

Nr. 2831.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2831.1 vom 2. Oktober 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2831 vom 29. August 2023.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vollständig in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Christian Weber, Leiter Immobilien, war entschuldigt abwesend. Auf die Vorlage wird Usanz gemäss eingetreten.

III Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat erläutert und kommentiert die Vorlage. Die Vorlage wird anhand einer Präsentation (Beilage) vorgestellt. Der Vorsteher des Finanzdepartementes stellt fest, dass die GPK zu diesem Thema bereits durch seinen Vorgänger und den Leiter Immobilien vorinformiert wurde. Das ist korrekt, in der Tat wurde die Vorlage der damaligen GPK bereits einmal vorgängig präsentiert. Die wesentlichen Informationen sind der beigelegten Präsentation zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Allgemeines (Folie 2)

Konkret geht es bei diesem Antrag des Stadtrates, um eine wesentlich schnellere Handlungsfähigkeit für den Erwerb von Liegenschaften über CHF 5 Mio. Für Liegenschaften bis CHF 5 Mio. ist der Stadtrat bis anhin befugt, betreffend den Kauf einer Liegenschaft selbständig zu entscheiden. Aufgrund des sehr dynamischen Marktumfeldes ist es wichtig, dass der Stadtrat in seiner Handlungsfähigkeit flexibel bleibt.

Rahmenkredit (Folie 3 und 4)

Der Rahmenkredit stellt sich als bekanntes und bewährtes Instrument heraus, was beispielsweise das Energieförderreglement bereits beweist. Der Rahmenkredit ist in der Bilanz einfach auszuweisen und es geht vor allem darum, dass der Stadtrat seinen Gestaltungsspielraum behält. Die GPK hierbei einzubeziehen ist wichtig und wie dieser Prozess genau aussehen wird, darüber wird zu einem späteren Zeitpunkt der Präsentation informiert.

Die Höhe des Rahmenkredits beträgt CHF 40 Mio. Aus Sicht des Stadtrates sei dieser Betrag genug hoch, um flexibel agieren zu können bzw. jedoch nicht zu hoch. So wurde beispielsweise der kürzliche Kauf des historischen «Zurlaubenhofes», der eine noch höhere Summe betraf, als eigenständiges Geschäft im GGR behandelt.

Einbezug GPK (Folie 5)

Im Sinne der Transparenz und des Vertrauensaufbaus ist wichtig, die GPK in diesen Prozess einzubinden. Die Einschätzung der GPK beim Kauf einer Liegenschaft im Sinne eines «Sounding Boards» ist seitens des Stadtrats sehr erwünscht, weshalb die GPK die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme erhalten. Der Stadtrat kann diese zur Kenntnis nehmen, jedoch auch ablehnen. Tatsache ist jedoch, dass die Stadt Zug als Käuferschaft zunehmend attraktiver wird und ihr auch Liegenschaften angeboten werden, die effektiv noch nicht auf dem Markt sind. Aus all diesen Gründen ist für den Stadtrat der Einbezug der GPK in den Kaufprozess von enormer Bedeutung.

Weiteres (Folie 6)

Der Stadtrat hat aus heutiger Sicht nicht im Sinn, eine oder mehrere früher erworbene Liegenschaften wieder zu verkaufen. Tauschverträge und Veräusserungen liegen ausserhalb des Rahmenkredits. Es geht bei der Diskussion um den Rahmenkredit nur um den Kauf von Liegenschaften (Immobilien), was auch in der Gemeindeverordnung geregelt ist. Des Weiteren hat die GPK auch die Möglichkeit zur Aufhebung des Rahmenkredits mittels einer Motion. Soweit sollte es aber nicht kommen.

Ausblick (Folie 7)

Der Kauf einer Liegenschaft muss Sinn machen, indem sie beispielsweise auf dem Nachbarsgrundstück einer bereits erworbenen Liegenschaft steht oder die Möglichkeit besteht, diese anschliessend einer Baugenossenschaft zu übertragen.

Beispiel Berechnung Kaufpreisangebot (Folie 8)

Aufgrund der hier dargestellten Berechnung das Kaufangebot zur Diskussion in die GPK bzw. zur Abstimmung in den Stadtrat gelangt.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission:

Ein Mitglied begrüsst den Antrag des Stadtrates, hat jedoch dazu eine Verständnisfrage:

Frage: Einleitend wurde gesagt, der Antrag betrifft Liegenschaften über CHF 5 Mio., jedoch soll die GPK bereits bei Käufen über CHF 500'000.00 mitwirken oder nicht?

Antwort: Ja, so ist es korrekt. Das «Sounding Board» der GPK ist bereits ab einer Kaufsumme von CHF 500'000.00 erwünscht und kommt zur Beratung in die GPK, da ihm je nach Liegenschaft der Austausch diverser Meinungen und Aspekte wichtig ist und dem Stadtrat für die Entscheidungsfindung hilft.

Frage: Wer ist die zuständige und verantwortliche Person der Stadtverwaltung Zug, die dem Stadtrat eine Liegenschaft zum Kauf vorschlägt?

Antwort: Das ist der Leiter Immobilien der Stadt Zug. Die Abteilung umfasst zurzeit drei Portfoliomanagerinnen und Portfoliomanager. Die bisherige Erfahrung zeigt jedoch auf, dass Angebote sowohl an den Leiter Immobilien, als auch an den Leiter Hochbau innerhalb des Baudepartementes gerichtet werden.

Ein Mitglied fügt hinzu, dass er persönlich manchmal etwas an der Fachkompetenz der Abteilung Immobilien zweifelt, was auch andere Mitglieder der GPK teilweise ebenfalls so empfinden.

Es wird erklärt, dass die Vorarbeit zum Kauf einer Liegenschaft in der Abteilung Immobilien zustande kommt. Dabei sei hier anzumerken, dass die Prozesse in der Abteilung Immobilien entsprechende Begleitung und Unterstützung brauchen, weshalb der Stadtrat bereits heute dazu regelmässig interne Sitzungen durchführt.

Ein Mitglied merkt an, dass es nicht bloss um die Prüfung von Angeboten von Immobilien geht. Dieses Mitglied findet, dass die Stadt Zug zukünftig aktiver auf die Eigentümerschaft einer zum Kauf stehenden Liegenschaft zugehen muss, um ein Vorkaufsrecht zu sichern, was möglicherweise auch Kosten auslöst. Dies gilt ganz besonders für «strategische Objekte» an denen die Öffentlichkeit ein langfristiges Interesse haben könnte, selbst wenn die Eigentümer das entsprechende Objekt noch nicht auf den Markt stellen, oder gestellt haben. Es gilt dazu langfristig, die Interessen der Öffentlichkeit auch für die nächste Generation im Auge zu behalten.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes nennt zwei Beispiele, bei denen er die Verkäuferschaft proaktiv kontaktiert hat: Einerseits betrifft es eine bestimmte Liegenschaft an der Chamerstrasse. Die heutigen Eigentümer wurden zu einem Gespräch eingeladen, lehnten den Verkauf jedoch ab, da sie momentan nicht daran interessiert bzw. bereit sind an die Stadt Zug oder an Dritte zu verkaufen. Die auseinander liegenden Immobilien an der Chamerstrasse 65 und 69 sind bereits im Eigentum der Stadt Zug. Des Weiteren handelt es sich um eine weitere Liegenschaft an der Bahnhofstrasse, welche an einer früheren GGR-Sitzung bereits zum Thema wurde. Es war wichtig, mit der potentiellen Verkäuferin ins Gespräch zu kommen. Ein Verkauf ist zwar im Moment noch kein Thema, könnte jedoch in Zukunft durchaus eines werden. Der Vorsteher des Finanzdepartementes unterstreicht einerseits die Wichtigkeit einer aktiveren Rolle in diesem Prozess, macht jedoch andererseits darauf aufmerksam, dass auch Vorsicht seitens der Stadt Zug geboten ist, um die Eigentümerschaft nicht in Bedrängnis zu bringen oder unter Druck zu bringen. Er stimmt hingegen zu, dass zukünftig darauf geachtet werden sollte, die eine etwas aktivere Rolle verstärkt wahrzunehmen.

Ein Mitglied erkundigt sich nach einer spezifischen Immobilienstrategie, die seiner Ansicht nach erst entwickelt werden soll, bevor dem Stadtrat einen Rahmenkredit von CHF 40 Mio. zugesprochen wird. Er gibt zu bedenken, dass sowohl dem GGR, als auch der GPK somit eine Kompetenz entzogen wird bei einer Kaufsumme zwischen CHF 500'000.00 und CHF 40 Mio.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass mit diesem Votum eine mögliche Extremsituation angesprochen wird, bei der der Stadtrat einen Kauf zwingend möchte, die GPK jedoch mehrheitlich dagegen ist.

Das Mitglied bestätigt und ergänzt, dass er effektiv nicht richtig versteht, was der Grund dafür ist, dass die Stadt Zug Liegenschaften kauft. Ob nicht erst eine Strategie festgelegt werden soll seitens Stadt Zug, indem sie sich beim Kauf auf Grundsätze stützt und nicht nur auf Opportunität. Diese kann z.B. die prekäre Wohnungssituation darstellen.

Der GPK-Präsident fasst das Votum zusammen, indem er folgende Frage stellt:

Frage: Hat die Stadt Zug heute eine spezifische «Liegenschaftsportfolio-Ankaufspolitik»?

Antwort des Stadtrates: Dies stellt in der Tat eine wichtige Frage dar. Die Stadt Zug möchte natürlich keineswegs auf ein «Liegenschaften-Monopoly» einsteigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat nach einer vor Jahren festgelegten Immobilienstrategie richtet, die weiterhin als Richtschnur des stadträtlichen Handelns gilt. Was ein Mitglied zuvor in die Diskussion eingebracht hat, spielt dabei auch eine Rolle. Es herrscht ein Druck der vorhandenen preisgünstigen Wohnungen im Zusammenhang mit den Genossenschaften. Es wurde bereits erwähnt, dass Verkäufer auf die Stadt Zug zugehen, um eine Liegenschaft zum Verkauf anzubieten, um sie dann in einem nächsten Schritt einer Wohnbaugenossenschaft weiterzugeben. Zurzeit ist jedoch die Handlungsfähigkeit, um umgehend zu reagieren, nicht vorhanden.

Ein Mitglied ist vom Antrag des Stadtrates überzeugt, indem er ihm zustimmt, da er eine rasche und stärkere Handlungsfähigkeit der Stadt Zug im Zusammenhang mit dem Kauf von Immobilien als wichtig erachtet.

Der GPK-Präsident bemerkt ergänzend, anhand der Beispiele der Stadt Zürich, dass es doch auch eine vielversprechende Idee wäre, so wie in der Stadt Zürich Siedlungen aus den 20-er und 30-er Jahren, aber hier auch aus den 50-er und 60-er Jahren abzubauen und Neubauten zu erstellen. Die Rede ist von den bekannten 2-bis 3-stöckigen Miethäusern mit Schrägdach, meist bestehend aus sechs Wohnungen, oft auch aus den Nachkriegsjahren, wie sie kürzlich von Privaten an der Chamerstrasse abgebrochen wurden. Seine Idee wäre, solche älteren Liegenschaften im städtischen Besitz nicht mehr unendlich zu sanieren, sondern abzubauen und auf dem bereits vorhandenen Grundstück, Neubauten mit mehr Wohnungen zu errichten, die dem heutigen Markt mehr entsprechen, nicht zuletzt auch in energetischer Form, aber auch in Bezug auf Verdichtung, Höhe und Ausnützung. Es ist dabei klar, dass die bisherigen langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner bevorzugt bei der zukünftigen Neuvermietung berücksichtigt würden. In der Stadt Zürich haben diverse Genossenschaften ihr Portfolio entsprechend in den letzten Jahren erfolgreich erneuert.

Seine Frage: Wurde dieses Szenario im Stadtrat schon einmal diskutiert? Er hat festgestellt, dass die Stadt Zug mehr auf Renovationen setzt als auf Neubauten.

Antwort: Das Liegenschaftsportfolio der Stadt Zug ist bereits gross und zurzeit liegt der Schwerpunkt auf der Erneuerung und Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien. Jedoch wird die Errichtung von Neubauten je nach Möglichkeit durchaus in Betracht gezogen. Zurzeit ist dies bei den städtischen Liegenschaften an der Dammstrasse beim Bahnhof Zug der Fall.

Frage: Wird der Rahmenkredit von CHF 40 Mio. für mehrere Objekte, sprich mehrere Transaktionen kumulativ reichen? Also je höher der Betrag ist, desto mehr Transaktionen können getätigt werden ohne Einbezug des GGR.

Antwort: Ja das ist richtig (Verweis auf Folie 4 der Präsentation). Die beantragten CHF 40 Mio. geben dem Stadtrat die benötigte Handlungsfähigkeit, jedoch ist der Betrag auch nicht zu hoch. Wenn der Kredit aufgebraucht ist, gelangt der Stadtrat mit einem neuen Antrag an die GPK bzw. an den GGR.

Der GPK-Präsident erinnert an das Jahr 2012, als das heutige Stadthaus gekauft wurde. Dieses Geschäft sorgte im GGR und in der breiten Öffentlichkeit für Diskussionen darüber, welche Gebäude der

Altstadt zum Verkauf ausgeschrieben werden sollten. Bereits heute ist klar, dass der damalige Entscheid des GGR richtig war, sprach dieser doch ein Machtwort, dass Liegenschaften wie die Ägerstrasse 7, das Stadthaus am Kolinplatz, die Grabenstrasse 6 oder das Gebäude des ehemaligen Bauamtes an der Oswaldgasse 20 und weitere Objekte nicht verkauft werden durften. Die Zeiten haben sich seither definitiv geändert und der Stadtrat möchte die Bewilligung eines Rahmenkredits, um gezielt Einzelobjekte im ganzen Stadtgebiet dazu zu kaufen.

Ein Mitglied ist der Meinung, dass die Zustimmung des Antrages des Stadtrates eine relativ grosse Kompetenzübertragung an den Stadtrat darstellt. Das Recht der GPK zur Stellungnahme zu Geschäften des Stadtrates ab einer Kaufsumme von CHF 5 Mio. reicht ihm nicht. Es stellt den Antrag eines Vetorechts als sogenanntes «Notventil», das der GPK eingeräumt werden soll. Somit behält die GPK die Möglichkeit, Kaufabsichten des Stadtrates ab einer Summe von CHF 5 Mio. in Bezug auf gewisse Liegenschaften abzulehnen bzw. durch Mehrheitsbeschluss zurück in den GGR und damit vor das Volk zu bringen.

Ein anderes Mitglied wendet ein, dass dies dann aber wohl nicht für einen Betrag von CHF 500'000.00 zum Zug kommt.

Es wird ihm beigespflichtet, indem ergänzt wird, dass über diesen Betrag durchaus gesprochen werden kann.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes fasst den Antrag zusammen, indem er die Schlussfolgerung zieht, dass somit jede Kaufabsicht des Stadtrates in Bezug auf eine Liegenschaft, welche die GPK mit Mehrheitsbeschluss ablehnt, als Geschäft in den GGR gelangen soll.

Das Mitglied berichtet dies, möchte aber noch einen Schritt weiter gehen, indem es erklärt, dass auch Geschäfte, welche die GPK grundsätzlich befürwortet, im GGR behandelt werden sollen. Später in der Diskussion bekräftigt es aber noch einmal, dass sein Antrag bloss als «Notventil» gelten und bei 90 % der Geschäfte nicht zur Anwendung gelangen soll.

Ein weiteres Mitglied macht diesbezüglich auf die Terminkollisionen, die dadurch entstehen können, aufmerksam.

Das Mitglied ist der Meinung, dass diese aufeinander abgestimmt werden müssen.

Der GPK-Präsident erinnert an den Erwerb des Stadthauses, der aufgrund des Jahresabschlusses der Firma Siemens bis am 30. September 2012 getätigt werden musste, wobei Mitte September 2012 noch kurzerhand eine Volksabstimmung durchgeführt wurde, um den bevorstehenden Kauf vom Volk zu genehmigen.

Ein Mitglied wendet ein, dass jener Fall damals nicht vergleichbar ist mit der Einberufung einer ausserordentlichen GPK Sitzung, da dies im Vergleich zu einer Volksabstimmung jederzeit möglich ist.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes zeigt Verständnis für den Antrag, wendet jedoch ein, dass es ja eben genau darum gehe, die Handlungsfähigkeit des Stadtrates zu beschleunigen und nicht zusätzlich zu blockieren. Er zweifelt dabei nicht am Verantwortungsbewusstsein der Mitglieder der GPK in Bezug auf das zu behandelnde Geschäft, kann jedoch dazu sein Einverständnis im Namen des Stadtrates dazu nicht geben.

Ein anderes Mitglied findet grundsätzlich den Antrag gut, spricht aber den Umgang mit der neuen Verantwortung der GPK bei Annahme des Antrages an und fragt sich, wie der Einbezug des GGR je nachdem gehandhabt werden soll.

Der GPK-Präsident hat Mühe mit dem Betrag von CHF 40 Mio., zeigt aber auch Verständnis dafür, dass der derzeitige CHF 5 Mio. Rahmenkredit zu niedrig ist und plädiert für CHF 20 Mio.

Ein Mitglied findet, dass angesichts des Grundstückspreises der reichen Stadt Zug, die eine Knappheit an Landreserven aufweist, ein Rahmenkredit von CHF 40 Mio. zum Erwerb von Liegenschaften durchaus berechtigt ist, um am Markt flexibel agieren zu können.

Frage eines Mitgliedes: Kann auch, neben bestehenden Immobilien, Bauland gekauft werden?

Antwort: Ja.

Ein weiteres Mitglied heisst den Rahmenkredit über CHF 40 Mio. grundsätzlich gut. Eigentlich ist man aus bürgerlicher Sicht zwar nicht der Meinung, dass die Stadt Zug Land kaufen soll, jedoch stellt die Ressourcenknappheit der Stadt Zug zum Kauf von Liegenschaften für die öffentliche Hand (Schulen, Kultur, Sport usw.) eine besondere Situation dar. Sie stimmt auch dem Antrag zu, vertritt jedoch nicht die Meinung, dass dieser ausbremst, sondern dass vom «Vetorecht» möglichst für «Worst-Case-Szenarien» Gebrauch gemacht werden soll.

IV Beratung

Der GPK-Präsident stellt abschliessend fest, dass es zur Höhe des Rahmenkredits von CHF 40 Mio. keine anderen Anträge gibt.

Der GPK-Präsident fasst den Antrag des Stadtrates folgendermassen zusammen:

Grundstücke ab einem Erwerbspreis von CHF 5 Mio. sind der GPK zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Der Zusatzantrag lautet: «Die GPK kann ab einem Erwerbspreis von CHF 5 Mio., das Geschäft mit Mehrheitsentscheid dem GGR zur weiteren Beratung unterbreiten.»

Abstimmung

Die GPK stimmt dem Antrag mit 5:2 Stimmen zu.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass die GPK auch bei einer Kaufsumme zwischen CHF 500'000.00 und CHF 5 Mio. auf jeden Fall informiert und darüber beraten wird. Jene Geschäfte bleiben jedoch vollumfänglich, wie bisher, in alleiniger Stadtratskompetenz.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2831 vom 29. August 2023 empfiehlt die GPK die Vorlage einstimmig mit 7:0 zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für den Erwerb von Liegenschaften einen Rahmenkredit von CHF 40.0 Mio. so zu bewilligen,
- Grunderwerbe mit einem Erwerbspreis von über CHF 5.0 Mio. vorgängig der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates zur Stellungnahme zu unterbreiten,
- dass die GPK ab einem Erwerbspreis von CHF 5 Mio., das Geschäft mit Mehrheitsentscheid dem GGR unterbreiten kann, und
- die Investitionssumme von CHF 40.0 Mio. wird gemäss § 13 Abs. 1 Finanzhaushaltsgesetz in die Bilanz aufgenommen und regelmässig neu bewertet.

Zug, 2. November 2023

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilage:

1. Präsentation Erwerb Liegenschaften; Rahmenkredit
2. Beschlussentwurf GPK