

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2202.5

## Geviert Kolinplatz: Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

**Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 10. Juni 2014**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

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

### **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2202.3 vom 13. Mai 2014 sowie auf Bericht und Antrag der BPK vom 27. Mai 2014.

### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Beat Aeberhard, Stadtarchitekt, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Hans Petermann, Leiter Immobilien und Finanzsekretär Andreas Rupp.

### **3. Erläuterungen der Vorlage**

Stadtrat André Wicki, Stadtarchitekt Beat Aeberhard und der Leiter Hochbau Paul Knüsel stellten das Projekt anhand einer informativen PowerPoint-Präsentation der GPK vor. Die ganze Vorlage selbst präsentiert sich als eigentliches Buch im A4-Format, (0,375 kg schwer). Neben dem 23-seitigen Bericht mit Antrag, den Folgekosten- und Erträgen (G2203.3, Beilage 2), der Übersicht über das Kolineviert (G2202.3, Beilage 3) sind vor allem die detaillierten Pläne des Vorprojektes (G2202.3 Beilage 4) die Seiten 18 bis 50, exklusiv die fehlenden Seiten 33 und 48, die Beilage G2202.3 Beilage 5 Seite 15 bis Seite 27 exkl. Seite 25 erwähnenswert und von Interesse. Die PowerPoint-Präsentation, welche am 10. Juni 2014 der GPK präsentiert wurde ist im Extranet aufgeschaltet, ebenso diejenige vom 27. Mai 2014, welche der BPK gezeigt wurde und sehr ähnlich strukturiert ist. Neben den konzeptionellen Aspekten sind die Ziele vor allem im Beitrag zu einer attraktiven Altstadt, der Aufwertung des gesamten Gevierts und die längst überfällige Stadterneuerung, bzw. Stadtreparatur des Brandplatzes vom 17. November 1999 zu suchen. Es ist auch in der GPK unbestritten, dass der allgemeine Zustand der Liegenschaften Kolinplatz 19 und der Kirchgasse 3 und 5 allgemein sehr schlecht sind und dass erhebliche Defizite beim Brandschutz, an der Gebäudehülle, bei der Heizung/Energie, bei den Sanitärinstallationen vorhanden bzw. zu heben sind.

Für weitere Erläuterungen verweise ich auf Bericht und Antrag des Stadtrates (v.a. „Das Wichtigste in Kürze“, Seite 1) sowie auf Bericht und Antrag der BPK Vorlage 2202.4 – Punkt 3; „Erläuterung der Vorlage“. Im Weiteren sei hier auch auf die bereits geführte parlamentarische Diskussion bei der Vorlage 2202 ff am 8. Mai 2012 mit dem entsprechenden ausführlichen Dokument der GPK 2202.2 vom 12. April 2012 hingewiesen. Es handelt sich dabei um Vorlage: „Kolinplatz 21, Ersatzneubau für junge Menschen, Projektierungskredit“. Dieser wurde in der Höhe von CHF 250'000.00 mit Beschluss 1569 bewilligt.

#### **4. Beratung**

Generell hat die GPK die Vorlage sehr ausführlich und im Detail (ohne umfangreichen Baupläne) beraten. Insgesamt steht die Kommission der Vorlage positiv gegenüber, dies auch im Bewusstsein, dass die Baukosten auch auf den 2. Blick sehr hoch sind. Die Fragen drehten sich deshalb stark um diesen Punkt.

Vorgängig zur Beratung in der GPK hat der Präsident der GPK deshalb der Verwaltung einen offen formulierten Abklärungsauftrag, bezüglich der Aufteilung des Projektes in mehrere Teilprojekte gestellt. Die Kommission erhielt dafür vorgängig schriftlich folgende Antworten (Punkt 4.1 als Zitate des Leiters Hochbau):

##### **4.1. Zum Vorschlag den Kredit in drei Tranchen aufzuteilen/zu etappieren:**

**Zitat: „Der Gesamtkredit ist in drei Objektkredite aufgeteilt. Die Kostenberechnung geht davon aus, dass die Realisierung in der aufgezeigten Zeitspanne erfolgt. Die Abhängigkeiten welche die Objekte unter einander haben erlaubt es nicht diese in drei bauliche Etappen aufzuteilen.**

Eine halbwegs mögliche Etappierung könnte so aussehen, dass Kolinplatz 21 und 19 in einer ersten Phase realisiert werden kann und anschliessend Kirchenstrasse 3 und 5. Beim Baustart der ersten Etappe müssten Kirchenstrasse 3 und 5 geräumt werden, was grundsätzlich kein Problem sein sollte, ausser dass mit einem längeren Mietzinsausfall zu rechnen ist. Einschneidender ist die Phase, wenn Kolinplatz 21 und 19 fertiggestellt sind und wir anschliessend Kirchenstrasse 3 und 5 sanieren würden. Das hätte zur Folge, dass die Erdgeschossnutzung beim Kolinplatz 21 eine längere Zeit nicht genutzt werden kann, weil dann der Hof nicht fertiggestellt werden kann. Die Rückbauten und die äusseren Sanierungsarbeiten von Kirchenstrasse 3 und 5 müssten soweit getrieben sein, dass die Arbeiten im Hof aufgenommen werden könnten. Kurzum, eine bauliche Etappierung ist nicht zu empfehlen und hätte negative Auswirkungen auf die Baukosten und auf die Erträge. Sollte eine bauliche Etappierung, trotzdem gefordert sein, müssten die Baukosten angepasst werden. Damit will ich zum Ausdruck bringen, dass man nicht eine Etappierung mit den gleichen Baukosten erwarten kann und dass diese höchstens in zwei Etappen aufteilen lässt. Kolinplatz 21 kann nicht realisiert werden, ohne dass Kolinplatz 19 baulich angegriffen wird.

##### **4.1.1. Zur Finanzierung/Abrechnung in Etappen:**

Die Finanzierung/Abrechnung erfolgt entsprechend dem Planungs- und Bauablauf. Das heisst diese erstreckt sich auf 3 Jahre. Der Mittel-/Finanzierungsbedarf sieht schätzungsweise in etwa wie folgt aus: 2014 ca. CHF 350'000.00, 2015 ca. CHF 3'500'000.00, 2016 ca. CHF 5'500'000.00, 2017 ca. CHF 2'828'000.00

Zusammenfassung: Es wäre nicht im Sinne des Sparens, hier die eine Etappierung vorzunehmen, die zu Ertragsausfall und zu höheren Baukosten führen würde. Die Abhängigkeiten sind erheblich und haben dann eine wahre Chance, wenn diese als ganzes zeitnah umgesetzt wird.“  
Die GPK nimmt die diese Ausführungen zur Kenntnis.

#### **4.2. Mietzinsberechnungen:**

Schon zu Beginn der Beratung des Traktandums kritisieren mehrere GPK-Mitglieder unabhängig voneinander, dass in der Vorlage fast nur allgemeine Bemerkungen (Punkt 9, Seite 19/20) zu den (Mietzins-) Einnahmen gemacht wurden, diese detaillierten und neuen Aufstellungen, obwohl bereits von der BPK verlangt, für eine Beurteilung der Rentabilität fehlen würden. Diese für die Arbeit der GPK unentbehrlichen Unterlagen wurden in der Zwischenzeit nachgeliefert und sind diesem Bericht und Antrag beigelegt, (G2203.5 Beilage 1 und Beilage 2). Sie machen einen guten Eindruck und geben zumindest in der Grössenordnung einen Eindruck, was von der Einnahmeseite erwartet werden darf. Dass eine Vorlage mit einem Investitionsvolumen von über CHF 12.2 Mio. ohne ausführliche Details (Erwähnung unter Punkt 9. Mieterträge Seite 19/20) bzw. Aufstellung den Gang durch alle Instanzen bis in die Öffentlichkeit, bzw. den GGR schafft, ohne dass der Stadtrat oder andere Stellen dies monieren, überraschte alle Anwesenden. Die GPK hat die später eingereichten und in den beiden Tabellen ausgewiesenen Zahlen und Aufstellungen an der Sitzung vom 10. Juni 2014 somit nicht diskutieren können.

Zusammenfassend kann hier festgehalten werden, dass die Gesamteinnahmen auf CHF 416'825.00 berechnet wurden (GPK-Beilage1, Mieterspiegel Kollingviert) und dass die Berechnung der Bruttorendite Kollingviert ohne Abschreibung 3,3% und mit einer Abschreibung von CHF 2.2 Mio. 3,9% beträgt (GPK-Beilage 2).

#### **4.3. Die unterschiedliche Argumentation von Befürwortern und Gegnern der Vorlage:**

Eine Mehrheit der GPK steht der Vorlage an sich positiv gegenüber. Die Gründe sind unter anderem:

- Die heutige Situation ist bei allen Objekten unhaltbar, vor allem auch Kolinplatz 21 – es muss jetzt vorwärts gemacht werden. Der Brand war vor bald 15 Jahren
- Es wird anerkannt, dass dieses Projekt fast 50% einer Jahresinvestitionen Gesamtsumme von 30 Mio. schluckt, aber man erhält auch dafür, wie grosse Aufwertung des Kollingvierts, es kommt mehr Leben in die Altstadt, junge Menschen erhalten eine Wohnmöglichkeit zu fairen Bedingungen etc.
- Sanierungen und Bauen in der Altstadt sind generell teuer und risikobehaftet
- Die Vorlage kommt nun ausgereift daher und sollte endlich angepackt werden, der GGR hat dem Projektierungskredit deutlich zugestimmt und es ist kein Luxus auszumachen
- Eine Aufteilung in einzelne Projekte käme noch teurer, siehe Bemerkungen 4.1
- Wenn die Stadt Zug baulich im Altstadtbereich etwas unternimmt, dann muss dies auf einer höheren Latte gemessen werden, als wenn dies ein Privater macht. Die Stadt muss Vorbild sein, diese Haltung kann per Definition nicht „günstig“ sein

Eine Minderheit steht der Vorlage kritisch gegenüber. Dabei geht es vor allem um die Investitionskosten in der gegenwärtigen finanziellen Situation der Stadt und Ihren Herausforderungen (z.B. Investitionen im Schulbereich). Die Gründe sind unter anderem:

- Projekt ist durchaus „nice to have“ – aber ein Verkauf sollte zwingend geprüft werden
- Die Baukosten sind generell mit zu viel Reserven ausgewiesen und somit per se zu hoch
- Ein solche sofortige Abschreibung von CHF 2.2 (aufgrund strategischer Zinsvorgabe 5%) ist ein No-Go
- Die Investitionskosten sind im Verhältnis zum Nutzen einfach zu hoch
- Es ist zumutbar, die Vorlage nochmals zu überarbeiten, bzw. zurückzuweisen um das Sparpotential weiter auszuschöpfen, es kommt auf ein paar Monate nicht darauf an

#### **4.4. Erwägungen:**

Der Stadtrat hat sich offenbar einen möglichen Verkauf mehrfach sehr genau überlegt. Ein Verkauf hat aber die Konsequenz, dass ein potentieller Investor gefunden werden müsste. Der Stadtrat war zudem auch vom Nachnutzungskonzept und der nachfolgenden Reaktion gehalten. Bei den Liegenschaften Kolinplatz 4 und 14 war der Tenor klar, dass diese in städtischem Eigentum verbleiben sollen. Es folgte zudem die Motion Othmar Keiser, welche auch eher von einem Erhalt ausging. Wenn die Verwaltung im L&G-Gebäude konzentriert wird, will der Stadtrat zur Altstadt Sorge tragen. Daher sind die erwähnten EG-Nutzungen vorgesehen. Der Stadtrat hat auch die Auflage, dass bei einem Wiederaufbau der Brandruine junge Menschen Wohnungen erhalten sollen. Zudem bestehen zwischen den einzelnen Liegenschaften hohe bauliche Abhängigkeiten (siehe auch Punkt 4.1 ff). All das hat den Stadtrat dazu bewogen, diese Liegenschaften zu behalten und nach der Sanierung bestmöglich zu vermieten.

Man muss jedoch klar sehen, dass ein Ja oder Nein als Grundsatzentscheid, ob die Stadt Zug die Altstadt beleben will oder nicht gelten muss. Ein Investor wird vermutlich den Standard noch mehr erhöhen. Dann will man z.B. keinen Lärm. Es ist zu befürchten, dass mit einem solchen Schritt die Altstadt Leben verliert. Man setzt sich daher dafür ein, dass die Liegenschaften bei der Stadt bleiben und es dort gute Wohnungen gibt, Leute, die hier leben und das schätzen und nutzen, in alten Häusern zu wohnen und diese nicht als Renditeobjekt anschauen. Die Ausgaben sind im Investitionsbudget enthalten. Das heutige städtische Investitionsbudget beläuft sich im Jahresschnitt noch auf total CHF 30 Mio. Von daher zählt das Argument nicht so, dass sich die Stadt hier ein Luxusobjekt leistet. Man ist davon überzeugt, dass die Stadt auch die entsprechenden Mieter findet, welche diese alten Bausubstanzen lieben, schätzen und auch pflegen! Zudem ist das Geschäft nach der Einheit der Materie zu beurteilen. Jetzt geht es um das Bauprojekt. Die Stadt Zug kann später immer noch verkaufen. Es muss jetzt vorwärts gehen und Geld investiert werden. Die Verwaltung erinnert daran, dass der Gesamtstadtrat die Aufgabe hat, zu klären, welche Liegenschaften man als eigentliche Kernliegenschaften sieht und wo die Möglichkeit von Devestitionen besteht. Die Reserven (CHF 1.059 Mio. BKP6 und BKP7) wurden aufgeführt, weil ersichtlich war, dass sie bei bestimmten Zuständen beansprucht werden müssten. Sie bilden aber keinen Freipass, wird doch nur so wenig wie möglich in Anspruch genommen. In der eingehenden Diskussion der einzelnen Kritikpunkte unter 4.3 werden folgende Anträge gestellt und darüber abgestimmt:

4.4.1. Antrag das Projekt gesamthaft an den Meistbietenden zu verkaufen.

**Der Antrag wird mit 2:5 abgelehnt.**

4.4.2. Der Antrag auf Rückweisung an den Stadtrat mit der Auflage, die Kosten nochmals zu prüfen (insb. Reserven) und einen vollständigen Mieterspiegel auf 10 Jahre vorzulegen.

**Der Antrag wird mit 3:4 Stimmen abgelehnt.**

4.4.3. Eine vorgeschlagene Kürzung des Projekt und Investitionskredits um CHF 350'000.00 (Die Summe entspricht knapp 3% des beantragten Kredits).

**Der Antrag wird mit 2:5 Stimmen abgelehnt.**

4.4.4. Änderung des Beschlussesentwurfs:

Der Antrag im Beschlussesentwurf für den GGR sei so abzufassen, dass mir einer neuen Ziff. 3 eine Nettobausumme besteht, plus zusätzlich aufgrund der schlechter Bausubstanz eine Reserve von CHF 1.059 Mio. (BKP6 und BKP7-Reserven) erfolgen müssen.

**Der Antrag wird mit 5:2 Stimmen gutgeheissen.**

Der Antrag muss jedoch noch juristisch von Rechtsdienst geprüft werden, ob eine Regelung so überhaupt möglich ist, bzw. dem GGR und später dem Volk vorgelegt werden kann.

4.4.5. Stillschweigend wird im Beschlussesentwurf anstelle von „Investition“ neu „die getätigte Gesamtinvestition“ aufgeführt.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2202.3 vom 13. Mai 2014 und den Änderungen des Beschlussesentwurfes empfiehlt Ihnen die GPK der Vorlage mit 5.2 zuzustimmen

## **6. Antrag**

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei dem Beschlussentwurf der GPK zuzustimmen.

Zug, 18. Juni 2014

Für die Geschäftsprüfungskommission

Philip C. Brunner, Präsident

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf der GPK
2. Mieterspiegel Kollingviert
3. Berechnung Bruttorendite Kollingviert