

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1981

Interpellation Urs B. Wyss, CVP, betreffend Landerwerb im Bröchli

Antwort des Stadtrats vom 17. Juni 2008

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. März 2008 hat Urs B. Wyss die Interpellation zum Landerwerb im Bröchli eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Fragen beantworten wir wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Liegenschaft Bröchli, GS 3839, ist seit 1982 im Eigentum der Stadt Zug und seit dieser Zeit verpachtet. Der aktuelle Pachtvertrag läuft bis 2014. Die Festlegung des Pachtzinses erfolgte durch die Pachtkommission des Kantons Zug im November 1999. Das Grundstück wird aufgrund der Ortsplanungsrevision weiterhin in der Landwirtschaftszone verbleiben.

Frage 1

Wer war die Verkäuferin? Wie gross war das erworbene Grundstück?

Antwort 1

Im Januar 1981 bot die Firma Landis und Gyr Holding AG der Stadt Zug das im Bröchli in Oberwil gelegene Land, welches gemäss dem damaligen Stadtplanungsentwurf der Zone öffentliches Interesse (ÖI) zugeteilt war, zum Kauf an. Am 27. Oktober 1981 wurde der Kaufvertrag über ein Grundstück von total 30'032 m² inkl. Zufahrtsstrasse unterzeichnet. Auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 25. Mai 1982 hat der Grosse Gemeinderat am 8. Juni 1982 dem Verkauf zugestimmt. Die heutige Liegenschaft Bröchli, GS 3839, weist eine Grundstückfläche von 28'583 m² auf.

Frage 2

Welches waren die Gründe (die konkreten Bedürfnisse) für den Erwerb der Liegenschaft?

Antwort 2

Mit dem Kauf des Grundstücks beabsichtigte der damalige Stadtrat, zu einem geeigneten Zeitpunkt ein Primarschulhaus mit Turnhallen und Aussenanlagen für Schulkinder aus Oberwil und dem Gebiet Gimenen zu realisieren.

Frage 3

Welches waren die Gründe der Verkäuferin für die Veräusserung der Liegenschaft?

Antwort 3

Zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen war das Grundstück im Stadtplanungsentwurf bereits in die Zone ÖI zugeteilt. Die Abstimmung über die Stadtplanung fand am 27. September 1981 statt. Die definitive Zuteilung in die Zone ÖI erfolgte mit der Genehmigung des Regierungsrates am 20. April 1982. Aufgrund dieses Entscheides war die Grundeigentümerin berechtigt, das Heimschlagsrecht auszuüben. Gestützt auf dieses Recht hat sie das Begehren gestellt, die Stadt Zug solle das Grundstück erwerben.

Frage 4

Wie hoch war der Kaufpreis, insgesamt und pro Quadratmeter?

Antwort 4

Der Gesamtkaufpreis für das Grundstück mit Total 30'032 m² inklusive Wohnhaus, Scheune, Waschhaus und Wagenschopf betrug CHF 6'379'340.--. Dieser setzte sich wie folgt zusammen:

3'106 m ² Land für geplante Erschliessung	CHF 60.--/m ²	Total	CHF 186'360.--
26'926 m ² Land inkl. Gebäude	CHF 230.--/m ²	Total	CHF 6'192'980.--

Frage 5

Wie wurde die erworbene Parzelle bilanziert (Finanz- oder Verwaltungsvermögen)?

Antwort 5

Nach dem Erwerb wurde die Parzelle GS 3839 aufgrund der Zonierung im Verwaltungsvermögen bilanziert.

Frage 6

In welcher Zone war das Grundstück im Zeitpunkt des Erwerbs?

Antwort 6

Zum Zeitpunkt des Landerwerbs befand sich das Grundstück in der Zone Öl.

Frage 7

Wann und warum wurde es ausgezont?

Antwort 7

Am 2. November 1989 reichte ein Initiativkomitee eine Volksinitiative ein mit dem Titel „Volksinitiative zum Schutz unserer Grünflächen vor Zersiedelung“ (sogenannte Grünflächeninitiative). Ziel der Initiative war es unter anderem, den Grüngürtel zwischen Oberwil und dem eigentlichen Stadtgebiet zu erhalten. Zu diesem Zweck sollten die im fraglichen Gebiet ausgeschiedenen SPV-Zonen (der späteren Planung vorbehaltenen Zonen) in die Landwirtschaftszone umgezont werden. An der Urnenabstimmung vom 24. Juni 1990 nahmen die Stimmberechtigten die Grünflächeninitiative an.

In Nachachtung dieses Abstimmungsergebnisses beschloss der Grosse Gemeinderat im Rahmen der Stadtplanung 94 (Beschluss vom 30. August 1994), die Liegenschaft Bröchli von der Zone Öl in die Landwirtschaftszone/Landschaftsschutzzone umzuzonen. Diese Zonierung wurde am 4. Dezember 1994 anlässlich einer Urnenabstimmung von der Stimmbürgerschaft bestätigt.

Frage 8

Wie ist das Grundstück heute bilanziert (Finanz- oder Verwaltungsvermögen)? Wann und in welchem Umfang wurde die notwendige Abschreibung vorgenommen?

Antwort 8

Der aktuelle Gebäudeversicherungswert für das Wohnhaus, die Scheune, das Wasch- und Brennhaus und die Wagenremise beträgt CHF 1'860'000.--.

Mit der Genehmigung der GGR-Vorlage Nr. 1636, „Liegenschaften Finanzvermögen, Bilanzbereinigung per 1. Januar 2002 (Neubewertung) wurde die Liegenschaft Bröchli vom Verwaltungsvermögen, Bilanzwert CHF 1.--, ins Finanzvermögen übertragen. Aufgrund einer externen Neubewertung im Jahre 2001 beträgt der heutige Bilanzwert CHF 504'000.--. Dieser Wert entspricht dem dreifachen Ertragswert.

Frage 9

Wie gut ist die Anlagequalität des Grundstücks im heutigen Zeitpunkt?

Antwort 9

Aufgrund der Gebäudezustandsanalyse vom Mai 2007 fallen kurz- und mittelfristig mindestens ca. CHF 300'000.-- Werterhaltungskosten (Haustechnik, Wärmeverteilung, sanitäre Einrichtungen, Zimmer etc.) für das Wohnhaus an.

Frage 10

Eignet es sich als Tausch- oder Realersatzobjekt?

Antwort 10

Aufgrund der Zonierung (Landwirtschaftszone/Landschaftsschutzzone) eignet sich die Liegenschaft Bröchli nicht als Tausch oder Realersatzobjekt.

Frage 11

Eignet es sich – ganz oder teilweise – für konkrete Verwendungszwecke im öffentlichen Interesse (Wohnungsbau, asphaltierter Streethockey- und Fussballplatz, andere)?

Antwort 11

Aufgrund des Volksentscheides im Jahre 1994 betreffend Umzonung von der Zone Ö1 in die Landwirtschaftszone/Landschaftsschutzzone eignet sich das Grundstück weder für den Wohnungsbau noch für Sportplätze.

Frage 12

Welchen strategischen Wert besitzt das Grundstück für die Stadt Zug?

Antwort 12

Das Grundstück GS 3839 ist eine langfristige Landreserve für die Stadt Zug.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen, und
- die Interpellation als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 17. Juni 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation von Urs B. Wyss, CVP, vom 10. März 2008 betreffend Landerwerb im Bröchli

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Andreas Rupp, Finanzsekretär, unter Tel. 041 728 21 22.

Urs B. Wyss

Parlamentarischer Vorstoss GGR

Eingang : 10.3.2008

Bekanntgabe im GGR : 18.3.2008

Zug, 9. März 2008

Interpellation zum Landerwerb im Bröchli

Vor mehreren Legislaturperioden hat der Grosse Gemeinderat einem Antrag des Stadtrates zugestimmt und für mehrere Millionen Franken Land im Bröchli in Oberwil erworben. Das Grundstück kostete offenbar deshalb so viel, weil es in die **Zone öl** (öffentliches Interesse) eingezont war und für eigene Bedürfnisse der Stadt erworben wurde.

Der südliche Teil dieses Grundstücks eignet sich sowohl von seiner Lage als auch seiner Bodenqualität her bestens für die Errichtung eines einfachen, aber robusten offenen Asphaltspielfeldes für die Oberwiler Rebels, ohne grössere Infrastruktur. Mit der Schaffung einer Bahnunterführung bei der auszubauenden Stadtbahnhaltestelle Oberwil wird die Distanz zu Duschen und Garderoben (in der bestehenden Sport- und Turn- und Mehrzweckhalle) so stark verkürzt, dass beim Spielfeld auf eine eigene diesbezügliche Infrastruktur verzichtet werden kann.

Nachdem bezüglich des seinerzeitigen Erwerbs und der später erfolgten Umzonierung weitverbreitet eine totale Unkenntnis herrscht, wird der Stadtrat ersucht, **mit Einschaltung des für solche historische Abklärungen hochqualifizierten Stadtarchivars** den Kaufvertrag, die damalige GGR-Vorlage und die späteren Zonenbeschlüsse (detaillierte Protokollanalysen bezüglich der Beweggründe für die Anträge und Beschlüsse im Stadtrat, in gemeinderätlichen Kommissionen und im Parlament, bis zur Vorlage für die Urnenabstimmung) ausfindig zu machen und zu analysieren (**Fragen Nr. 1 bis 7**), und dem GGR sowie der Öffentlichkeit mit der Beantwortung der nachstehenden Fragen eine gesicherte und seriöse Ausgangsbasis für allenfalls bevorstehende Diskussionen zu verschaffen.

1. Wer war die Verkäuferin? Wie gross war das erworbene Grundstück?
2. Welches waren die Gründe (die konkreten Bedürfnisse) für den Erwerb der Liegenschaft?
3. Welches waren die Gründe der Verkäuferin für die Veräusserung der Liegenschaft?
4. Wie hoch war der Kaufpreis, insgesamt und pro Quadratmeter?
5. Wie wurde die erworbene Parzelle bilanziert (Finanz- oder Verwaltungsvermögen)?
6. In welcher Zone war das Grundstück im Zeitpunkt des Erwerbs?
7. Wann und warum wurde es ausgezont? (**Bitte sehr detaillierte Aufarbeitung**)
8. Wie ist das Grundstück heute bilanziert (Finanz- oder Verwaltungsvermögen)? Wann und in welchem Umfang wurde die notwendige Abschreibung vorgenommen?
9. Wie gut ist die Anlagequalität des Grundstücks im heutigen Zeitpunkt?
10. Eignet es sich als Tausch- oder Realersatzobjekt?
11. Eignet es sich – ganz oder teilweise – für konkrete Verwendungszwecke im öffentlichen Interesse (Wohnungsbau, asphaltierter Streethockey- und Fussballplatz, andere)?
12. Welchen strategischen Wert besitzt das Grundstück für die Stadt Zug?

Der Interpellant dankt dem Stadtrat im Voraus verbindlich für die schriftliche Beantwortung, und zeichnet mit vorzüglicher Hochachtung

