

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Landtauschgeschäft Göbli: Abschluss Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich und Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 7. Juni 2017

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:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2451 vom 9. Mai 2017.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Sechser-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Laura Guthke, Portfoliomanagerin sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat und Laura Guthke erläutern und kommentieren die Vorlage. Die Grundvoraussetzung der Verhandlungen sind die gleich ausgerichteten Strategien der Stadt Zug und der WWZ AG, indem man Land grundsätzlich nur tauscht. Dies ist bei diesem Geschäft zwar flächengleich aber nicht wertgleich vorgesehen, erklärt der Stadtrat wörtlich. Die Verhandlungen hätte die Stadt Zug angestrebt, um auch die zweite Tranche des Areals im Göbli erwerben zu können.

Der flächengleiche aber nicht wertgleiche Tausch sei als Erfolg der Stadt Zug zu werten und ist auch durchaus in ihrem Sinne. Die Nutzung des Filterbrunnens, wie auch der Bau einer Heizanlage sei im Interesse der Stadt Zug, da der Ökihof oder andere Infrastrukturen von dieser Energieversorgung profitieren können.

Der Filterbrunnen sei nicht standortgebunden und könne darum auch verlegt werden. Da er unterirdisch gebaut wird, kann allenfalls darüber gebaut werden. Auch die Heizzentrale ist nicht standortgebunden, hier wäre aber ein Anbaurecht erforderlich. Da diese Kamine benötigt werden, kann aber nicht darüber gebaut werden. Die Heizzentrale benötigt bis zu 800 m² Grundfläche. Wenn man diese mehrstöckig baut, so kann diese Fläche reduziert werden.

Das Areal, welches die WWZ AG in der Lorzenebene erhält, ist gemäss der WWZ AG als Tauschobjekt vorgesehen. Eine Einzonung sei unwahrscheinlich (siehe Abstimmung über das Raumplanungsgesetz RPG II im März 2013). Zudem verhindere auch das bürgerliche Bodenrecht einen spekulativen Verkauf oder Kauf dieses Landes von Dritten. Als letzte Sicherheit erhält die Stadt Zug das Vorkaufsrecht mit Mehrwertbeteiligung. Trotzdem sind noch CHF 7.8 Mio. als Differenz an die WWZ AG zu zahlen.

Bei diesem Areal geht es zusätzlich um den Erwerb eines strategischen Landerwerbes. Im Norden des geplanten Ökihofes kann die Stadt Zug in fernerer Zukunft ihren Service Public für die Bevölkerung wahrnehmen.

Es sei zu betonen, dass es sich hierbei um den Vollzug des Landtauschgeschäftes handelt, welches im Jahre 2013 im GGR war und von ebendiesem und dem Stimmvolk in einer Referendumsabstimmung angenommen wurde.

4. Beratung

Ein Mitglied der GPK gibt seine Besorgnis zum Ausdruck, dass die Stadt Zug, zusätzlich zu den geschuldeten CHF 7.8 Mio., zu viele Zugeständnisse an die WWZ AG mache. Es wird aber daran erinnert, dass dies die Stadt Zug davor bewahre, noch mehr Grundstücke abzugeben. Ausserdem ergebe die Berechnung einen Landpreis für das Göbli-Grundstück von CHF 413.00/m². Dieser Preis entspricht durchaus den Preisen vergleichbarer Grundstücke im OeLB.

Ein anderes Mitglied der GPK sorgt sich, dass dort der Werkhof oder die Feuerwehr angesiedelt werden würden. Seiner Meinung nach, handle es sich hierbei um eine strategische Reserve, die erst in 20 oder 30 Jahren ein Thema sein sollte. Andere Mitglieder widersprechen dem jedoch, und sähen darin gerade eine Chance. Sie erinnern daran, dass es dann an zentraler Lage neue strategische Reserven gäbe.

Insgesamt steht die ganze GPK der Vorlage positiv gegenüber, was ohne die Projektierung und die Realisierung des neuen Ökihofes nicht möglich wäre. Die Lösung ist viel besser als die damals vom GGR abgelehnte Vorlage Nr. 2276, Landtauschgeschäfte Göbli, Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG. In der damaligen Vorlage waren mit einer Landfläche von 18'684 m² für das GS Nr. 1763 vorgesehen. Erwähnenswert ist nun, dass das Objekt GS Nr. 1763, welches die Stadt Zug im Tausch von der WWZ AG übernommen könnte, direkt an das Grundstück GS Nr. 3638 anschliesst. Dieses Grundstück ist beim Tauschgeschäft mit der Korporation in der Stadt Zug dazugekommen und ermöglicht grundsätzlich die Anfahrt zum Grundstück Nr. 1763 von der Grienbachstrasse her.

Es wird zudem informiert, dass die vertragliche Mehrwertabschöpfung bis zum Eintritt der gesetzlichen Regelung bestehe.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2451 vom 9. Mai 2017 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 5:1 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrates, den Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG mit einem Tauschpreis von CHF 8'056'270.00 zu genehmigen und
- den Stadtrat zu ermächtigen, die öffentliche Urkunde zur Abparzellierung, den Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich und den Vorvertrag zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages zu unterzeichnen.

Zug, 14. Juni 2017

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Plan GS 1763: Massstab 1:10'000
2. Plan GS 1763: Massstab 1:1'500
3. Plan GS 3241: Massstab 1:10'000
4. Plan GS 3241: Massstab 1:1'500
5. Gesamtübersichtsplan mit genauer Positionierung auf dem Stadtgebiet