

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2276.4

Landtauschgeschäfte Göbli: Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG; Genehmigung, 2. Bericht

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 14. Januar 2014

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. 2276.3 vom 17. Dezember 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Nicole Nussberger, Departementssekretärin, Hans Petermann, Leiter Immobilien sowie Kristina Bussmann, Portfoliomanagerin Immobilien. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Karl Kobelt erläutert und kommentiert die Vorlage. Er verweist auf die entsprechenden Berichte und Anträge des Stadtrats vom 17. September 2013 resp. 17. Dezember 2013. Das Geschäft ist für die Stadt Zug aus folgenden Gründen besonders wichtig:

- Die Stadt Zug benötigt dringend langfristige Landreserven an strategisch wichtiger Lage.
- Die Lage im Göbli ist ideal. Diese strategische Landreserve könnte z.B. einer Nutzung wie dem Ökihof zugeführt werden.
- Die Korporation Zug und die WWZ sind ideale Partner.
- Es fliesst kein Geld, was der Stadt Zug in ihrer heutigen Finanzsituation sehr entgegen kommt.

Schliesslich erläutert Karl Kobelt die heutige Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation und ersucht um Unterstützung der Vorlage (vgl. Beilage 1).

Bezüglich Landtauschgeschäft mit der WWZ kann der Stadtrat gestützt auf die Nachverhandlungen mit der WWZ mit folgender Offerte aufwarten:

A) Tauschobjekt Chamerstrasse 68 d/e

- 20-jährige Rückmiete der Liegenschaft durch die Stadt Zug
- Bestehende Mietverträge werden zu Untermietverträgen mit gleichen Konditionen
- Stadt Zug bleibt Bewirtschafterin der Liegenschaft
- die Stadt Zug erhält ein unlimitiertes Vorkaufsrecht für 20 Jahre
- Rückmiete und Vorkaufsrecht werden im Grundbuch eingetragen

B) Tauschobjekt Arbach Baar GS 1214:

- Teilweises dauerndes Nutzungsrecht durch die Gartenbau Landtwing AG (Basis Vergleich von 1972)
- Dauer des Nutzungsrechts umstritten (Klausel erwähnt Ausbau Ägeristrasse)

C) Tauschobjekt Arbach Baar GS 1214:

- Entschädigung für Verzicht auf das Nutzungsrecht:
- Abtretung Nutzungsrecht (3'830 m²) plus Verkauf Nachbargrundstück GS 1264 (1'915 m²) für CHF 125'000.00
 - > Bereinigung einer "Altlast"
 - > Entschädigung wird nur fällig, wenn Tauschgeschäft WWZ vollzogen wird

Das Fazit der Nachverhandlungen mit der WWZ fällt für den Stadtrat positiv aus und resümiert sich wie folgt:

- Verbesserungen im Tauschgeschäft WWZ erreicht
- Chamerstrasse 68 d/e: langfristige Sicherung von preiswertem Wohnraum
- Weitere Nachverhandlungen mit WWZ unrealistisch (vgl. Schreiben WWZ vom 14. November 2013, (vgl. Beilage 2).
- Eine zukünftige Übernahme des OelB-Landes von der WWZ würde massiv teurer
- Realisierung Ökihof nur auf Land der Korporation ist unrealistisch; problematisch ist vor allem die Verkehrserschliessung

4. Beratung

Die BPK diskutierte einmal mehr insbesondere das Tauschobjekt Chamerstrasse 68 d/e sowie Fragen rund um den Ökihof.

Tauschobjekt Chamerstrasse 68 d/e

- Auf Nachfrage hin bestätigt der Stadtrat, dass die WWZ anders als die Korporation bloss ein Vorkaufsrecht von 20 Jahren einzuräumen bereit ist. 25 Jahre wären für die WWZ kein Thema gewesen. Die Verhandlungen mit der WWZ wären sehr schwierig gewesen. Die WWZ könne die Chamerstrasse 68 d/e jederzeit normal zum Verkauf ausschreiben. Die Stadt habe aufgrund des "unlimitierten Vorkaufsrechts" dann bloss aber immerhin die Möglichkeit, das Areal zum Preis des dannzumaligen Höchstangebots zurückzukaufen.

- Sodann erkundigt sich die BPK nach dem Preis bzw. den wahren Kosten der "Rückmiete". Da der Mietvertrag noch nicht besteht, fragt man sich, ob nicht die Katze im Sack gekauft wird. Wer gibt heute die Garantie, dass die Stadt Zug von den hart verhandelnden WWZ mit dem Rückmietvertrag nicht über den Tisch gezogen wird?
Das Geschäft ist für die Stadt praktisch kostenneutral. Die genauen Kosten lassen sich erst nach Abschluss des Rückmietvertrages beziffern. Idee ist, dass von den Mietzinseinnahmen von rund CHF 210'000.00 der WWZ ca. 80 % als Rück-Mietzins abgeliefert werden. CHF 40'000.00 sind als Entschädigung für den städtischen Aufwand für Unterhalt, Bewirtschaftung, Neuvermietungen sowie Erneuerungsfonds vorgesehen. Von den CHF 40'000.00 macht der Verwaltungsaufwand rund einen Fünftel aus, gerechnet auf der Basis der letzten drei Abrechnungen. Aus fachlicher Optik ist man überzeugt, dass dies eine gute Lösung ist und die Stadt nicht über den Tisch gezogen wird. Letztlich wird mit der Rückmiete bezweckt, die preisgünstigen Wohnungen für die nächsten 20 Jahre zu erhalten. Diese Lösung scheint für die Stadt und die WWZ akzeptabel. Voraussetzung für den Rückmietvertrag ist der Abschluss des Tauschgeschäftes. Es ist nicht vorgesehen und auf explizite Nachfrage der BPK hin auch nicht möglich, den Rückmietvertrag bis zur GGR-Sitzung vorzulegen. Der Vertrag ist ein operatives Geschäft der Exekutive mit hinreichend klaren Rahmenbedingungen für den GGR.

Oekihof

- Warum soll der Ökihof auf dem Teilgebiet der Korporation nicht möglich sein? Fehlt dazu der Platz oder der Wille? Ist es nicht etwas billig, zu sagen, es seien vor 30 Jahren strategische Fehler begangen worden? Immerhin muss die Stadt dafür, dass sie vielleicht noch einen Ökihof realisieren kann, heute preiswerten Wohnraum hergeben. – Nach Meinung der Stadt fehlt auf dem Teilgebiet der Korporation der Platz. Beim Ökihof braucht es nicht nur Fläche für das Gebäude sondern auch für Verkehrs- und Parkierungsflächen. Solches ist nach Einschätzung des Baudepartements nicht realistisch auf dem Korporationsland. Vor 30 – 40 Jahren hat die Stadt wohl strategische Fehlentscheide getroffen und sich zu wenig darum gekümmert, eigenes Land zu erwerben und zu halten. Daher ist sie heute oftmals Bittsteller, weil sie nicht über genügend eigene Landreserven verfügt. Darin ist auch der Grund zu sehen, dass sich die Stadt heute häufig in einer defensiveren Haltung findet als ihr lieb ist. Am Mut fehlt es der Stadt nicht.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2276.3 vom 17. Dezember 2013 empfiehlt die BPK mit 7 : 3 Stimmen die Vorlage zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei dem Antrag gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 17. Dezember 2013 zuzustimmen.

Zug, 23. Januar 2014

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. PPP zum zweiten Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember von Dr. Karl Kobelt
2. Brief der WWZ vom 14. November 2013