

Nr. 2877.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Zugerbergstrasse 6-10, 6300 Zug; Baurechtsvertrag mit Veräusserung der Bestandsbauten

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2877.1 vom 11. Juni 2024

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:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2877 vom 21. Mai 2024.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 11. Juni 2024 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Marco Bendotti, Portfoliomanager, Finanzdepartement, sowie Andreas Brunnschweiler, Bauberatung, und Susanne Giger, Präsidentin, beide von der Wohnbaugenossenschaft W'Alter.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten der zuständige Stadtrat Urs Raschle und Andreas Brunnschweiler von der Wohnbaugenossenschaft W'Alter die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Die Verwaltung erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation (siehe Beilage 1). Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Ausschreibung Baurecht (Folie 3)

Es geht im vorliegenden Fall um die Liegenschaft Zugerbergstrasse 6 bis 10, besser bekannt unter «Brandruine», weil ein Teil vor rund 30 Jahren abgebrannt ist. Es ist länger gegangen, bis man die Liegenschaft nun im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft übergeben kann, insbesondere wegen des geplanten Stadttunnels. Der Stadttunnel hätte unter dieser Liegenschaft durchführen sollen, deshalb war das Ganze blockiert. Der Stadt Zug wurde dann aber mitgeteilt, dass ein möglicher Tunnel in Zukunft keine Auswirkung mehr habe. Darum konnte im Jahr 2023 mit den Vorbereitungen und der Ausschreibung begonnen werden.

Verkauf Liegenschaften (Folie 5)

Es liegt nun in der Hand des Grossen Gemeinderats, zu entscheiden, ob man der Wohnbaugenossenschaft in dieser Form entgegenkommen und den vorliegenden Baurechtsvertrag und den Verkauf der bestehenden Gebäude genehmigen möchte, damit diese das Projekt umsetzen kann.

Konzept W'Alter (Folie 6)

Der Stadtrat ist klar der Meinung, dass sich der Stadt Zug mit der Abgabe im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft W'Alter die einmalige Chance bietet, ein innovatives Projekt umzusetzen

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter informiert anhand einer Präsentation (siehe Beilage 2) über den Baurechtsvertrag und das geplante Projekt. Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Baurechtsvertrag Zugerbergstrasse 6 bis 10 (Folie 1)

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter freut sehr, dass sie den Zuschlag erhalten hat. Bereits im Jahr 2019 war die Freude gross, als die Stadt Zug W'Alter als Mitinvestorin beim Steinlager-Areal ausgewählt hatte. Aufgrund diverserer Herausforderungen und offener Fragen beim Steinlager-Areal ist dort die Freude aber einer gewissen Ernüchterung gewichen. Umso schöner ist für W'Alter, dass es nun mit der Liegenschaft Zugerbergstrasse 6 bis 10 funktioniert hat.

Ausschreibung / Wohnbaugenossenschaft W'Alter (Folie 2)

Dem Zweck und den Grundsätzen der Vermietung ist bereits im Ansatz zu entnehmen, dass die Vorstellungen der Wohnbaugenossenschaft W'Alter über das preisgünstige Wohnen hinausgehen.

Situation Wohnen heute / Ideen für erschwingliches Wohnen in der nächsten Generation (Folie 3)

Die Umsetzung eines solchen Projekts ist nur über alternative Investitionsmodelle bzw. im gemeinnützigen Wohnungsbau möglich, im privaten Wohnungsbau werden die damit einhergehenden Risiken nicht eingegangen.

Unsere Vorstellungen gehen über das preisgünstige Wohnen hinaus (Folie 6)

Das gemeinschaftliche Zusammenleben stellt sich W'Alter wie folgt vor:

- Selbstverwaltete Hausgemeinschaft aus allen Generationen und Schichten
- Engagement in der Hausgemeinschaft (Verwaltung, Unterhalt, Anlässe etc.)
- Da sein für Mitbewohnerinnen und Mitbewohner für gegenseitige Unterstützung (
- Potenzial, Defizite innerhalb der Gemeinschaft (wirtschaftlich, gesundheitlich, Know-how etc.) ausgleichen zu können

Ein wichtiger Punkt ist also, dass die Wohnungen nicht nur von (geistig, finanziell oder sozial) Bedürftigen bewohnt werden sollten. Das würde keine gute Hausgemeinschaft ergeben.

Für die Einreichung der Bewerbung wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt und ein Raumprogramm für ca. 25 Personen entwickelt. Es handelt sich erst um eine Machbarkeitsstudie, noch nicht um ein Projekt eines Architekten. Eine der zwei Wohngemeinschaften könnte eine Alters-WG sein, eine andere von einer Familie mit Kindern bewohnt werden. Die Auswahl der Mieterschaft wird aber erst noch erfolgen müssen. Die Flächen der Zimmer sind alle an der untersten Grenze des Spektrums, welches der Kanton im WFG vorschreibt. Die Flächen dürften also gar nicht viel kleiner sein, wenn sie nach den Richtlinien des WFG erstellt werden sollen, damit Mietzinsbeiträge beantragt werden können.

Die frei zuteilbaren Jokerzimmer könnten als Beispiel wie folgt genutzt werden: Eine Familie mit Kindern wohnt in einer Wohnung, die aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Kinder zu eng wird. Die Familie kann für eine jugendliche Person ein Jokerzimmer haben, das dann nach deren Auszug wieder frei wird.

Unsere Bewerbung (Folien 7 bis 10)

Die Hausgemeinschaft sollte in der Lage sein, den grössten Teil selber zu machen. Wie das Zusammenleben im Detail funktionieren soll, ist noch zu erarbeiten. Verständlicherweise ist zu erwarten, dass es auch Reibungsflächen geben wird bei einem solchen Konzept des Zusammenlebens. Daran wird sich die Hausgemeinschaft herantasten müssen.

Die Belegungsvorschriften werden sich an genossenschaftlichen Richtlinien orientieren. Gleichzeitig sollte sich die Genossenschaft aber bei den Belegungsvorschriften nicht zu stark vom Markt entfernen. Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter ist neu und hat noch nicht die finanziellen Mittel, um beim Start übermässig innovativ zu sein.

Mietzinsvorstellungen (Folie 11)

Die Mietzinsen richten sich nach den Vorgaben der Kostenmiete. Die hohe Bewertung des Grundstücks und die Abgeltung für den Bestand, die Einschränkung des planerischen Potenzials durch den Bebauungsplan, die Auflagen des Ortsbildschutzes und der schlechte Zustand des Bestandes belasten das Ziel für wirklich tiefe Mietzinsen. Mit diesen Voraussetzungen wird es nicht möglich sein, mit den Mieten wesentlich unter der Zielgrösse zu landen.

Weiteres Vorgehen (Folie 13)

Die Wohnbaugenossenschaft will das Studienverfahren so bald wie möglich starten. Im Moment gibt es noch Kontaktschwierigkeiten mit der Denkmalpflege. Eine Antwort auf eine Mailanfrage vom Februar 2024 ist noch ausstehend. Es gibt bereits Interessenten, die sich für Wohnungen melden. Der Bezug wird aber frühestens im Jahr 2028 möglich sein und eine Diskussion über den Mietvertrag nicht vor 2027. Bis dann wird auch geregelt sein, wie die Gemeinschaft funktionieren soll.

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter ist nicht eine Standard-Wohnbaugenossenschaft, aber auch nicht etwas Neues in der Schweiz. Es gibt viele Beispiele von anderen Wohnbaugenossenschaften, die vergleichbare Projekte und Konzepte erfolgreich umgesetzt haben. Das Einzugsgebiet in Zug ist relativ klein und nicht vergleichbar mit Städten wie Zürich, Bern oder Genf. Dennoch hat die Genossenschaft immerhin bereits rund 45 Mitglieder, die engagiert sind und auch bereits Workshops durchgeführt haben.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Barrierefreiheit

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter will Wohnraum für ältere Menschen anbieten, gleichzeitig aber auch eine grosse Durchmischung anstreben. Beim vorgestellten Raumprogramm werden die Flächen der Räume im Vergleich zu Durchschnittswohnungen reduziert, auf der anderen Seite wird im Alter die Barrierefreiheit zentraler. Deshalb ist die Frage, wie W'Alter trotz geringerer Fläche dem Anliegen der Barrierefreiheit Rechnung trägt.

Antwort der Wohnbaugenossenschaft: Eine barrierefreie Bauweise ist zwingende Voraussetzung und auch im Wohnbauförderungsgesetz vorgeschrieben. Sie darf nicht im Konflikt stehen mit dem Anliegen von weniger Flächenverbrauch. Die Einhaltung der WFG-Richtlinien bedeutet, dass das Konzept zwingend barrierefrei sein muss. In der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass dies möglich ist. Die Hülle des Bestandesbaus ist nicht in einem guten Zustand. Bei der Denkmalpflege ist deshalb in Abklärung, welche Möglichkeiten es gibt. Beim Anbau wird es einen Neubau geben. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass eine zentrale Erschliessung mit Lift realisiert werden könnte, welche auf die unterschiedlichen Geschossniveaus der beiden Bauten reagieren kann. Eine solche zentrale Lösung braucht viel Fläche, wäre aber gut denkbar. Beim Neubauteil sollte es keine Probleme geben mit dem hindernisfreien Bauen. Bei der Ausschreibung für die Architekten wird Barrierefreiheit sicher vorgeschrieben sein.

Bezüglich kleiner Flächen ist W'Alter bekannt, dass die Manövrierfähigkeit von Rollstühlen bestimmte Breiten verlangt. Das ist im WFG berücksichtigt. Es gibt einen detaillierten Ordner, wie solche Grundrisse geplant werden müssen, damit die Platzverhältnisse ausreichend sind. Die Architekten werden aber tatsächlich herausgefordert sein mit der Einhaltung des hindernisfreien Bauens, wenn die Wohnbaugenossenschaft W'Alter solch tiefe Quadratmeterzahlen vorgibt.

Regelung des Zusammenlebens: Umgang mit Querulanten

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter setzt beim Projekt sehr auf das soziale Miteinander in der Hausgemeinschaft. Wie gedenkt W'Alter mit Querulanten umzugehen, die gegen das Konzept verstossen bzw. die Mitarbeit in der Hausgemeinschaft verweigern? Welche Konsequenzen sind angedacht und wer entscheidet darüber?

W'Alter: Die Vereine, welche das Haus betreiben, müssen das regeln. Wenn jemand gegen das Vermietungsreglement verstösst, indem er oder sie sich querulantisch verhält, müssen die Vereine die Möglichkeit haben, solchen Personen die Kündigung auszusprechen. Solche Fragen werden bei der Erarbeitung der internen Konzepte zur Vermietung und zum gemeinschaftlichen Zusammenleben geklärt werden müssen. Beispiele aus anderen Projekten haben gezeigt, dass die Zusammensetzung der Cluster (Vereine) eine gewisse Steuerung benötigt, damit diese nach einer gewissen Zeit nicht nur aus Studenten oder nur aus alten Leuten bestehen. Für den Fall, dass sich jemand nicht an die vereinbarten Regeln des gemeinschaftlichen Zusammenlebens hält, sind – allenfalls disziplinarische – Massnahmen vorzusehen. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass es zu solchen Problemen kommen kann. Die Gemeinschaft muss demnach ausarbeiten, wie mit solchen Fällen umgegangen werden soll.

Weitere Frage aus der Kommission: Viele Sachen betreffen das Zusammenleben und den Umgang miteinander innerhalb der Gemeinschaft. Ist diesbezüglich ein Coaching für die Gemeinschaft vorgesehen oder alles basisdemokratisch geregelt?

W'Alter: Einerseits soll das Zusammenleben basisdemokratisch geregelt werden, andererseits wurde nach Bekanntwerden des Zuschlags an die Wohnbaugenossenschaft W'Alter bereits ein Coaching durchgeführt. Das Coaching wurde geleitet von einer Expertin des Büros Archipel. Sie kennt sich jetzt schon in der Materie aus und kann jederzeit wieder beigezogen werden für die Arbeitsgruppen Zusammenleben und Vermietung. Bei der Erarbeitung der Konzepte wird, wo nötig, professionelle Unterstützung beigezogen.

Umgang mit Bestandsbauten

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob die bestehende Baute (Zugerbergstrasse 6 auf GS 1372) nur umgebaut oder abgerissen und mit einem Neubau ersetzt wird.

W'Alter: Im Bebauungsplan Nr. 4460 heisst es «Bauten wie bestehend». Die provisorische Auskunft ist, dass das Gebäude abgebrochen werden kann, es aber danach wieder so aussehen muss wie heute. Die Pläne wurden aufgenommen und liegen im Detail vor. Seitens Bauphysik laufen noch energetische Abklärungen. Erhaltung von Bausubstanz ist heute ein grosses Thema. Es stellt sich also die Frage, ob man das Gebäude wirklich abbrechen und neu aufbauen soll. Im vorliegenden Fall hat das Gebäude unterschiedliche Mauerdicken. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre ein Abbruch und Neubau die beste Lösung. Der Neubau müsste aber genau gleich aussehen wie das heutige Gebäude. Das schreibt der Bebauungsplan vor.

Das BPK-Mitglied findet es absolut unverständlich, dass man das Gebäude nicht abreissen und dann einen zeitgemässen «gescheiterten» Neubau erstellen kann.

WFG

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass die Wohnbaugenossenschaft W'Alter anstrebt, dass die Wohnungen die Auflagen des WFG einhalten. Das Mitglied nimmt an, dass damit das WFG des Kantons Zug gemeint ist und fragt, wie viele Wohnungen bzw. Zimmer ins WFG fallen sollen. Des Weiteren sei aus den Bewerbungsunterlagen der Wohnbaugenossenschaft W'Alter zu entnehmen, dass ein Teil der Finanzierung über den Fonds de Roulement erfolgen soll. Demnach ist es auch ein Ziel, WFG-Förderung des Bundes anzustreben.

W'Alter: Geplant ist, alle Wohnungen nach den WFG-Auflagen zu erstellen. Unter der Dachschräge könnte es diesbezüglich aufgrund der Vorgaben aus dem Bebauungsplan (keine Anhebung des Daches oder steilere Dachneigung) zu Problemen kommen. Ja, nach WFG des Bundes. Beim Bund ist allerdings die Problematik, dass die Anlagekostenlimite tiefer ist als beim Kanton. Das macht im Gesamten fast eine halbe Million Franken aus. Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter möchte unbedingt nach dem Bund gehen. Die Situation mit dem Bestand und dem Neubau ist aber zum jetzigen Zeitpunkt noch eine Wundertüte. Es ist die Frage, ob man ein wirtschaftliches Konzept zustande bringt.

Einkommens- und Vermögensverhältnisse Mieterschaft

Weitere Frage aus der Kommission zur Vermietung, ob schon Einkommens- und Vermögenslimiten von potenziellen Mieterinnen und Mietern festgelegt wurden und wie diese überprüft werden sollen.

Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter strebt einen Mietermix aus allen Schichten und Generationen an. Es wird einen Ausschuss geben, welcher die Erstvermietungen prüft. Bestimmungen zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen von Mieterinnen und Mietern wird die Gruppe aushandeln, welche das Vermietungsreglement erarbeitet.

Nachfrage des Mitglieds, ob die Genossenschaft oder die Vereine der Hausgemeinschaft dieses Reglement erarbeiten.

Das Vermietungsreglement über das ganze Haus wird von der Wohnbaugenossenschaft erarbeitet. Die Cluster (selbstständige Vereine in der Hausgemeinschaft) müssen sich an diesen Richtlinien orientieren und sind an die von der Genossenschaft beschlossenen Bestimmungen im Reglement gebunden. Die Vereine haben die Aufgabe, geeignete Mieterinnen und Mieter zu suchen.

Die Mitglieder des Clusters übernehmen die Miete gemeinsam. Stand heute gibt es noch keine Angaben zu Einkommen und Vermögen von potenziellen Mieterinnen und Mietern.

Ein Mitglied stellt fest, dass die Wohnbaugenossenschaft W'Alter sich zum Ziel gesetzt hat, dass mehr als die Hälfte der Mieterinnen und Mieter aus unteren Vermögens- und Einkommensschichten stammen sollen. Das Mitglied fragt, ob es sich dabei um eine Absichtserklärung handelt oder diese Formulierung in einem Reglement festgehalten wird.

W'Alter: In den Statuten ist dieser Punkt nicht explizit festgehalten. Die Wohnbaugenossenschaft wird diese Vorgabe in einem Reglement festschreiben müssen. Die Frage wird vermutlich eher sein, wie weit runter man geht, denn in Zug sind Personen, die eine Wohnung nach WFG-Förderung suchen, mittlerweile schwer zu finden, da diese längstens haben gehen müssen, weil sie sich das Leben in Zug nicht mehr leisten können. Es kann aber sein – und wäre sehr schön – wenn Leute, die früher in Zug gelebt haben, deswegen wieder nach Zug zurückkommen.

Raumprogramm Wettbewerb

Frage aus der Kommission, wie die Wohnbaugenossenschaft W'Alter nun in den Wettbewerb gehen will, ob ihrerseits die Anforderungen verbindlich genannt werden, wie viele von welchen Wohnungen das Projekt beinhalten soll, oder ob den Architekten überlassen wird, welches Raumprogramm sinnvoll ist.

W'Alter: Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter hat ein detailliertes Raumprogramm aufgezeigt, dieses soll auch in das Wettbewerbsprogramm in der Form aufgenommen werden. Die Grundsatzdiskussion dazu war: Je mehr der Fächer für die Architekten im Wettbewerb offengelassen wird, desto mehr Projekte werden eingereicht, die zwar gefallen, aber nicht funktionieren. Deshalb soll der Fächer so eng wie möglich gehalten werden, so dass alle eingereichten Projekte funktionieren. Beim Architekturwettbewerb ist zudem eine Zwischenbesprechung angedacht. Zu Beginn sollen auch junge Architekten, die noch nie mit WFG gearbeitet haben, eine Chance erhalten. Nach der Zwischenbesprechung sollen nur noch zwei bis drei Wettbewerbsteilnehmende wirklich ein Projekt einreichen.

Beratung in der Kommission

Baurechtszins

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass der Baurechtszins erst ab Baubeginn geschuldet ist. Allerdings kann die Wohnbaugenossenschaft bereits ab Gültigkeit des Baurechtsvertrags Einnahmen generieren. Dies zum Beispiel aus der Vermietung bestehender Räumlichkeiten.

Verwaltung: Es ist korrekt, dass bereits vor Baubeginn Einnahmen generiert werden können. Die Stadt Zug zahlt der neuen Eigentümerin zum Beispiel einen Mietzins für das Provisorium des Mittagstisches, allerdings ist das kein hoher Betrag. Die Meinung ist nicht, dass Wohnungen vermietet werden. Aber in der Theorie können Einnahmen generiert werden, siehe Einnahmen Mittagstisch.

Gründe für den Zuschlag

Ein Mitglied fragt, warum die Wohnbaugenossenschaft W'Alter den Zuschlag erhalten hat und was den Stadtrat am Konzept überzeugt hat.

Die Verwaltung: Grundlage für den Entscheid des Stadtrats waren die in der Ausschreibung festgelegten Zuschlagskriterien zur Vergabe des Baurechtes. Dabei hatte die Konzeptidee für «innovative Wohnformen» eine hohe Gewichtung. Im Rahmen der Baurechtsvergabe berücksichtigte der Stadtrat auch das zusätzliche Kriterium «Unterstützung einer neu gegründeten Genossenschaft». Das Konzept von W'Alter hat sich hinsichtlich einer innovativen Wohnform von den Konzepten der anderen Bewerber abgehoben. W'Alter hat auch im Steinlager-Areal den Zuschlag erhalten. Dieses Projekt kann im Moment nicht umgesetzt werden. Schon damals anerkannte der Stadtrat den neuen und innovativen Ansatz. Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit der Zugerbergstrasse 6-10 ein Bijou im Baurecht abgegeben wird, das etwas Spezielles verdient hat. An diesem Standort gewohnte Familienwohnungen zu machen, wäre eine verpasste Chance gewesen. Das Grundstück eignet sich gut für eine neue Wohnbaugenossenschaft, die die Möglichkeit erhalten soll, ihr Konzept zu testen. Zudem ist das Grundstück nicht so gross wie beim Steinlager-Areal, und sollte mit der finanziellen Ertragskraft der Wohnbaugenossenschaft W'Alter zu stemmen sein.

Heimfall

Frage aus der Kommission: Die Stadt Zug gewährt der Wohnbaugenossenschaft einen Rabatt von 50 % auf den Landwert und den Kaufpreis von Bestandsgebäuden. Daraus ergibt sich die Frage, ob die Stadt Zug beim Heimfall beziehungsweise der Rücknahme ebenfalls nur die Hälfte oder den vollen Preis bezahlt.

Verwaltung: Zur Berechnung der Heimfallentschädigung ist der Verkehrswert (80 %) der dannzumal bestehenden Bauten und Anlagen ohne Berücksichtigung des Landwertes zu ermitteln. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich dannzumal um ein ganz anderes Objekt als heute handeln wird, da im Moment ein Teil des Bestandes eine Ruine ist. Im Idealfall hätte man ein unbebautes Grundstück ohne diese Lasten. Die Baurechtsnehmerin muss Investitionen in die bestehende Liegenschaft tätigen. Der Abschlag ist zu rechtfertigen.

Nachfrage, was passiert, wenn die Wohnbaugenossenschaft nicht in der Lage ist, das geplante Projekt umzusetzen, und keine neuen Gebäude erstellt. Das Baurecht müsste dann an eine andere Genossenschaft weitergegeben werden. Die Heimfallentschädigung würde sich dann an den bestehenden Liegenschaften bemessen und wäre höher als der Kaufpreis durch W'Alter mit 50 % Rabatt, die auf den Kaufpreis der Bestandesgebäude gewährt wurden.

Verwaltung: Im Falle eines Scheiterns vor der Baubewilligung wäre der Baurechtsvertrag zwar gültig, aber kam noch nicht zum Tragen, weil kein Baurechtszins geflossen ist. Dann würde man mit der Genossenschaft das Gespräch suchen. Die Stadt Zug würde der Wohnbaugenossenschaft aber nicht CHF 800'000.00 für die Liegenschaften zurückzahlen, welche W'Alter mit 50 % Rabatt für CHF 500'000.00 übernehmen konnte. Die Weitergabe des Baurechts kann W'Alter nicht direkt machen, die Stadt Zug hat immer ein Vorkaufsrecht. Wenn W'Alter noch keine Investitionen gemacht und keine Ausgaben gehabt hat, aber den Vertrag zurückgeben muss, dann wird es einen Umgang miteinander brauchen. Diese Situation ist als mögliche Situation nicht im Baurechtsvertrag erfasst. Wollte man alle möglichen Situationen im Baurechtsvertrag aufnehmen, müssten noch hunderte weitere Situationen vorausgesehen werden.

Ein Mitglied teilt mit, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft W'Alter zu sein. Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter hat nicht die Absicht, das geplante Projekt nicht umzusetzen und das Baurecht gewinnbringend weiterzuverkaufen. Wenn die Wohnbaugenossenschaft W'Alter es aber nicht schaffen sollte, das Projekt zu stemmen, ist es beruhigend und für alle von Vorteil, dass die Möglichkeit besteht, das Baurecht an eine andere Genossenschaft weiterzugeben.

Die Verwaltung: Wichtig festzuhalten ist, dass die Rahmenbedingungen für den Baurechtsvertrag nicht zur Diskussion stehen. Diese vom Stadtrat beschlossenen Rahmenbedingungen waren Teil der Ausschreibung und galten für alle Bewerber.

Ergänzend zugestanden wurde der Wohnbaugenossenschaft W'Alter in der Vorlage: Aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen für das «erste Projekt» der Wohnbaugenossenschaft W'Alter wird der Kaufpreis bis zum 30. Juni 2028 zinsfrei gestundet.

Kommission: Ab Vertragsabschluss gehört die Liegenschaft der Wohnbaugenossenschaft W'Alter, jedoch muss sie noch keinen Zins bezahlen. Sie könnte ab dann das Baurecht theoretisch weitergeben. Zu Recht könnte die Wohnbaugenossenschaft W'Alter auch begründen, dass sie für die Erarbeitung des Projekts Ausgaben gehabt hat und diese auch gedeckt haben will. Darum wäre es durchaus im Interesse von W'Alter, das Baurecht teurer wieder zu verkaufen. Das ist aber kaum im Interesse der Stadt Zug, die das Baurecht mit einem Rabatt abgegeben hat.

Verwaltung: Es ist ganz klar nicht im Interesse der Stadt Zug, dass die Wohnbaugenossenschaft W'Alter das Projekt nicht umsetzt, aber das Baurecht gewinnbringend weitergibt.

Baurechtsvertrag, Ziff. 2.3

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit der Realisierung des rechtskräftig bewilligten Bau- und Erneuerungsprojektes innert angemessener Frist zu beginnen und dieses ohne wesentliche Unterbrüche zu Ende zu führen.

Ein Kommissionsmitglied fragt, was «in angemessener Frist» heisst.

Die Verwaltung: Wie in der Präsentation zum weiteren Vorgehen festgehalten, soll die Planung ausgelöst und der Wettbewerb durchgeführt werden. Nach der Baubewilligung soll die Realisierung erfolgen. Die zeitliche Planung wurde aufgezeigt. Einsprachen oder Verschiebungen könnten diesen Zeitplan zum Beispiel verzögern. Die Ziffer soll die Möglichkeit bieten, die Reissleine zu ziehen, falls die Wohnbaugenossenschaft mit dem Projekt nicht vorankommt. Grundsätzlich wird aber die Fläche im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft W'Alter abgegeben und somit auch die Verantwortung.

Klausel Vertragsauflösung (Escape Clause)

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass mit Bezug auf die Ziff. 2.3 im Baurechtsvertrag die Rede davon war, dass es die Möglichkeit gibt, eine Reissleine zu ziehen, falls das Projekt nicht vorankommen sollte. Im Baurechtsvertrag sei allerdings keine solche Klausel zur Vertragsauflösung (Escape Clause) zu finden.

Die Verwaltung: Wenn die Wohnbaugenossenschaft W'Alter nichts realisiert und keinen preisgünstigen Wohnraum erstellt, ist der Zweck des Baurechtsvertrags nicht erfüllt.

Nachfrage, bis wann die Wohnbaugenossenschaft W'Alter preisgünstigen Wohnraum realisiert haben muss, um den Vertrag einzuhalten.

Die Verwaltung: Die Realisation ist von vielen Faktoren abhängig, deshalb wurde im Vertrag keine Deadline gesetzt, die dann allenfalls zu scharf wäre. Die Wohnbaugenossenschaft W'Alter muss zum jetzigen Zeitpunkt im Prozess eine gewisse Elastizität haben.

Feststellung eines Mitgliedes: Für die Stadt Zug fehlt im Baurechtsvertrag die Sicherheit. Die angesprochene Reissleine in Form einer Escape Clause ist im Vertrag nicht enthalten. Die Stadt Zug hat keine Möglichkeit, aus dem Vertrag herauszukommen, falls die Wohnbaugenossenschaft W'Alter die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum an der Zugerbergstrasse 6-10 verzögern sollte.

Verwaltung: In Ziff. 2.3 des Baurechtsvertrags wurde für die «angemessene Frist» kein abschliessender Zeitraum definiert, weil zum Beispiel Einsprachen oder Unwägbarkeiten den Baustart verzögern können. Wenn aber zum Beispiel in fünf Jahren nach Vertragsabschluss noch kein Projekt eingereicht wurde, wird die Stadt Zug auf die Wohnbaugenossenschaft W'Alter zugehen und ihr eröffnen, dass sie den Zweck des Baurechtsvertrags nicht erfüllt.

Anmerkung des Mitgliedes: Im Baurechtsvertrag ist aber nicht festgeschrieben, dass die Stadt Zug in einem solchen Fall den Vertrag aufheben kann. Der Kanton Zug beispielsweise nimmt eine solche Handhabe in seine Baurechtsverträge auf.

Verwaltung: Die Regelung in Ziff. 6.3. zum Heimfall ermöglicht einen solchen Ausgang aus dem Vertrag: Ein vorzeitiger Heimfall kann herbeigeführt werden, wenn die Baurechtsnehmerin trotz vorgängiger Mahnung in grober Weise vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt oder andere wichtige Gründe vorliegen, die der Baurechtsgeberin eine Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses unzumutbar machen.

Antrag des Kommissionsmitgliedes:

Stellt den Antrag, folgende Klausel zur Vertragsauflösung in den Baurechtsvertrag aufzunehmen: Sollte nicht bis spätestens acht Jahre nach der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, kann die Grundeigentümerin ohne Kostenfolge für sie von diesem Vertrag zurücktreten.

Begründung: Damit hat die Stadt Zug eine Handhabe, das Grundstück zurückzunehmen und neu auszuschreiben, und ist nicht blockiert, wenn die aktuelle Baurechtsnehmerin nach acht Jahren keine Baubewilligung vorlegen konnte.

Ein weiteres Mitglied ergänzt, da es sich um eine Kann-Formulierung handelt, hat der Stadtrat noch immer freie Hand, den Baurechtsvertrag nicht aufzulösen, sollte das Projekt aufgrund Einsprachen oder Unwägbarkeiten blockiert sein.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 9:0 Stimmen zu.

Zeitpunkt der Verhandlungsaufnahme über eine Fortsetzung des Baurechtsvertrags

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass im Baurechtsvertrag zwei unterschiedliche Angaben zum Zeitpunkt der Verhandlungsaufnahme über eine Fortsetzung des Baurechtsvertrags festgehalten sind:

- Ziff. 3.2: fünf Jahre vor Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer
- Ziff. 6.1: drei Jahre vor Ablauf des Baurechtes

Verwaltung: Es handelt sich hierbei um einen Fehler im Vertrag. Es ist zu empfehlen, die Verhandlungen über eine Fortsetzung des Baurechtsverhältnisses fünf Jahre vor Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer aufzunehmen, damit für die Verhandlungen genügend Zeit zur Verfügung steht.

Antrag

Das Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Ziff. 6.1 analog Ziff. 3.2 anzupassen:

Die Parteien treten fünf [nicht drei] Jahre vor Ablauf des Baurechtes in Verhandlung [...].

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 9:0 Stimmen zu.

Belegungsvorschriften

Frage aus der Kommission: Im Konzept der Wohnbaugenossenschaft W'Alter wurde aufgezeigt, wie viele Wohnungen mit welcher Zimmeranzahl und Fläche erstellt werden sollen. Im Baurechtsvertrag ist grundsätzlich nur festgeschrieben, dass die Baurechtsnehmerin sich verpflichtet, den verfügbaren Wohnraum auf Basis einer Kostenmiete zu vermieten. Alternativ besteht die Möglichkeit zur Unterstellung unter das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG). Wenn die Wohnungen zur Kostenmiete (ohne Unterstellung unter das WFG) vermietet werden, gibt die Stadt Zug keine Mindestbelegung der Wohnungen vor. Wird seitens Stadt Zug bewusst keine Vorgabe gemacht?

Die Verwaltung: Wenn die Stadt Zug eine Liegenschaft im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgibt, gibt die Stadt Zug einerseits eine Handhabe aus der Hand, hat aber andererseits auch Vertrauen, dass die Wohnbaugenossenschaften ihre Verantwortung ernst nehmen und umsetzen. Das ist bei jeder Wohnbaugenossenschaft der Fall. Diese Thematik wird die Stadt Zug in absehbarer Zeit noch mehr beschäftigen, vor allem wenn es um die Vergabe von grösseren Flächen geht. Die Frage, welches Vertrauen das Parlament in die Wohnbaugenossenschaften hat, wird die politische Diskussion sein, die in Zukunft geführt werden wird.

Nachfrage: Dementsprechend könnte nach dem Baurechtsvertrag eine 3-Zimmer-Wohnung an eine Person vermietet werden.

Verwaltung: Nach dem Baurechtsvertrag ist das möglich, nach den Statuten der Wohnbaugenossenschaft W'Alter nicht.

Antrag

Das Mitglied stellt folgenden Antrag: Festlegung der Mindestpersonenanzahl pro Wohnung analog dem kantonalen WFG (Anzahl Zimmer minus 1 Person).

Begründung: Ohne diese Festlegung im Baurechtsvertrag hat die Stadt Zug nach Abschluss des Vertrags keine Handhabe mehr. Damit wäre theoretisch möglich, dass zum Beispiel eine Single-Person eine 3-Zimmer-Wohnung belegt.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 8:1 Stimmen zu.

Priorisierter Zugang zu preisgünstigen Wohnungen für Stadtzugerinnen und Stadtzuger.

Im Grossen Gemeinderat ist das Postulat der Mitte-Fraktion betreffend «Bei den 2000 preisgünstigen Wohnungen müssen zwingend die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Zug priorisierten Zugang erhalten, dazu müssen noch die notwendigen Schritte eingeleitet werden» hängig. Die Anliegen des Vorstosses haben bisher keinen Eingang in den Baurechtsvertrag gefunden. Die Wohnbaugenossenschaft kann ihre Mieter selber auswählen. Die Beantwortung des Vorstosses durch den Stadtrat liegt noch nicht vor. Demnach ist noch nicht bekannt, wie sich der Stadtrat zu dieser Thematik stellt.

Antrag

Das Kommissionsmitglied stellt den Antrag, folgende Bestimmung in den Baurechtsvertrag aufzunehmen:

Bei der Vermietung ist Personen der Vorzug zu geben, die länger in der Gemeinde Zug Wohnsitz haben beziehungsweise hatten.

Begründung: Bis zur Beratung der Vorlage im GGR wird voraussichtlich auch die Beantwortung des Vorstosses vorliegen. Der GGR kann dann die Aufnahme des Anliegens in den Baurechtsvertrag nochmals diskutieren.

Ein weiteres Mitglied begrüsst, dass mit dieser Formulierung auch potenziell zurückkehrende ehemalige Stadtzuger berücksichtigt werden.

Ein Mitglied weist darauf hin, dass die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft W'Alter aus dem ganzen Kanton Zug kommen, nicht nur aus der Stadt Zug. Demnach wäre eine solche Einschränkung wohl nicht im Sinne der Wohnbaugenossenschaft.

Die Verwaltung führt zur Postulatsbeantwortung aus: Der Stadtrat wird übernächste Woche über das Postulat befinden. Das Postulatsanliegen wurde von Rechtsgutachter Prof. Dr. Beat Stalder begutachtet, der die Stadt Zug auch bei der Umsetzung der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» juristisch begleitet. Ein Vermietungsverbot wäre nicht zulässig. Das heisst, wenn sich keine Zugerin/kein Zuger für die Wohnung bewirbt, kann mit der Vermietung nicht gewartet werden, bis eine Bewerbung einer Zugerin oder eines Zugers vorliegt. Dann darf die Wohnung auch an Auswärtige vermietet werden.

Das Kommissionsmitglied kennt Baurechtsverträge aus anderen Gemeinden im Kanton Zug, die eine solche Vorzugsklausel enthalten. Diese besagt, dass die Einwohnerinnen und Einwohner der betreffenden Gemeinden den Vorzug erhalten sollen. Erst wenn die Wohnung nicht besetzt werden kann, wird die Wohnung auf dem Markt allgemein ausgeschrieben. Mit der beantragten Formulierung wäre genau das auch der Fall. Wenn sich auf eine Wohnung mehrere Personen bewerben, davon eine aus der Stadt Zug und zwei aus anderen Zuger Gemeinden, müsste die in der Stadt Zug wohnhafte (oder länger wohnhaft gewesene) Person den Vorzug erhalten.

Ein Mitglied gibt zu bedenken, dass die Wohnbaugenossenschaft W'Alter ein spezielles Wohnkonzept mit hoher Flächenausnutzung plant, das mit Vereinen funktionieren muss, die sich selber organisieren, und einer Hausgemeinschaft, die das Zusammenleben regelt. Das Grundanliegen der vorgeschlagenen Klausel ist zwar sympathisch, jedoch könnte diese Einschränkung das Anliegen des Wohnkonzepts übersteuern und für die Wohnbaugenossenschaft die Umsetzung verkomplizieren. Auch wenn man gegenüber dem alternativen Wohnkonzept der Wohnbaugenossenschaft eine

kritische Haltung einnehmen darf, hat diese Wohnform ihre Berechtigung. Wenn die Umsetzung des innovativen Projekts aufgrund dieser Klausel noch zusätzlich erschwert wird, wäre das unglücklich. Mit dieser Klausel könnte der Fall eintreten, dass eine Bewerberin aus der Einwohnergemeinde Zug, die weniger gut in das Wohnkonzept passt, den Vorzug erhält gegenüber einem besser ins Konzept passenden Bewerber aus einer anderen Zuger Einwohnergemeinde.

Das Kommissionsmitglied entgegnet, wenn die Stadt Zug zugunsten der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf rund CHF 2.1 Mio. verzichtet und städtisches Land vergibt, das sehr beschränkt ist, kommt man gegenüber der Stadtzuger Bevölkerung in Argumentationsprobleme, warum eine Person aus Zürich diese Wohnung erhält, nur weil sie am besten in die Wohngemeinschaft passt.

Ein Mitglied: Die beantragte Klausel ist dennoch sehr ausschliessend formuliert. Eine ausserkantonale Person wird gleichgestellt mit einer Person aus einer Zuger Gemeinde. Es ergibt Sinn, dass die Wohnungen für Leute aus Zug sein sollen. Dennoch wäre eine Abschwächung der Formulierung im Sinne von «wenn möglich» vorzuziehen.

(Bemerkung: Dies wurde nicht als Ergänzungsantrag gestellt)

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 6:3 Stimmen zu.

Baurechtsvertrag Ziff. 2.6: Keine Berücksichtigung WFG Kanton Zug sowie Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau

Die Kommission stellt fest, dass unter Ziff. 2.6 das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) genannt ist, die Regelungen des kantonalen WFG aber keine Erwähnung finden, und die Stadt Zug analog zum WFG die eigene Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau hat, und dass diese Verordnung hier ebenfalls nicht angewendet wird.

Die Verwaltung: Das WFG ist nicht immer hilfreich. In der Frage der Anlagekosten und der Umlage kann das auch erschwerend sein. Deshalb ist für die Stadt Zug die Kostenmiete die Rahmenbedingung, die in jedem Fall eingehalten sein muss.

Die Kommission und die Verwaltung erörterten diese zwei Punkte noch ausgiebig, jedoch folgte kein Antrag.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage mit 7:2 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2877 vom 21. Mai 2024 empfiehlt die BPK, die Vorlage Immobilien: Zugerbergstrasse 6-10, 6300 Zug; Baurechtsvertrag mit Veräusserung der Bestandsbauten, zu verabschieden.

Die BPK stimmte den Anträgen des Stadtrats mit den von der BPK beschlossenen Änderungen mit 7:2 Stimmen zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2877 Immobilien: Zugerbergstrasse 6-10, 6300 Zug; Baurechtsvertrag mit Veräusserung der Bestandsbauten zu verabschieden und
- die Gewährung des Rabattes von 50% oder von CHF 1'467'000.00 auf dem Landwert zu beschliessen,
- den Verkauf der Gebäude mit 50% Rabatt oder CHF 500'000.00 zugunsten Bilanzkonto 1080.02 Gebäude mit Grund zu beschliessen,
- den Buchverlust von CHF 2'113'000.00 zulasten Kostenstelle 2210, Konto 3441.10 Wertberichtigungen Liegenschaften FV zu beschliessen,
- den vorliegenden Baurechtsvertrag (mit den Änderungsanträgen der BPK) und den Verkauf der bestehenden Gebäude zu genehmigen und
- den Stadtrat zu ermächtigen und zu beauftragen, den Baurechtsvertrag namens der Einwohnergemeinde Zug abzuschliessen.

Zug, 11. Juni 2024

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- Präsentation Finanzdepartement
- Präsentation Wohnbaugenossenschaft W'Alter