

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2222.5

Kauf Liegenschaft Gubelstrasse 22: Verwaltungsgebäude Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum), Kolinplatz 14 (Zollhaus), Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), Ägeristrasse 7 (Bildungsdepartement); Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. November 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2222.3 vom 22. Oktober 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdirektion, Nicole Nussberger, Departementssekretärin, sowie Theddy Christen, Leiter Immobilien. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat erhielt im Zuge des Kaufs der Gubelstrasse 22 den Auftrag, dem Parlament bis Ende Jahr 2013 ein Nachnutzungskonzept für die heutigen Liegenschaften der städtischen Verwaltung vorzulegen. Der Umzug an die Gubelstrasse 22 dürfte wohl frühestens 2016 - 2019 erfolgen, da derzeit noch feste Mietverträge bestehen. Die Kommissionen bzw. der GGR werden schliesslich über jeden einzelnen Verkauf einer Liegenschaft anhand einer separaten Vorlage befinden können. Bei einem allfälligen Verkauf ist die im Herbst 2014 stattfindende Volksabstimmung über den Stadttunnel zu berücksichtigen, da diese möglicherweise Einfluss auf den Marktpreis haben kann.

Die heutige Vorlage orientiert darüber, was mit den fünf Liegenschaften der städtischen Verwaltung geplant ist. Um die Nachnutzung der Gebäude sicherzustellen, stand für die Verwaltung klar die wirtschaftliche Optik im Vordergrund. Im Weiteren waren gewisse rechtliche Rahmenbedingungen zu beachten. Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse, kann sich der Stadtrat vorstellen, zwei Gebäude zu verkaufen bzw. zu tauschen und drei zu behalten. Bezüglich der rechtlichen Umsetzung sind noch Abklärungen vorzunehmen, da im Kerngebiet bei Umnutzungen ein Mindestwohnanteil von 60% (Kolinplatz 14, Kolinplatz 15 und Ägeristrasse 7) einzuhalten ist (bei der St. Oswalds-Gasse bloss 50 %). Eine Reduktion von Wohnanteilen gemäss § 18 der Bau- und Zonenordnung ist nur ausnahmsweise möglich. Die Praxis dazu ist restriktiv.

Die Verwaltung präsentiert der BPK gestützt auf die Studie von Wüest & Partner anhand einer Powerpoint-Präsentation die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Liegenschaften. (Powerpoint-Präsentation im Anhang zum BPK-Bericht).

4. Beratung

Die BPK erachtet das vorliegende Nachnutzungskonzept als überaus hilfreich, um die weiteren Schritte abwägen und planen zu können. Für die Kommission sind aber noch zu viele Fragen offen, weshalb sie nicht von einem Konzept sprechen will.

Inhaltlich diskutiert die Kommission die Vorlage kontrovers. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und inwieweit es auf langfristige Sicht hinaus überhaupt Sinn macht, alle diese Liegenschaften in allfällige Devestitionsüberlegungen miteinzubeziehen. Denn klar ist, dass sich die Stadt ähnliche Liegenschaften im historischen Kern nicht mehr beschaffen können. Für mehrere BPK-Mitglieder steht aufgrund der vorliegenden Informationen daher auch ein Verkauf der beiden vom Stadtrat hierzu vorgesehenen Liegenschaften (Kolinplatz 14, Ägeristrasse 7) entweder nicht im Vordergrund oder schlicht nicht zur Diskussion. Das Stadthaus und die St.-Oswalds-Gasse 20 stehen für die BPK ebenfalls nicht zum Verkauf. Betreffend Haus Zentrum stehen die Zeichen demgegenüber eher auf Verkauf resp. Tausch.

In der intensiv geführten Diskussion wurden insbesondere die folgenden Fragen aufgeworfen bzw. Schwerpunkte diskutiert:

Wohnanteil / Studie Wüest & Partner / Umzug an die Gubelstrasse

- Müsste die Frage der Umnutzung resp. einer Lockerung des Mindestwohnanteils nicht auf alle Altstadtliegenschaften ausgedehnt werden? Immerhin ist es erklärtes Ziel des in Behandlung stehenden Altstadtreglements, die Altstadt zu beleben. Einzelne Verwaltungsgebäude dienen nie der Wohnnutzung. Das Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 war früher ein Schulhaus. Gleiches gilt für den Kolinplatz 14 als ehemals öffentliches Verwaltungsgebäude. – *Das Gesetz sieht heute diesen Wohnanteil vor. Die angesprochenen städtischen Liegenschaften müssen keinen Wohnanteil aufweisen, solange sie öffentlich genutzt bzw. von der Verwaltung beansprucht werden. Hier greift die Bestandesgarantie. Bei Nutzungsänderungen wird die Situation jedoch neu beurteilt, d.h. dann greifen die Bestimmungen zum Mindestwohnanteil. Mit andern Worten müssen in den umgenutzten städti-*

schen Liegenschaften diese Bestimmungen eingehalten werden, es sei denn, es könnten andernorts entsprechende Nutzungsübertragungen vollzogen werden. Man ist sich im Baudepartement jedoch bewusst, dass dies schwierig sein dürfte.

- Kann aufgrund des Berichts von Wüest & Partner davon ausgegangen werden, dass in den einzelnen Liegenschaften gewisse Nutzungen ausgeschlossen sind, dass z.B. an der St.-Oswalds-Gasse 20 keine Wohnungen vorzusehen sind? – *Die Verwaltung bestätigt, dass der Bericht durchaus so interpretiert werden kann. Er zeigt auf, welche Möglichkeiten bestehen und wofür mit welchen Kosten zu rechnen ist. Für die St.-Oswalds-Gasse schlägt er beispielsweise Büronutzung im Mietverhältnis vor. Für diese strategische Reserve stand auch nie ein Verkauf zur Debatte.*
- Was kostete der Bericht von Wüest & Partner? Mit welchen Kosten ist bei allfälligen Devestitionen sonst zu rechnen? – *Der Bericht von Wüest & Partner kostete CHF 20'000.00. Die weiteren Folgekosten hängen von den konkreten Zielsetzungen ab, was letztlich verfolgt werden soll. Zahlen liegen noch keine vor.*
- Wann können konkrete nächste Schritte erwartet werden? Wie stellt sich der involvierte Finanzchef konkret zum Umzug der städtischen Verwaltung, nachdem immerhin Leute aus der FDP die Doppelinitiative lanciert haben. Die Aussage, "man sei auf der Reise", erscheint einem BPK-Mitglied etwas gar dünn. – *Der Stadtrat nimmt den Volksauftrag, die Verwaltung an der Gubelstrasse 22 zu konzentrieren, ernst. Stadtrat und Verwaltung sind daran, Überlegungen zur Umsetzung anzustellen. Das Nachnutzungskonzept ist ein Element dieser Reise. Im Weiteren führt man Verhandlungen mit dem Kanton betreffend Verkauf Kolinplatz 14, wobei hier im Gegensatz zum Tauschgeschäft Göbli kein Zeitdruck besteht. Gleichwohl will der Stadtrat zügig vorwärts machen.*

Kolinplatz 14 / Ägeristrasse 7 / Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)

- Der Mietertrag der Liegenschaft **Kolinplatz 14** beträgt jährlich CHF 400'000.00. Will und kann es sich die Stadt Zug erlauben, ohne Not und mit dem ganzen Verlust an Identität eine Liegenschaft mit solchem Ertrag auf dem zentralen Altstadtplatz zu verkaufen? Mieterträge sind wiederkehrend, der Verkaufserlös fällt demgegenüber einmalig an. Kommt für den Kanton bloss ein Kauf in Frage? Könnte der Kanton nicht auch an der Gubelstrasse 22 dereinst als guter Mieter einziehen?
Die von Wüest & Partner aufgezeigten Modellnutzungen sind letztlich nicht umfassend. Das Haus Ägeristrasse 7 könnte z.B. zu einem weiteren Haus für Junge mutieren. Immerhin plant der Kanton Zug, die Informatikfachhochschule im Kanton anzusiedeln. Dies wird mittelfristig zu einem grossen Bedarf an Studentenwohnungen führen. Die Ägeristrasse 7 ist zwar Lärm exponiert, ist aber für Studentenwohnungen gleichwohl bestens geeignet. In einem Nachnutzungskonzept sollten auch solche Gedanken einbezogen werden, die im Lichte des Gemeindewohls Nachhaltigkeit gewährleisten. Wurden auch in diese Richtung Überlegungen angestellt? – *Die Vorgabe für den Stadtrat lautete, einen Drittel des Kaufpreises der Gubelstrasse 22 durch Verkäufe zu realisieren. Bei einem möglichen Verkauf der Liegenschaft Kolinplatz 14 sieht der Stadtrat vorab den Kanton als Käufer, damit dieses Gebäude im Eigentum der öffentlichen Hand bleibt. Ausserdem kann die Polizei auf diese Weise im Zentrum Präsenz markieren.*

- Weshalb ist die Liegenschaft Kolinplatz 14 im Bericht von Wüest & Partner explizit nicht erwähnt? Aufgerechnet auf 10 Jahre ergibt die jährliche Mieteinnahme von CHF 400'000.00 einen Ertrag von CHF 4 Mio. Was spricht angesichts dieser Zahlen denn noch für einen Verkauf? – *Die Liegenschaft Kolinplatz wurde nicht einbezogen, weil bereits eine langfristige Vermietung mit dem Kanton besteht. Die Schätzungen liegen vor, nämlich der Stadt Zug durch Wüest & Partner und dem Kanton durch die Zuger Kantonalbank. Hinsichtlich Potenzial weisen die Schätzungen relativ grosse Differenzen auf.*
- Ein Mitglied ist überzeugt, dass das Haus **Zeughausgasse 9** beim vorgesehenen Tauschgeschäft zu billig abgegeben wird. Es soll daher auf dem freien Markt ausgeschrieben werden? – *Das Haus Zentrum muss aufwendig saniert werden. Ein Abbruch mit Neubau würde zu einer bedeutend geringeren Nutzung führen. Eine Sanierung ist aufwendig und kostet eine Stange Geld. Dies wiederum drückt auf den Verkaufspreis. Ein zweites Angebot liegt daher wesentlich tiefer als der gegenüber der Korporation realisierbare Tauschwert.*

Im Allgemeinen

- Es gibt immer wieder Stimmen in dieser Stadt, wonach die Stadt nicht als Immobilienvermieter auftreten soll. Warum aber darf die Stadt nur Immobilien besitzen, die wirtschaftlich nicht rentieren? Warum soll sie nicht Liegenschaften, die sie besitzt und Gewinn generieren, eigenen Portefeuille behalten? Solche Überlegungen sprechen ganz klar gegen eine Veräusserung der Liegenschaft Kolinplatz 14. Beim Haus Zentrum ist die Situation jedoch anders. Wenn ein intelligenter Tausch möglich ist, soll er vorgenommen werden.
- Der Stadttunnel wird der Altstadt eine massive Aufwertung bringen. Diese ist bei der jetzigen Bewertung von Wüest & Partner nicht berücksichtigt. Die städtischen Liegenschaften wie auch die Altstadt erhalten mit der Realisierung des Stadttunnels neues Potenzial und eine völlig andere Qualität. All dies spricht gegen einen Verkauf von vermietbaren und bestens unterhaltenen Liegenschaften.
- Wenn es sehr gute Renditeobjekte gibt, ist es schwierig einzusehen, warum sie verkauft werden sollen. Bei allen anderen Objekten ist zu berücksichtigen, dass es nicht Staatsaufgabe ist, Immobilien zu halten, wenn kein weiterer Zweck damit verfolgt wird.
- Die Gubelstrasse 22 wurde für CHF 52 Mio. gekauft. Die Stadt Zug hat hier einen Flächenbedarf von 4000 m². 5000 m² müssen fremdvermietet werden. Bei solchen Grössenordnungen muss man auch bereit sein, über Verkäufe nachzudenken und diese nicht kategorisch abzulehnen. Eine solche Diskussion muss Platz haben.
- Ein Mitglied moniert, dass die Studie bezüglich möglicher Alternativnutzungen zu wenig Information aufweist. Was die Stadt aber letztlich mit diesen Liegenschaften anfangen will, bedarf einer umfassenden politischen Würdigung sämtlicher Optionen. Hierzu bedarf es umfassendere Informationen zu dem Liegenschaften. Werden die BPK und der GGR entsprechende Informationen erhalten? – *Der Stadtrat nimmt das Anliegen gerne auf. Gleichzeitig erinnert er aber daran, dass übergeordnet die Investitionsplanung besteht. Diese wurde von CHF 80 Mio. jährlich auf durchschnittlich CHF 30 Mio. reduziert. Für die Erreichung des Ziels der gesunden Gemeindefinanzen müssen gewisse Devestitionen vorgenommen werden.*

- Der Preis der mehrfachen Steuerrabatte besteht nun scheinbar im unausweichlichen Verkauf von Liegenschaften. Dabei geht man noch immer von der Prämisse aus, dass ein zusätzliches Steuerprozent kein Thema ist. Das ist falsch. Bevor man Tafelsilber verscherbelt, gehört die Steuer-Schraube neu justiert.
- Warum wurden nicht auch andere Liegenschaften wie z.B. die Grabenstrasse 6, in die Devestitionsplanung miteinbezogen? – *Dies war nicht der Auftrag, sondern bloss die Erstellung eines Nachnutzungskonzepts für die Verwaltungsliegenschaften. Die Devestitions- und Investitionsplanung im Finanzvermögen ist aufgegleist und bildet Teil des Budgets und der Finanzplanung der nächsten Jahre. Die GPK hat darüber bereits diskutiert. Der GGR wird anlässlich der Budgetbehandlung darüber beraten können.*
- Die BPK verlangt von der Verwaltung einen Gesamtüberblick über die städtischen Liegenschaften. – *Dieser findet sich mitunter im aktuellen Budget 2014. Der Liegenschaftsaufwand kann jedoch für jede Liegenschaft separat vorgelegt werden.*
- Die BPK will wissen was die Stadt mit den 5'000 m² an der Gubelstrasse 22 plant. Gibt es dafür ein Konzept? Soll diese Fläche verkauft oder vermietet werden? Erst wenn diese Frage geklärt ist, kann über die Nachnutzung diskutiert werden. – *Das Nachnutzungskonzept wurde vom GGR bis Ende Jahr verlangt. Dieses liegt nun vor. Die Gubelstrasse 22 ist der nächste Schritt. Der Stadtrat hat die Leitlinien bezüglich Organisation gegeben. Im nächsten Jahr wird damit begonnen. Anschliessend ist zu klären, was mit den restlichen 5'000 m² zu geschehen hat. In diesem Prozess müssen nächstens Meilensteine festgelegt werden. Das Jahresziel für 2014 ist, zu wissen, wohin die Reise geht. Diesbezüglich ist man auf Kurs.*

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2222.3 vom 22. Oktober 2013 nimmt die BPK mit 11 : 0 Stimmen von der Vorlage Kenntnis. Dies explizit weder positiv noch negativ.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei von der Vorlage einstweilen Kenntnis zu nehmen.

Zug, 6. Dezember 2013

Für die Bau- und Planungskommission

Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Präsentation Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe, 5. November 2013