

Interpellation Urs B. Wyss, CVP, betreffend Landerwerb in der Riedmatt

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 zu einem Landerwerb in der Riedmatt eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Interpellation beantworten wir wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Stadt Zug hat in den achtziger und neunziger Jahren im Gebiet Riedmatt verschiedene Grundstücke von Dritten für die Realisierung der neuen Schul- und Sportanlagen (Fussballplatz inkl. Garderoben, Tennisplätze) gekauft. Mit der Zonenplanänderung, genehmigt durch den Regierungsrat am 24. April 1982, wurden diese Grundstücke sowie unter anderem GS 118 und GS 4383 der Firma Gygli Trading AG, in die Zone des öffentlichen Interesses Bauten (OeIB) zugewiesen. 1992 hat die Eigentümerin von GS 4383 beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Stadt Zug eingereicht. Begründet wurde die Klage damit, dass die Zonenplanänderung eine materielle Enteignung darstelle und die Stadt Zug den eingetretenen Minderwert zu entschädigen habe. Das Verfahren war bei der Schätzungskommission hängig.

Unabhängig vom Verfahren fanden Gespräche zwischen der Stadt Zug und der Gygli Trading AG betreffend Nutzung Ihrer Grundstücke in der Zone OeIB statt. Die Gygli Trading AG hatte die Stadt Zug angefragt, ob Interesse an einem Kauf der Liegenschaft GS 4383 bestehe. In verschiedenen Verhandlungen konnte eine Einigung erzielt werden. Mit dem Verkauf der Liegenschaft wurde das hängige Entschädigungsverfahren gegenstandslos.

Frage A 1

Wer ist Verkäufer?

Antwort A 1

Verkäuferin ist die Gygli Trading AG mit Sitz in Zug.

Frage A 2

Wie gross ist das erworbene Grundstück, um welche GB-Parzelle handelt es sich (Lageplan)?

Antwort A 2

Die Liegenschaft GS 4383 liegt zwischen der Alten Lorze und den öffentlichen Anlagen im Gebiet Juhee. Die Liegenschaft misst 4'646 m² und liegt in der Zone OeIB (Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen)

Frage A 3

Wie viel zahlte die Stadt insgesamt und wie hoch stellt sich der Preis pro Quadratmeter?

Antwort A 3

Der Kaufpreis für die Liegenschaft GS 4383 ohne Gebäude betrug CHF 2'777'000.--. Umgerechnet ergibt dies einen m²-Preis von CHF 597.--. Aufgrund der baufälligen, sanierungsbedürftigen Gebäude wurde nur das Grundstück ohne Gebäude erworben. Die Stadt Zug hatte kein Interesse am Fortbestand der baufälligen Objekte. Die Investitionskosten für eine Sanierung wären zu gross gewesen. Die Gygli Trading AG übernahm den Abbruch der Gebäude, den Rückbau der asphaltierten Vorplätze und Zufahrten sowie die Entsorgung des Abbruchmaterials.

Frage A 4

Wurde vorgängig des Kaufs eine unabhängige Schätzung durchgeführt, mit welchem Ergebnis?

Antwort A 4

Es wurde keine Schätzung durchgeführt. Basis für die Festlegung des Kaufpreises waren die m²-Preise von Landkäufen für die Realisierung der Schul- und Sportanlagen Riedmatt. 1992 hat die Stadt Zug von der Gygli Trading AG ein Grundstück zu einem m²-Preis von CHF 500.-- und von der Familie Dosenbach ein Grundstück mit 5'486 m², GS 98, Juhee, zum m²-Preis von CHF 565.-- erworben.

Frage A 5

Reichte der Voranschlagskredit für den getätigten Liegenschaftserwerb?

Antwort A 5

Im Investitionsbudget 2007, KST 2220/50000, Objekt 735, wurden CHF 2'800'000.— für den Landkauf GS 4383 Riedmatt budgetiert.

Frage A 6

Wenn nein, warum ersuchte der Stadt nicht um einen Nachtragskredit?

Antwort A 6

Da ein ausreichender Budgetkredit zur Verfügung stand, war ein Nachtragskredit nicht notwendig.

Frage A 7

Wie wurde die erworbene Parzelle bilanziert (Finanzvermögen oder Verwaltungsvermögen)

Antwort A 7

Das Grundstück ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Der jährliche Abschreibungssatz nach Art. 14 FHG (Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden) für unüberbaute Grundstücke beträgt 1 %.

Frage A 8

Welches war der Grund für den Kauf dieses Grundstückes?

Antwort A 8

Der Kauf dieses Grundstücks dient als sinnvolle Arrondierung der bestehenden städtischen Liegenschaften GS 97, Fussballplatz Riedmatt, GS 90145, Tennisanlage, und GS 96, Schulhaus Riedmatt.

Da sich das Grundstück in der Zone OeIB befindet, hätte die Eigentümerin von ihrem Heimschlagsrecht Gebrauch machen können. Dem ist man mit dem Kauf zuvorgekommen.

Frage A 9

Welches war der Grund zum Verkauf dieses Grundstücks für den vorherigen Eigentümer?

Antwort A 9

Die Umzonung des Grundstücks in die Zone OeIB (Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen) war der Grund zum Verkauf.

Frage A 10

In welcher Zone befindet sich das erworbene Grundstück (Lageplan)?

Antwort A 10

Das Grundstück befindet sich in der Zone OelB (Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen).

Frage A 11

Wie gut ist die Anlagequalität dieser Parzelle? Für welche Verwendung eignet sie sich?

- a) als besonders wertvolles Anlageobjekt des Finanzvermögens?
- b) als Tausch- oder Realersatzobjekt (mit welchem Abschreibungsbedarf)?
- c) für konkrete Vorhaben der Stadt (Wohnungsbau, Schulhauserweiterung, Sportplatz)?

Antwort A 11

Das Grundstück dient zur Arrondierung der Schulhaus- und Sportanlagen Riedmatt. Es eignet sich nicht als Anlageobjekt des Finanzvermögens oder als Tausch- oder Realersatzobjekt.

Antworten zur staats-, finanz- und verwaltungsrechtlichen Problematik

Frage B 1

Welche Bedeutung haben die beiden Rechtsgutachten von Prof. Dr. W. Geiger zuhanden des Zuger Regierungsrates aus den Jahren 1962 und 1964 für die Stadt Zug, mit besonderer Berücksichtigung der neuen Gemeindeordnung?

Antwort B 1

Die in der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 verankerten Bestimmungen über den Erwerb von Grundeigentum (siehe § 7 Bst. b, § 8 Abs. 1 Bst. g, § 16 Abs. 2 Bst. f sowie § 27 Abs. 2 Bst. e) gelten in gleicher Weise für alle Erwerbsgeschäfte. Insbesondere stellt die Gemeindeordnung nicht darauf ab, zu welchem Zweck die Liegenschaft erworben werden soll; ob als Kapitalanlage oder zur unmittelbaren Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Mit anderen Worten spielt es nach dem städtischen Recht keine Rolle, ob die zu erwerbende Liegenschaft dem Finanzvermögen oder aber dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden soll. Der Erwerbszweck übt also keinen Einfluss aus auf die gemäss städtischer Gemeindeordnung geltende Zuständigkeitsordnung. Diese Rechtslage bestand bereits unter der alten Gemeindeordnung vom 1. April 1962.

Im Gegensatz dazu wurde und wird für den Kanton nach wie vor unterschieden zwischen dem Grundstückserwerb in das Verwaltungsvermögen und demjenigen in das Finanzvermögen (vgl. z.B. § 35 Abs. 2 Bst. b Finanzhaushaltgesetz). Genau diese Unterscheidung bildete seinerzeit den Anknüpfungspunkt für die vom Interpellanten erwähnten beiden Rechtsgutachten (Prof. Dr. Willi Geiger, Rechtsgutachten über die Befugnis zum Immobilienerwerb für den Kanton Zug und zur Förderung der Denkmalpflege unter besonderer Berücksichtigung der Kompetenzen des Regierungsrates vom 31. Oktober 1962; derselbe, Ergänzungsgutachten über die Befugnis zum Immobilienerwerb für den Kanton Zug unter besonderer Berücksichtigung der Kompetenzen des Regierungsrates vom 18. Januar 1964).

Abgesehen davon, dass die beiden Rechtsgutachten interessante (und zu einem grossen Teil nach wie vor gültige) allgemeine Ausführungen über das öffentliche Sachenrecht und das öffentliche Finanzhaushaltrecht enthalten, sind sie aus dem vorstehend erwähnten Grund für die Stadt Zug nicht von unmittelbarer Bedeutung.

Frage B 2

Welche Schlussfolgerungen ergeben sich beim Kauf von Liegenschaften ins *Finanzvermögen*, insbesondere im Falle einer *Nettoverschuldung*, angesucht dessen, dass Liegenschaften anders als z.B. Obligationen nicht jederzeit verflüssigt werden können?

Antwort B 2

Es werden nur Liegenschaften gekauft, die dem öffentlichen Interesse dienen oder die für die Stadt Zug von strategischem Nutzen sind. Auf den Liegenschaftserwerb zwecks Kapitalanlage wird dagegen verzichtet.

Frage B 3

Welche Schlussfolgerungen ergeben sich beim Kauf von Liegenschaften ins *Verwaltungsvermögen*, wenn kein konkreter *Verwendungszweck* genannt werden kann?

Antwort B 3

Auf den Kauf von Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen ohne strategische Absichten wird verzichtet. Landkäufe dienen bei der Stadt Zug zur mittel- bis langfristigen Sicherung von öffentlichen und betrieblichen Bedürfnissen.

Frage B 4

Gedenkt der Stadtrat eine leicht modifizierte Neuauflage seiner Vorlage Nr. 1869 (Bewilligung eines Rahmenkredites für den Erwerb von Liegenschaften) vorzulegen, mit oder ohne Einsichtsrecht der Geschäftsprüfungskommission (GPK), mit oder ohne Genehmigungsvorbehalt durch die GPK, vor allem aber mit einem ausführlichen Schlussbericht zuhanden des Grossen Gemeinderates und der Bevölkerung am Ende der Geltungsdauer eines solchen Rahmenkredites bzw. bei dessen vorzeitiger Ausschöpfung?

Antwort B 4

Der Stadtrat hält an der heutigen Praxis fest. Er wird analog der Budgets 2007 und 2008 in den kommenden Budgets einen Betrag für unvorhergesehene Landkäufe budgetieren und im Rahmen seiner Finanzkompetenz Landkäufe tätigen. Im Rahmen der Festlegung der Immobilienstrategie wird eine Neuauflage geprüft.

Frage B 5

Welche Differenzierungen wären angesichts der etwas anderen Rechtslage gegenüber dem beim Kanton seit Jahrzehnten praktizierten und bewährten System des Rahmenkredites nötig? Wäre insbesondere eine ausführliche Formulierung des Beschlusstextes nötig?

Antwort B 5

Grundsätzlich könnte gestützt auf § 28 Abs. 2 Bst. a Finanzhaushaltgesetz auch in der Stadt Zug ein Rahmenkredit für die Beschaffung von Landreserven bewilligt werden. Wie bereits unter der Antwort zu Frage 4 festgehalten, ist eine modifizierte Neuauflage der Vorlage Nr. 1869 zurzeit jedoch nicht geplant. Bei dieser Sachlage kann die Frage, ob Differenzierungen gegenüber dem entsprechenden Beschluss des Kantonsrates vorgenommen werden müssten, und ob insbesondere eine ausführlichere Formulierung des Beschlusstextes nötig wäre, offen bleiben.

Frage B 6 und B 7

Oder zieht es der Stadtrat vor, jedes Jahr einschlägige Interpellationen aufmerksamer Mitglieder des Grossen Gemeinderates zu beantworten?

Oder welche andere Möglichkeit erwägt der Stadtrat, um den Grossen Gemeinderat und die Öffentlichkeit detailliert über die getätigten Käufe, Verkäufe und Tauschgeschäfte zu orientieren, nachdem sogar die Publikation der Handänderungen im Amtsblatt weggefallen ist?

Antwort B 6 und B 7

Über die in der Kompetenz des Stadtrates getätigten Liegenschaftskäufe wird die Geschäftsprüfungskommission laufend durch den Finanzchef informiert. Im Jahresbericht werden die Käufe bekannt gegeben und detailliert beschrieben.

Frage B 8

Welche Gründe sprechen zwingend gegen eine korrekte und ausführliche Berichterstattung?

Antwort B 8

Keine. Die Frage zur Berichterstattung ist bei den Fragen 6 und 7 beantwortet.

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

Beilagen:

- Interpellation von Urs B. Wyss vom 10. März 2008 betreffend Landerwerb in der Riedmatt
- Lageplan

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Andreas Rupp, Departementssekretär, unter Tel. 041 728 21 88.

Urs B. Wyss

Interpellation zu einem Landerwerb in der Riedmatt

Die neue Gemeindeordnung ermächtigt den Stadtrat zum Kauf und Tausch von Grundstücken bis zu einem Betrag von CHF 5 Millionen im Einzelfall, selbstverständlich unter dem generellen Vorbehalt, dass ein genügend hoher Budgetkredit in der Investitionsrechnung vorhanden ist.

Die Stadt Zug hat in den letzten dreissig Jahren (sowohl mit Volksentscheiden als auch mit GGR-Beschlüssen, aber immer gestützt auf Anträge des Stadtrates) bei Landgeschäften des Öffern recht unglücklich operiert.

Mit dem Voranschlag 2007 hat der Grosse Gemeinderat einen Betrag von CHF 2 Millionen für „vorsorglichen Landerwerb“ bewilligt. Damit verfügte der Stadtrat über die finanziellen Mittel, um in eigener Kompetenz Land erwerben zu können. Im Verlaufe des Jahres 2007 hat der Stadtrat dem Vernehmen nach in der unteren Riedmatt ein grösseres Grundstück erworben.

Nachfolgend erlaube ich mir, dem Stadtrat einige Fragen zum konkreten Objekt in der Riedmatt sowie zur staats- und finanzrechtlichen Problematik der Blankokompetenz gemäss neuer Gemeindeordnung zu stellen.

A. Zum Landerwerb in der unteren Riedmatt

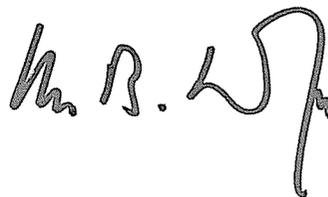
1. Wer ist der Verkäufer?
2. Wie gross ist das erworbene Grundstück, um welche GB-Parzelle handelt es sich (Lageplan)?
3. Wie viel zahlte die Stadt insgesamt, und wie hoch stellt sich der Preis pro Quadratmeter?
4. Wurde vorgängig des Kaufs eine unabhängige Schätzung durchgeführt, mit welchem Ergebnis?
4. Reichte der Voranschlagskredit für den getätigten Liegenschaftserwerb?
5. Wenn nein, warum ersuchte der Stadtrat nicht um einen Nachtragskredit?
5. Wie wurde die erworbene Parzelle bilanziert (Finanzvermögen oder Verwaltungsvermögen)?
6. Welches war der Grund für den Kauf dieses Grundstücks?
7. Welches war der Grund zum Verkauf dieses Grundstücks für den vorherigen Eigentümer?
8. In welcher Zone befindet sich das erworbene Grundstück (Lageplan)?
9. Wie gut ist die Anlagequalität dieser Parzelle? Für welche Verwendung eignet sie sich?
 - a) als besonders wertvolles Anlageobjekt des Finanzvermögens?
 - b) als Tausch- oder Realersatzobjekt? (mit welchem Abschreibungsbedarf?)
 - c) für konkrete Vorhaben der Stadt (Wohnungsbau, Schulhauserweiterung, Sportplatz)?

B. Zur staats-, finanz- und verwaltungsrechtlichen Problematik

1. Welche Bedeutung haben die beiden Rechtsgutachten von Prof. Dr. W. Geiger zuhanden des Zuger Regierungsrates aus den Jahren 1962 und 1964 für die Stadt Zug, mit besonderer Berücksichtigung der neuen Gemeindeordnung?
2. Welche Schlusserfolgerungen ergeben sich beim Kauf von Liegenschaften ins Finanzvermögen, insbesondere im Falle einer Nettoverschuldung, angesichts dessen, dass Liegenschaften anders als z.B. Obligationen nicht jederzeit verflüssigt werden können?
3. Welche Schlussfolgerungen ergeben sich beim Kauf von Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen, wenn kein konkreter Verwendungszweck genannt werden kann?
4. Gedenkt der Stadtrat eine leicht modifizierte Neuauflage seiner Vorlage Nr. 1869 (Bewilligung eines Rahmenkredites für den Erwerb von Liegenschaften) vorzulegen, mit oder ohne Einsichtsrecht der Geschäftsprüfungskommission (GPK), mit oder ohne Genehmigungsvorbehalt durch die GPK, vor allem aber mit einem ausführlichen Schlussbericht zuhanden des Grossen Gemeinderates und der Bevölkerung, am Ende der Geltungsdauer eines solchen Rahmenkredites bzw. bei dessen vorzeitiger Ausschöpfung?
5. Welche Differenzierungen wären angesichts der etwas anderen Rechtslage gegenüber dem beim Kanton seit Jahrzehnten praktizierten und bewährten System des Rahmenkredits nötig? Wäre insbesondere eine ausführlichere Formulierung des Beschlusstextes nötig?
6. Oder zieht es der Stadtrat vor, jedes Jahr einschlägige Interpellationen aufmerksamer Mitglieder des Grossen Gemeinderates zu beantworten?
7. Oder welche andere Möglichkeit erwägt der Stadtrat, um den Grossen Gemeinderat und die Öffentlichkeit detailliert über die getätigten Käufe, Verkäufe und Tauschgeschäfte zu orientieren, nachdem sogar die Publikation der Handänderungen im Amtsblatt weggefallen ist?
8. Welche Gründe sprechen zwingend gegen eine korrekte und ausführliche Berichterstattung?

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

Zug, 9. März 2008





17.6.2008

Ausschnitt:
679404 / 226472
679698 / 226177

Masstab: 1:1000

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benützung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen ist eine Bewilligung erforderlich. Auskünfte sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle einzuholen.

