

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2222.6

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 Geschäftsprüfungskommission vom 16. Dezember 2013

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 die Berichte und Anträge des Stadtrates Nr. 2222 vom 5. Juli 2012 und Nr. 2222.3 vom 22. Oktober 2013 sowie den Ergänzungsbericht Nr. 2222.4 vom 3. Dezember 2013, den Bericht der BPK Nr. 2222.2 und den Bericht der GPK Nr. 2222.1 vom 5. Juli 2012, sowie den Bericht 2222.5 vom 5. November 2013 der BPK.

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, Hans Petermann, Leiter Immobilien, Kristina Bussmann, Portfoliomanagement Immobilien.

Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Finanzvorstand erläutert und kommentiert gemeinsam mit seinen anwesenden Mitarbeitern die Vorlage. Zuerst stellt er noch vor der eigentlichen Beratung des Traktandums der GPK den neuen Leiter Immobilien, Hans Petermann, vor und informiert über das diesbezüglich durchgeführte Auswahlverfahren. Herr Petermann stellt sich der GPK persönlich vor und informiert die Kommission kurz über seinen bisherigen Werdegang sowie seine familiären Verhältnisse. Nun stellt der Finanzvorstand die Vorlage mittels einer Powerpoint-Präsentation vor.

Aufgrund der angespannten finanziellen Situation der Stadt Zug ist es nicht einfach, die Auflage des Finanzhaushaltsgesetz (FHG) zu erfüllen, nämlich 100 % der Investitionen selber finanzieren zu können. Daher wurde die Investitionsrechnung langfristig so angelegt, dass CHF 300 Mio. Nettoinvestitionen im Zehnjahresbereich nicht überschritten werden sollen. Im Finanzplan 2014 - 2017 zeigt sich, dass zur Einhaltung dieser Vorgaben **Desinvestitionen** notwendig sind. Bezüglich des Nachnutzungskonzeptes der fünf Liegenschaften in der Innenstadt bedeutet das, dass aus Sicht des Stadtrates klar ist, dass nur zwei Gebäude in städtischem Besitz bleiben sollen (Kolinplatz 15 und St.-Oswalds-Gasse 20), hingegen drei Gebäude zum Verkauf oder zum Tausch zur Disposition stehen, nämlich **Zeughausgasse 9, Kolinplatz 14 und Ägeristrasse 7**. Zu den einzelnen Gebäuden:

3.1. Zeughausgasse 9 und 11:

Beim vorgesehenen Tauschgeschäft betr. Zeughausgasse 9 und 11 mit der Korporation Zug erwachsen der Stadt Zug sehr grosse Vorteile, nämlich, immer aus Sicht Stadtrat:

- Sehr hoher Tauschpreis
- Attraktive städtebauliche Perspektiven mit Ersatz des Gebäudes durch einen Bau, welcher städtebaulich besser in das Gebiet passt.
- Verlässliche Käuferin mit der Korporation
- Keine finanzielle Belastungen durch die Stadt

3.2. Kolinplatz 14

Mit dem Kanton konnte ein neuer Mietvertrag ausgehandelt werden, welcher erhebliche Mieteinnahmen generiert. Insgesamt geht es bei der Nachnutzungsgebäude dadurch, ein Viertel der Kaufsumme Gubelstrasse 22 durch Veräusserungen von Verwaltungsgebäuden in der Innenstadt zu erreichen.

3.3. Fazit und weiteres Vorgehen

Wenn die Veräusserung oder der Tausch der zur Disposition stehenden drei Gebäude konkret wird, unterbreitet der Stadtrat dem GGR zu jedem dieser Liegenschaften **eine separate Vorlage** zum Beschluss. Die Investitionen und Devestitionen sind als eine rollende Planung zu betrachten. Bereits am 10.12.2013 zeigte sich in der GGR-Debatte, dass zwei vorgesehene Investitionen nicht unmittelbar getätigt werden müssen (Verbreiterung der Unterführung Riedmatt und Asylwohnen). Damit konnten rund CHF 6 Mio. aus der Investitionsrechnung gestrichen werden. Der Stadtrat hat den Volksauftrag, beim neuen Parkhaus Postplatz öffentliche Parkplätze zu generieren. Zurzeit laufen Verhandlungen, ob die Investition an Dritte abgetreten werden kann. Damit würde die Investitionsrechnung der Stadt zusätzlich entlastet. Dann könnte man sich auch überlegen, ob es tatsächlich notwendig ist, z.B. Kolinplatz 4 zu veräussern oder nicht. Der Stadtrat ist durchaus bereit, die Liegenschaften Kolinplatz 4 und 14, die in der Investitionsrechnung 2015 mit CHF 10 Mio. als Veräusserung zur Disposition stehen, nochmals zu überdenken. Das Nachnutzungskonzept vom 22. Oktober 2013 sowie der Bericht des Stadtrates vom 3. Dezember 2013 stellen den Stand der momentanen Erkenntnisse dar.

4. Beratung

Der Präsident schlägt zu Beginn vor, nach einer allgemeinen Fragenrunde die fünf zur Diskussion stehenden Objekte separat zu diskutieren. Zudem stellt er an die GPK die Frage, ob sie zu all den Objekten eine konsultative Meinung über das weitere Vorgehen abgeben will oder nicht? Die BPK hat davon im Übrigen abgesehen, sondern aufgrund der Informationen mit 11:0 Stimmen von der Vorlage Kenntnis genommen.

Einzelne GPK-Mitglieder sehen sich momentan noch nicht in der Lage, über das weitere Vorgehen konsultativ abzustimmen. Die Unterlagen sind zwar sehr gut, das ist durchaus positiv zu bewerten, jedoch ist für einen solchen schwerwiegenden Entscheid immer noch zu wenig vernetzte Informationen. Von daher ist es zu begrüssen, heute zwar über die einzelnen Liegenschaften zu diskutieren, um gegebenenfalls anschliessend auch noch weitere Informationen von verschiedenen Fachleuten zu erhalten.

Man erachtet die Vorlage als sehr gesamtheitlich. Damit ergibt sich eine gute Erhebung, um individuell bei einzelnen Projekten reagieren zu können. Mit dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 wurde seinerzeit das Immobilienvolumen von CHF 750 Mio. auf rund CHF 800 Mio. erhöht. Dass das Immobilienvolumen nicht endlos weiter wächst, soll die Nachnutzung durchleuchten, wo Liquidität entstehen könnten. Es sind dabei nicht nur die fünf vorliegenden Objekte, sondern das gesamte Portefeuille einzubeziehen. Das Stadthaus sollte aber für die Stadtverwaltung nach wie vor eine gewisse Bedeutung haben. Bei den fünf Objekten ginge es heute unisono um einen „Bauchentscheid“, weshalb man klar auf eine Konsultativabstimmung, bzw. Abstimmungen verzichten möchte. Der vorliegende Bericht ist so zur Kenntnis zu nehmen. Die GPK-Mitglieder zeigen jedoch doch eine gewisse Ernüchterung bezüglich der aufgezeigten finanziellen Entlastung, bzw. bezüglich realistischer Verkaufspreise. Trotzdem handelt es sich um einen laufenden Prozess, während dem sich noch viele Veränderungen ergeben können. Eine Konsultativabstimmung wäre daher heute auch wenig aussagekräftig und wenig verbindlich. Darin ist man sich nach dieser Diskussion in der GPK einig.

Der Vorgänger des Finanzchefs hatte seinerzeit von Beträgen in der Höhe von CHF 4,5 - CHF 5 Mio. gesprochen, jetzt sind es schon CHF 11,5 Mio. Tatsache ist aber doch, dass kein Geld fliesst. Mit dem Landtausch Göbli wird „etwas Zucker“ zurückgegeben. Der Stimmbürger hätte aber erwartet, dass Bargeld fliesst. Es ist heikel, wenn der Stadt sagt, CHF 24 Mio. ergeben sich als Geldbetrag aus den Verkäufen in der Gesamtsituation. Die Entlastung der damaligen CHF 40 Mio. Schuld ist aber dokumentiert. Vielleicht ist jetzt noch etwas verfrüht, weil weitere Devestitionen bisher aufgrund von Engpässen nicht angegangen werden konnten.

Mehreren Mitgliedern „friert es“, wenn die Stadt ihre historischen Häuser verkaufen will, die der Allgemeinheit gehören und zum liebgewonnenen Alt-Stadtbild gehören. Solche Liegenschaften sollten besser behalten und unterhalten werden. Das ist auch ein Reichtum für eine Stadt. Eine Privatperson würde sich beispielsweise als Eigentümerin dieser Häuser die berechtigte Frage stellen, ob ein Verkauf bei einer Rendite von 4,5 und 5 % tatsächlich schlau ist und sich lohnt.

Man ist nun sich einig, dass jedes Objekt für sich beurteilt werden muss. Im 2. Bericht sind die Schätzungen betr. Kolinplatz 14 offengelegt. Da gibt es zwischen den beiden Schätzungen relativ grosse Unterschiede. Wenn die Stadt wirklich verkaufen will, ist es Verhandlungssache, wo man sich schlussendlich findet.

Die Vorlage wurde in der Folge intensiv beraten und zwar einzeln pro Objekt. Im wesentlichen kommen wir zu ähnlichen Konklusionen wie die BPK. Der Unterzeichnende verweist, wie in früheren Fällen auf das detaillierte GPK-Sitzungsprotokoll, welches im Extranet abgelegt ist.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2222.3 vom 22. Oktober 2013 empfiehlt die GPK einstimmig die Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

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

Zug, 10. Januar 2014

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Präsident