

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2202.8

Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

**Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 8. September 2014
zum Zusatzbericht des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Zusatzbericht des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014 sowie auf den Bericht der Bau- und Planungskommission vom 26. August 2014. Im Weiteren wurde die Sitzung der GPK vom Montag, 8. September 2014 protokolliert – das Protokoll ist auf dem Extranet dokumentiert.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär und Hans Petermann, Leiter Immobilien. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat hält gleich zu Beginn seiner Erläuterungen fest, dass es im nach hinein richtig und wichtig war, dass der GGR diesen Zusatzbericht gefordert hat. Es geht hier nicht nur um das Bauprojekt, sondern es gilt nun mit dem Zusatzbericht die finanziellen Aspekte nochmals genau ganz zu beleuchten. Das macht nun der Stadtrat transparent mit diesem Zusatzbericht. Es ist in der Tat so, dass es sich hier aus rein finanzieller Sicht um kein „lukratives“ Geschäft handelt. Die Einhaltung des Finanzhaushaltsgesetzes FHG erfordert zwingend die Einmal-Abschreibung von CHF 2.82 Mio. Trotzdem erachtet der Stadtrat diese Sanierung aus ganz verschiedenen Überlegungen als richtig. Die Alternative eines Verkaufs oder einer Abgabe im Baurecht ist ebenfalls nicht lukrativ und rechnet sich ebenso wenig. Der Stadtrat trägt der Gesamtsituation insofern Rechnung als mit der Konzentration der Verwaltung im L&G-Gebäude der Altstadt Sorge getragen werden und die jahrelang bestehende Brandruine hier am Kolinplatz endlich geschlossen werden soll. Diese Vorgabe ist Bestandteil des Geschäfts Kolingeviert.

Der Zusatzbericht wird der Kommission gegenüber anhand einer Powerpoint Präsentation vorgenommen. Auf die Frage, wie gerechnet wurde, damit eine 5 % Bruttorendite erreicht werden konnte, wird wie folgt geantwortet: Diese Berechnung stützt sich auf drei Parameter. Beim Kolinplatz 19 ging man von einem wertvermehrenden Anteil der Sanierungskosten von 70 %, bei der Kirchenstrasse 3 und 5 von einem solchen von 50 % und beim Kolinplatz 21 von einem solchen von 95 % aus. Seit der Inbesitznahme der Liegenschaften Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3 und 5 erfolgten nur sehr zögerliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsvorgänge statt. Nach Hauseigentümerverband HEV gelten wertvermehrnde Investitionen nur wenn sie zu einer wirtschaftlich besseren Massnahme führen würden. Nach Mietrecht sind bei Sanierungen bestehender Gebäude zwischen 50 – 70 % auf die Mieterschaft umzulegen.

Beilage 1 ist eine Zusammenfassung der im Zusatzbericht erwähnten Aufstellung.

4. Beratung

Es stellt sich rasch heraus dass es im Grunde verschiedene Betrachtungsweisen gibt, die sich diametral unterscheiden, auf zwei soll hier eingegangen werden:

Für einen Teil der GPK-Mitglieder ist das ganze Projekt Kolinviertel, über die reine Renditeüberlegungen, um die es hier geht, vor allem eine emotionale Herzensangelegenheit. Dabei geht es den Befürwortern um verschiedene Aspekte, vor allem aber um die Sorge zur Zuger Altstadt, gerade im Bereich Kolinplatz, wo verschiedene Gebäude der Stadt gehören. Auch eine Rolle spielt dabei der Umstand, dass es einfach nicht angeht, dass der GGR zuerst dem Planungskredit zustimmt um dann, wenn die konkreten Zahlen auf dem Tisch liegen sich plötzlich wieder durch die Hintertüre aus dem Projekt verabschieden zu wollen und abenteuerliche neue Vorschläge in die Diskussion einzubringen. Dem einmaligen Impairment-Betrag von CHF 2.82 Mio. stehen ja auch Gegenwerte gegenüber, die für unsere Stadt wichtig sind (wie Wohnungsbau für Jugendliche, Erhalt einer intakten Altstadt, langfristige Einnahmequellen durch die Vermietung, städtebauliche Aspekte etc.).

Der andere Teil der Kommission ist gegenüber dem Projekt weiterhin kritisch eingestellt und stellt dabei eine neue konkrete Aufstellung in den Raum. Die Berechnungen werden in einer Tabelle aufgezeigt (Beilage 2) und der GPK erläutert: Die Rendite ohne Zins, Unterhalt, Abschreibungen und Leerstandsrisiko beträgt gemäss dieser Aufstellung nur 2.55 %. Eine ehrliche Investitionsrechnung inkl. Abschreibungen führt nach diesen Berechnungen zu einem jährlichen Verlust von CHF 109'105.00 bzw. einer (negativen) Nettorendite von -0.67 %. Das ist, gemäss diesen GPK-Mitgliedern nicht im Sinne des Steuerzahlers. Die günstigste Variante für die Stadt wäre daher ein Verkauf für CHF 1.0 Mio. oder eine Verschenkung an eine öffentlich rechtliche Institution.

Es wird noch bemerkt, dass es sich auch beisse, wenn gesagt wird, es bestehe ein Investitionsstau und nachher sind noch 50 % wertvermehrend. Wenn ein Objekt schlecht unterhalten ist, müssen mindestens 90 % wertvermehrend sein, damit es finanziell aufgehen kann. Das Finanzhaushaltsgesetz (FHG) ist offenbar grundsätzlich falsch ausgelegt. Nach dem an sich guten Gedanken des FHG soll nur dann investiert werden, wenn eine Rendite von 5 % erreicht werden kann.

Gemäss dieser Absicht soll die öffentliche Hand in Objekte investieren, die eine gute Rendite abwerfen und auch ermöglichen, dass einem Objekt entsprechend geschaut wird. Diese Absicht wurde aber hier völlig ausgehebelt: So wurde von hinten her gerechnet, indem die Abschreibungen so festgelegt wurden, dass schlussendlich die 5 %-Rendite erreicht wird. Das ist eine falsche Auslegung des FHG und entsprach sicher nicht der Absicht des Erfinders bei der Schaffung dieses an sich sinnvollen Gesetzes. Die dahinter steckende Absicht war in der Tat eine gute, nur ist der hier gewählte Ansatz sehr gefährlich. Es wird geantwortet, dass sich dieses Gesetz bereits in Überarbeitung befindet. Hier geht es auch nicht um eine werthaltige Investition. Der Ertrag ist zu tief, um eine Rendite von 5 % (Richtgrösse) erreichen zu können. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme müsste spätestens die Differenz der fehlenden Werthaltigkeit korrigiert werden. Die Korrektur mit der Einmalabschreibung muss vorgenommen werden, weil sich das Objekt im Finanzvermögen befindet und diese Rendite eben genau nicht erreicht werden kann.

Der Stadtrat hält klar fest, dass niemandem ein X für ein U vorgemacht werden soll. Eine Rendite von 5 % kann mit dieser aufwändigen Investition nicht erreicht werden. Das ist nur mit der vorgeschlagenen Wertanpassung möglich. Es ist ganz einfach eine politische Frage, ob man das nun will oder nicht. Die GPK kann muss dazu politisch Stellung nehmen.

Nach eingehender Beratung und unter Berücksichtigung der Berechnungen der Immobilienabteilung (Beilage 1) sowie der Aufstellung eines GPK-Mitgliedes (Beilage 2) beantragt die GPK dem GGR den vorliegenden Zusatzbericht des Stadtrates zum Kolinquartier positiv zur Kenntnis zu nehmen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014 sowie der BPK vom 26. August 2014 empfiehlt die GPK die Vorlage im Stimmenverhältnis 4:3 positiv zur Kenntnis zu nehmen.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei vom Zusatzbericht des Stadtrats Nr. 2202.6 vom 12. August 2014 Kenntnis zu nehmen.

Zug, 18. September 2014

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Aufstellung Immobilienabteilung
2. Aufstellung der GPK-Minderheit