

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2095.4

Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/ Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085: 2. Lesung (Ersetzt Plan Nr. 7052) Grundstück GS 483 westlicher Teil: Verkauf

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 2. November 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft in Vollbesetzung. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat Hans Christen, Leiter Immobilien Theddy Christen und Finanzsekretär Andreas Rupp. Der GPK standen zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, insbesondere eine Landwertschätzung und ein dazugehöriger sehr informativer Briefwechsel aus dem Jahr 2006. Nach eingehender Beratung erstatten wir Ihnen wie folgt Bericht.

Vorgeschichte

Bemängelt wurde, dass weder in Vorlage Nr. 2095 noch in Vorlage Nr. 2095.2 auf den vom Stadtrat bereits anno 2004 beantragten Verkauf dieses Parzellenteils hingewiesen wird. **Einmal mehr vergisst der Stadtrat allzu gerne, wenn er im GGR eine Niederlage erlebt hat.** Die Vorgeschichte soll deshalb in gebotener Kürze rekapituliert werden: Der Stadtrat beantragte im Rahmen der Vorlage Nr. 1759 (Bebauungsplan über dasselbe Planquadrat) die 448 m² grosse Fläche zwischen Guthirtschulhaus und Baarerstrasse einerseits sowie den Grundstücken GS 2712 und GS 481 andererseits zu einem Preis von **CHF 1'400.-/m²** an die damaligen Nachbareigentümer veräussern. Nachdem im GGR dieser Verkaufspreis auf scharfe Kritik gestossen war, zog der Stadtrat den Verkaufsteil der Vorlage zurück (GGR-Sitzung vom 30. März 2004, Protokoll Nr. 15, Seite 705 unten).

Grundstückwert

Die Überarbeitung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit einem konkretisierten Bauvorhaben des Schweizerischen Obstverbandes führten dazu, dass die einzelnen Parzellen im betroffenen Abschnitt des Bebauungsplans im Hinblick auf eine optimalere Nutzung neu studiert wurden. Klar ist, dass die Stadt auf ihrer schmalen Parzelle allein kaum eine sinnvolle Bebauung realisieren kann.

Nachdem die Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke ihr Interesse am je hälftigen Erwerb der städtischen Parzelle und an einer Grundstücksbereinigung bekundeten, wurde die nun vorliegende Handänderung mit Verschiebung der Grenzen finalisiert und bildete die Grundlage für den Vorvertrag (Beilage 3 zu Vorlage Nr. 2095.3).

Die optimierte Nutzung des nördlichen Teils des Bebauungsplans führt dazu, dass der Erlös anstelle der 2004 beantragten CHF 627'000.- neu CHF 1'299'000.- betragen wird – **eine Verdoppelung!**

Schätzung

Neben der Lage und weiteren mehr oder weniger weichen Faktoren spielen zwei Elemente eine wichtige Rolle bei der Ermittlung des „richtigen“ Wertes einer Liegenschaft:

1. **Die Ausnützung.** Je höher die AZ, desto höher kommt auch der Quadratmeterpreis einer Liegenschaft zu stehen. Aufgrund der verschiedenen hohen AZ für die beiden Nachbarliegenschaften ergeben sich unterschiedliche Quadratmeterpreise für die Parzellen **GS 2426 (CHF 3'300.-)** und **GS 481 (CHF 2'500.-)**. Die seit 2006 (Zeit-punkt der Schätzung) erfolgte Erhöhung der AZ für beide Grundstücke führte zu einer entsprechenden Korrektur des Landwertes (nach oben).
2. **Der Kapitalisierungssatz.** Je höher der Kapitalisierungssatz, desto tiefer liegt der Quadratmeterpreis. Von den z.Z. diskutablen Sätzen von 6 ¼ % bis 6 ¾ % wurde der **Mittelwert von 6 ½ %** herangezogen.

Im vorliegenden Fall wurde dank der mit dem Schätzungsbericht gelieferten Grundlagen nach Vorliegen des neuen Bebauungsplans eine Neubewertung vorgenommen. Die dem Vorvertrag zugrunde liegenden Quadratmeterpreise erscheinen der GPK angemessen.

Ertragsausfall

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass mit dem Verkauf der Teilparzelle die bisher fliessenden Parkplatzgebühren in der Höhe von alljährlich ca. CHF 18'000.- wegfallen werden.

Rückstellung Wohnungsbau/Landerwerb

In Erfüllung der Vorgaben gemäss GGR-Vorlage Nr. 1600 erscheint es der GPK richtig, den Erlös aus diesem Verkauf im vollen Umfang von CHF 1'299'000.- der **Rückstellung Wohnungsbau/Landerwerb** gutzuschreiben.

Antrag

Aufgrund unserer Beratung stellen wir Ihnen **einstimmig den Antrag**, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussesentwurf Nr. 2 mit folgenden **Änderungen** zuzustimmen:

Ziff. 1:

Dem Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks GS 483, je zur Hälfte an Robert Kistler und den Schweizerischen Obstverband, **für einen Gesamtbetrag von CHF 1'299'200.-**, wird zugestimmt.

Ziff. 3:

Der Verkaufserlös **von CHF 1'299'000.-** wird unter Anwendung des Bruttoprinzips dem Konto 2040.02 Rückstellung Wohnungsbau/Landerwerb gutgeschrieben.

Zug, 2. November 2010

Namens der Geschäftsprüfungskommission

Urs B. Wyss, Präsident