Diese Parzellen sind gemäss Bauordnung ausgeschöpft.

Ein Mitglied bemerkt nun, dass das Geschäft am Anfang der Sitzung als „perfekt“, ja als „genial“ beschrieben wurde. Beim zweiten Teil WWZ ist die Stadt aber gar nicht richtig zum Abschluss gekommen. Das Thema Heizzentrale/Fernwärme ist noch latent. Die Differenz von CHF 3,3 Mio. ist offenbar noch gar nicht fertig verhandelt. Es war viel von Kernkompetenzen die Rede, das wäre ja dann eine Kernkompetenz der WWZ und nicht der Stadt. Es ist der GPK nicht bekannt, zu welchem Anlagewert die Fernwärmezentrale in den Büchern enthalten ist und wie viel in diese Heizzentrale investiert wurde, aber es wird befürchtet, dass es mehr als CHF 3,3 Mio. sind. Das Mitglied sieht die Fernwärmezentrale absolut als Kernkompetenz der WWZ und nicht der Stadt Zug. Das ist aber offenbar gar nicht fertig verhandelt.

Antwort: Bezüglich Göbli sind die Verhandlungen fix abgeschlossen. Die Fernwärme ist aber tatsächlich eine Option in die Zukunft. Die WWZ sind interessiert daran, wollen sie aber noch nicht in dieses Geschäft einbringen. Das Interesse ist für den Stadtrat nachvollziehbar. Wichtig ist aber für ihn, alle Handlungsspielräume offen zu halten, um Marktpreise bei der Veräusserung der Fernwärmeheizung zu erwirken. Das ist bei diesem Vertragswerk gewährleistet.

Replik: Ja, aber schlimmstenfalls müsste somit die Stadt Zug doch CHF 3,3 Mio.

cash später einbringen, wenn die Fernwärmeheizung bei der Stadt bleibt? Antwort:

Fernwärme ist tatsächlich ein sehr komplexes Thema bei der Bewertung. Wenn die Verhandlungen schnell durchgeführt worden wären, hätten alle mit Recht widersprochen. Die WWZ sind an der Fernwärmezentrale weiterhin hoch interessiert. Die Stadt Zug musste sicherstellen, dass ein absolut sauberes Verfahren durch Fachleute und einer Schätzung gewährleistet ist. Daher hat der Stadtrat festgehalten, dass er mit den WWZ zwar im Geschäft bleibt, sich jedoch eine anderweitige Lösung vorbehält, wenn ein Interessent mehr zu bezahlen bereit ist. Ob es allerdings solche Interessenten gibt, ist momentan noch offen. Zudem: Bevor die Chamerstrasse 68 zur Diskussion stand, stand die Fernwärme zur Diskussion.

Erst später haben sich die WWZ dagegen ausgesprochen und den Tausch der Liegenschaften Chamerstrasse 68 e/f verlangt. Dadurch wurde die Fernwärme zur Seite geschoben, wird aber jetzt als Zusatzgeschäft aufgenommen und im Nachhinein verhandelt.

Der Präsident hält fest: Die Stadt Zug gibt 20'000 m² (Arbach und Tschuepis) ab zu einem Preis von CHF 15.--/, also total CHF 300'000.--. Chamerstrasse 68 e/f, Aarbach und Tschuepis sind also fix verhandelt, die Fernwärmeanlage jedoch noch offen. Bei der Gubelstrasse hat Siemens auch eine Schätzung in Auftrag gegeben und die Stadt ist dann darauf eingestiegen. Beim Haus Zentrum liegt der Vergleich durch Schätzungen bzw. durch ein anderes Angebot vor.

Frage zu den beiden Gutachten Wüest und Partner sowie Viert: Der Vergleich der beiden Verkehrswerte ergibt eine gewisse Differenz. Wie erklärt sich der höhere Wert der Firma Wüest, welches noch 1,25 Jahre älter ist. Wie erklärt sich das, obwohl die Bodenpreise steil ansteigen?

Antwort: Die Schätzung Wüest und Partner wurde von der Stadt im 2012 in Auftrag gegeben, weil man damals bereits wusste, dass das Objekt allenfalls als Tauschobjekt in Frage kommen könnte. Den WWZ wurde später das Haus als Tauschgeschäft vorgeschlagen. Sie hat von sich aus eine Schätzung in Auftrag gegeben. Die Differenz begründet sich nicht mit dem Zeitfaktor, sondern der Mietzinsdifferenz von 30% zum aktuellen Mietzinsniveau. Die WWZ wollen die Liegenschaften weiter so bewirtschaften wie bisher durch die Stadt und kann daher die Mietzinse nicht einfach so erhöhen.

Frage: Der Stadtrat spricht vom „Geschäft des Jahres“. Man ja spürt auch dabei viel Stolz über das Zustandekommen, andererseits ist aber auch deutlich Skepsis und Misstrauen aus der Sitzungsrunde feststellbar. Niemand hat bis anhin eigentlich gehört, dass es der unbedingte Wille der Stadt ist, an strategische Landreserven im Bauland zu kommen. Thema war doch immer der Ökihof als Auslöser. Es wurde aber schon mehrfach gesagt, dass der Ökihof gar nicht sicher im Gebiet Göbli kommt. Das ergibt ein unsicheres Gefühl.

Und weiter: Vor der Zentralisierung der Stadtverwaltung stand im Raum, die Gubelstrasse zu kaufen. Zugleich war beabsichtigt, zu prüfen, welche Liegenschaften allenfalls verkauft werden können. Jetzt ist aber nicht mehr die Rede von Verkauf, sondern nur noch von Tausch. In der Vorlage betr. Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 stand, dass das geplante Sanierungsvorhaben Zeughausgasse 9, Haus Zentrum, mit einer Kostenhöhe von mindestens CHF 10 Mio. werde nicht mehr weiterverfolgt, es werde ein Verkauf angestrebt. Das heutige Geschäft ist aber kein Verkauf, sondern ein eigentlicher „Kuhhandel“. Immer wieder ist die Rede vom Ökihof. Der Ökihof ist ohnehin keine ökologische Lösung, fahren doch 88% mit eigenem Wagen hierhin.

Das ist aber der Vorwand, um den Deal möglichst schnell durchzupeitschen. Daher formierten sich auch die Gegner der Gubelstrasse 22.

Der Stadtrat versteht die entstandene Verunsicherung durchaus. Der Hauptpunkt liegt darin, dass er, der Stadtrat, bereits vorletztes Jahr mit den ganzen Verhandlungen begonnen hat. Zudem hat die Stadt kein Land, braucht aber solches langfristig. Hier bietet sich eine Chance. Das Haus Zentrum ist schon lange ein Thema? Der Ökihof ein weiteres Stück im Puzzle. Hier ist der Endtermin von Ende 2015 zu berücksichtigen. Für den Ökihof werden verschiedene Szenarien erarbeitet. Mit der kürzlichen Antwort zur Interpellation der SVP Fraktion zum Oekihof äussert sich der Stadtrat ausführlich über mögliche Standorte. Neben dem Göbli stehen auch noch andere Varianten zur Diskussion.

Frage zu einem vergleichbaren Bezahlte die Stadt bei der Oeschwiese auch OeiB oder besteht hier Landwirtschaftszone? Antwort: Das ist ein Heimschlag, welcher zurück auf die früheren Baulandpreise geht. Und was geschieht, wenn die Stadt das Areal der heutigen Tennisplätze benötigt? Ist sie dannzumal verpflichtet, dem Tennisclub Ersatz zu bieten? Könnte bzw. sollte nicht die Stadt Zug das bei der Hofstrasse nicht benötigte Areal zurücktauschen?

Antwort: Die Stadt gewinnt Zeit, indem sie nach dem Jahr 2025 sich Möglichkeiten eröffnet. Dann muss das Gespräch mit dem Tennisclub geführt werden. Das ist aber nicht jetzt Gegenstand der Überlegungen. Es wird entgegnet, dass er einer der ganz grossen Schwächen des Areals aus Sicht der Korporation ist, dass die Tennisplätze über Teile der beiden Areale bestehen. Die Korporation hat ein hohes Interesse an einer Abtretung. Welche Landwirte betreiben heute die Gebiete bei der Nordzufahrt? Was wäre die sofortige Nutzung ab Inbesitznahme durch die Stadt? Antwort: Der bestehende Pachtvertrag mit einem Pächter ist bei einer Änderung in die OeiB auf ein Jahr kündbar, da dann der heutige Pachtvertrag nach bäuerlichem Bodenrecht in einen solchen OR abgeändert wird.

Ein Mitglied der BPK ist von Mitgliedern des Tennisclubs im Göbli direkt angesprochen worden. Offenbar gibt es noch verschiedene Herausforderungen zu lösen. Einerseits wurde die Baulinie der Korporation aufgrund der Tangentenlegung näher an den Tennisplatz gelegt, sodass die Korporation auf ihrem Restgebiet westlich noch etwas Gescheites realisieren kann. Das führt aber dazu, dass im Norden alle Bäume um den Tennisplatz entfernt werden müssen. Der Tennisclub weiss zurzeit nicht, wohin die Reise gehen wird. Sie haben von der Stadt Zug seinerzeit Geld für die Sanierung ihrer gesamten Infrastruktur erhalten. Da sie nicht wissen, wo der künftige Standort ihres Clubhauses sein wird, sind diese Mittel momentan beiseitegelegt. Mittel- oder kurzfristig wird sich allenfalls die Frage nach einer Kombination Rebels-/Tennishalle stellen, da beide Tennisclubs nach wie vor Bedarf für eine Halle haben. Der Bestand des Tennisclubs Allmend ist alles andere als gesichert, weil der Druck aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Schularealentwicklung unheimlich gefährdet ist.

Es müssen daher Überlegungen angestellt werden, wo solche Plätze gesichert werden sollen. Wenn das heute kein Thema sein soll, ist das wirklich nicht strategisch gedacht.

Antwort: Es ist absolut korrekt, dass bei den Verhandlungen mit dem Kanton betr. Tangente die Verlängerung der Industriestrasse leicht nach Osten verschoben wurde. Das Thema Sportanlagen und Tennisplätze wird bearbeitet, es liegen aber noch keine Endergebnisse vor. Diese werden mit einem weiteren Geschäft betr. Sportanlagen dem GGR vorgelegt. Der Stadtrat ist aber durchaus mit den Tennisclubs in Kontakt.

Frage: Wie dem („sogenannt linken“) Stadtrat wohl, sehr preisgünstigen Wohnraum so zu veräussern?

Antwort: Die WWZ gehen vom Status quo aus und erwarten kein grosses Mietzinsveränderungspotential. Das ist gewisse Sicherheit. Stadtrat Karl Kobelt ist zuständig für die Umsetzung der Initiative betr. Wohnbaustrategie. Dabei werden genau solche Fragen behandelt. Die Strategiedebatte Wohnen schiebt der Stadtrat mit Sicherheit nicht bis nach den Wahlen hinaus, das sei hier festgehalten.

Ein Mitglied erachtet der Eintausch der beiden Häuser an der Chamerstrasse als eigentlichen Wehrmutstropfen in diesem Geschäft. Solcher Wohnraum kann heute gar nicht mehr geschaffen werden. Hier ist eine städtische Aufgabe vorhanden, welche mit diesem Geschäft verhindert wird. Das ist etwas unschön

Antwort: Die Stadt hat einen klaren Volksauftrag betr. L&G 22. Dieser ist bisher nicht widerlegt und wird weiter verfolgt. Die Geschäfte sind seriös aufgegleist, letztlich hat aber der GGR darüber zu befinden. Strategien sind keine Gewissheiten, was wann passiert, sondern es sind Stossrichtungen und Optionen, die man sich offen hält. Diese Option hier ist für die Stadt Zug sehr wichtig.

Frage: Wie geht der Stadtrat vor, wenn der Tennisclub Ersatztennisplätze fordert? Wo sind dann diese? Antwort: Es ist nicht primär Aufgabe der Stadt, Tennisclubs Land zur Verfügung zu stellen. Auch im Bereich Herti wird es für verschiedene Sportarten Verschiebungen geben. Das braucht Zeit und Verhandlungen mit den Sportvereinen. Insgesamt handelt es sich hier um ein sehr komplexes Geschäft. Ein Mitglied bricht aber auch eine Lanze für Stadtrat. Die WWZ und die Korporation sind und bleiben wichtige Partner der Stadt. Es wird dafür appelliert, etwas grosszügig zu sein und nicht jedes kleinste Detail genau abzuwägen.

Die Fragerunde von GPK und BPK ist somit beendet. Der Tagespräsident bedankt sich bei allen Teilnehmern, insbesondere beim Stadtrat und den anwesenden Mitarbeitern der Verwaltung für die offene und kritische Diskussion. Ab diesem Moment tagen die beiden Kommissionen wieder, wie geplant, getrennt.

5. Detailberatung innerhalb der GPK

Nach einer Pause wird die Beratung innerhalb der GPK neu aufgenommen. Es sind jetzt nur noch 6 Mitglieder anwesend, ein Mitglied ist im Ausstand. Die BPK tagt getrennt.

Ein Mitglied begrüsst die „Abgabe“ (Tausch) des Hauses Zentrum und auch, dass die Korporation Fort und Wald übernimmt. Ebenso ist ganz klar, dass ein Standort für den Stadtzuger Ökihof benötigt wird. Es wird jetzt aber der GPK beantragt, das Geschäft aufzutrennen, indem zuerst das Geschäft mit der Korporation erfolgt, der Teil mit den WWZ aber auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird, wenn die „visionäre Strategie“ des Stadtrates dann wirklich steht.

Die Frage taucht nun auf, ob es theoretisch möglich ist, den Ökihof ohne den Teil WWZ zu realisieren, als eine Aufteilung des Geschäftes. Die Frage wird mit Nein beantwortet. Dann wäre „zu wenig Land zur Verfügung“. Ob dies aber im Detail abgeklärt worden ist, bleibt offen. Das Geschäft aufzuteilen ist gar nicht so einfach, sind doch die beiden Geschäfte in der Tat sehr eng und sehr komplex miteinander verknüpft. Einigen Mitgliedern der GPK ist die Abgabe von St. Verena zu CHF 13.- pro Quadratmeter absolut unverständlich. Zu berücksichtigen sei auch die Mietertragseinbusse, wird doch mit dem Umzug der Mitarbeitenden vom Haus Zentrum ins L&G-Gebäude der interessante Mietertrag des L&G-Gebäudes ca. zur Hälfte reduziert. Es wird erwidert, dass da eine transparente Aufstellung fehlt, denn, mit dem Umzug der Verwaltung in L&G-Gebäude können die frei werdenden Liegenschaften vermietet oder sogar verkauft werden. Diese Strategie liegt allerdings im Zeitpunkt dieser Diskussion noch gar nicht vor.

Allerdings: Der Stadtrat hält hier klar fest, dass das Geschäft sofort nach politischem Beschluss gültig ist! Dann können die vorbereiteten Kaufverträge abgeschlossen werden. Das ist ohne Volksabstimmung möglich, jedoch kann das fakultative Referendum durchaus ergriffen werden. Die Gubelstrasse 22 ist nach wie vor voll vermietet. Das Haus Zentrum geht dann per sofort in Eigentum der Korporation über und die Stadt Zug bezahlt dafür Miete. St. Verena als Park wäre sicher auch eine gute Idee. Wer sagt aber, dass das nicht ohnehin realisierbar ist, hat doch Zug nach wie vor nördlich genügend Land. Ein Art Drittvergleich ist bereits vorhanden mit der Verkehrswertschätzung der ZKB und einem schriftlichen Angebot, jedoch nicht aufgrund einer Ausschreibung. Der Stadtrat hat bewusst nicht ausgeschrieben, um die Verhandlungen mit der Korporation nicht über Gebühr zu belasten.

Die Meinungen in der Kommission sind in der Sache doch sehr differenziert, aber nicht einheitlich. Einzelne sehen zwar seine Nachteile, argumentieren aber, dass man von der Komplexität der Sache her, nicht „überall das Maximum“ erwarten könne und Kompromisse, so wie der Stadtrat, auch eingehen müsse.

Eine Trennung des Geschäfts ist nicht für alle der valable Weg, hat doch die Stadt Zug damit immer noch keinen Ökihof. Andere Mitglieder halten es für im Ansatz falsch, dass der Stadtrat, „auf alle Fälle das Haus Zentrum loswerden wolle“, und glauben nicht, dass das Gebäude sich in so schlechtem Zustand befindet, dass man es sofort eintauschen und nicht (allenfalls auch später an Dritte) gegen Bargeld verkaufen müsse. Im Gegenteil. Ein Baurecht an die Korporation oder an Dritte, wäre schliesslich auch eine Option gewesen. Es gäbe auch, so diese Minderheit ganz andere Varianten, wie man das Problem Ökihof lösen könne. Die Stadt Zug „verschlebe“ förmlich sein Tafelsilber für CHF 600.--/m² Land an der Stadtgrenze ohne wirkliche Strategie. Ist das der langfristig richtige Weg? Der Tennisclub sei für das ganze Gelände im Übrigen eher eine Hypothek als eine Chance. Das Geschäft WWZ sei irgendwie auch noch nicht zu Ende verhandelt. Sicher hat der Stadtrat hat, so die Meinung einiger „nicht schlecht verhandelt“, aber leider etwas zu wenig Nerven bewiesen, zuzuwarten. Man könne sich durchaus auch vorstellen, einen Teil des Korporationslandes bar zu kaufen, falls die Korporation in diesem Punkte einlenke. Wenn wirklich 6'000 m² für einen Ökihof erforderlich sind, ergibt das bei einem m²-Preis von CHF 600.-- CHF 3,6 Mio. Das kann die Stadt Zug finanziell weiterhin durchaus stemmen. Und - es bestehe doch gar kein Zeitdruck, mit Ausnahme des Ökihof-Problems. Das Gebäude Gubelstrasse 22 habe sich die Stadt Zug langfristig im Eigentum gesichert.

Es wird vom Stadtrat festgehalten, dass die Stadt dringend strategisch Land brauche, um die „Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Gewerbe“ zu erfüllen. Das strategische Denken hinter diesem Geschäft dürfe nicht vernachlässigt werden. Zeitdruck besteht wegen der in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungsgesetzes sowie des Ende 2015/(2017) auslaufenden Vertrages mit den SBB betr. Ökihof auf dem bestehenden Gelände. Das müsse unbedingt im Auge behalten werden. Bei einer Rückweisung mit Auftrag für Nachverhandlung muss Klarheit bestehen, was Stadtrat genau nachverhandeln soll. Das gehe aber nur, wenn die Partner einverstanden sind.

Ein Mitglied sieht als Variante, z.B. die Fernwärmanlage an die WWZ einzutauschen oder zu verkaufen, damit der leidige Eintausch der Häuser Chamerstrasse (mit günstigem Wohnraum) aufgehoben wird. Zudem: Einmal mehr, hätte man mit dem Kanton intensiver Gespräche führen müssen. Der Kanton wird beispielsweise für den Bau des Stadttunnels für die Einrichtung der Bauplätze viel Land benötigen. Das könnte nachher vom Kanton im Baurecht übernommen oder sogar gekauft werden. Dieses Interesse muss doch auch rechtzeitig angemeldet werden. Das sei gar nicht passiert.

Ein Mitglied beantragt nun die Sistierung der heutigen Vorlage bis zum Vorliegen des Geschäfts der gesamten Immobilienstrategie.

Wichtig: Aufgrund des komplexen Gesamtkonstrukts besteht in der ganzen Vorlage eine Abhängigkeit. Der Vorvertrag der Korporation ist nur dann gültig wenn derjenige mit den WWZ zustande kommt und umgekehrt. Mit der Sistierung und Zurückstellung kommt man in die Phase des neuen Raumplanungsgesetzes mit weniger Möglichkeiten für einen Abschluss des Geschäftes. Wie soll die erwartete Gesamtstrategie aussehen?

Ein Mitglied findet es schwierig, ein Einzelgeschäft zu behandeln, bevor das Gesamtpaket nicht klar ist. Was ändert sich mit dem neuem RPG? Die Sistierung soll allenfalls so erfolgen, dass beide Vorlagen (heutige Vorlage und Strategie) gemeinsam behandelt werden können. Gemäss Stadtrat kann mit dem neuem RPG nicht mehr Land eingezont werden, wie dies bei WWZ-Land gemacht wird, ohne andernorts Land auszuzonen, welches die Stadt selbst nicht in genügendem Masse hat. Nur hat die 1. Lesung bereits stattgefunden und die 2. Lesung wird nächstens angesetzt. Dann ist eingezont. Der Stadtrat antwortet, dass nur eingezont wird, wenn das Geschäft zustande kommt. Die Einzonung wird hinfällig, wenn das Geschäft nicht zustande kommt. Das steht so in der Vorlage 2260. Dies war so nicht jedermann klar.

Der Antrag für Sistierung wird vorerst trotzdem aufrechterhalten und dann in einen solchen auf Rückweisung der gesamten Vorlage bis zur Vorlage des Gesamtkonzeptes geändert. Darüber wird wie folgt abgestimmt.

5.1. Beschluss:

Der Antrag betreffend Aufteilung der Vorlage in zwei Vorlagen (Korporation/WWZ) wird mit 4:3 Stimmen (mit dem Stichentscheid des Präsidenten) gutgeheissen.

5.2. Beschluss:

Der Antrag betr. Rückweisung mit dem Auftrag, die Vorlage gemeinsam mit der Gesamtstrategie bzw. Nachnutzungskonzept zu behandeln, wird mit 4:3 Stimmen (mit dem Stichentscheid des Präsidenten) gutgeheissen.

6. Schlussabstimmung:

6.1. Das Tauschgeschäft mit der Korporation wird mit 4:2 Stimmen gutgeheissen.

6.2. Das Tauschgeschäft mit der WWZ wird mit 2:4 Stimmen abgelehnt.

6.3. Änderung des Beschlussentwurfes:

Der Präsident der GPK schlägt Ihnen vor, Ziff. 1 und 2 des Beschlussesentwurfes aufgrund dieser diversen GPK Beschlüsse wie folgt anzupassen:

6.3.1 Geänderter Beschlussesentwurf „Korporation“ Ziff. 1.

Die Vorverträge im Zusammenhang (...) zwischen der Stadt Zug und der Korporationsgemeinde mit einem Tauschpreis von CHF 11'966'400.- (...) werden genehmigt.

6.3.2. Geänderter Beschlussesentwurf „WWZ“ Ziff. 2.

Die Vorverträge im Zusammenhang (...) zwischen der Stadt Zug und der Wasserwerke Zug AG mit einem Tauschpreis von CHF 8'056'270.- (...) werden genehmigt.

Die Ziffer 2 wird entsprechend separat ebenfalls auf „Korporationsgemeinde“ bzw. „WWZ AG“ angepasst.

7. Zusammenfassung

Die GPK hat das Geschäft intensiv und kontrovers beraten und beantragt eine differenzierte Betrachtungsweise. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2276 vom 17. September 2013 empfiehlt Ihnen die GPK wie im Antrag unter Punkt 8 skizziert vorzugehen:

8. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen somit,

- auf die Vorlage sei einzutreten, allerdings -
- sei die Vorlage bis zum Vorliegen einer Gesamtstrategie zu sistieren und aus-
zusetzen
- die Vorlage sei grundsätzlich in zwei Teile aufzuteilen (Verträge Koperation
und Verträge WWZ)
- den vorliegenden Verträgen mit der Koperation sei zustimmen
- die vorliegenden Verträge mit der WWZ seien abzulehnen

Zug, 7. November 2013

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident