

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Liegenschaft Zurlaubenhof; Genehmigung Erwerb

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2699 vom 14. Dezember 2021

Das Wichtigste im Überblick

Der Zurlaubenhof (GS 1379) ist eine bedeutende barocke Hof- und Gartenanlage in der Stadt Zug. Die Familie Bossard, seit 160 Jahren Eigentümerin des Zurlaubenhof, unterbreitete dem Stadtrat am 3. September 2020 ein Angebot, die gesamte Liegenschaft mit einer Grundbuchfläche von 32'470 m² einschliesslich den historischen Gebäuden zu einem Preis von CHF 65 Mio. zu erwerben.

Im Jahr 2021 wurden eine umfassende Prüfung des Kaufes und diverse Besprechungen mit den Grundeigentümern durchgeführt. In der Sitzung vom 24. August 2021 hat der Stadtrat formal beschlossen, auf das Kaufangebot der Familie Bossard einzugehen.

Wichtiger Aspekt ist das Entwicklungspotenzial des Grundstückes. Die Bewertung berücksichtigt eine moderate, teilweise Überbauung des Grundstückes auf Basis eines bereits erstellten Richtprojektes. Durch eine massvolle Bebauung könnte Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen erstellt werden und der Zurlaubenhof mit seinem barocken Garten und den Kulturgütern von nationaler Bedeutung als öffentlicher Raum erhalten bleiben.

Es handelt sich dabei um eine einmalige Gelegenheit, durch die sich Grund und Boden im Finanzvermögen der Stadt Zug um ca. 12.5% vermehrt. Der Stadtrat ist davon überzeugt, mit dem Erwerb des Zurlaubenhof positiven Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Zug zu nehmen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Genehmigungsbeschluss zum Erwerb des Zurlaubenhof (GS 1379). Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Erläuterungen**
- III Antrag**

I Ausgangslage

Der Zurlaubenhof (GS 1379) ist eine bedeutende barocke Hof- und Gartenanlage in der Stadt Zug. Die Familie Bossard, seit 160 Jahren Eigentümerin des Zurlaubenhof, unterbreitete dem Stadtrat am 3. September 2020 ein Angebot, die gesamte Liegenschaft mit einer Grundbuchfläche von 32'470 m² einschliesslich den historischen Gebäuden zu einem Preis von CHF 65 Mio. zu erwerben. Die Stadt Zug ist die Wunschartnerin der Familie Bossard für eine nachhaltige Lösung im Interesse aller Anspruchsgruppen.

Im Jahr 2021 wurden eine umfassende Prüfung des Kaufes (Due Dilligence) und diverse Besprechungen mit den Grundeigentümern durchgeführt. In der Sitzung vom 24. August 2021 hat der Stadtrat formal beschlossen, auf das Verkaufsangebot der Familie Bossard einzugehen und am 25. November 2021 einen Vorvertrag zu einem Kaufvertrag abgeschlossen.

Die bestehenden Gebäude sind teilweise vermietet und haben unterschiedliche Bau- und Unterhaltszustände. Eine detaillierte Gebäudediagnose, die Ende Januar 2021 fertig erstellt wurde, weist einen Bau- und Unterhaltsbedarf von rund CHF 6 Mio. für die nächsten zehn Jahre aus. Davon eine mittelfristige Teilerneuerung der Gebäudehülle mit Fensterersatz und Instandsetzung der nicht sanierten Wohnungen, welche mit rund CHF 4 Mio. inklusive erhöhter Baukosten für den Denkmalschutz veranschlagt wird. Die Kosten für die Umsetzung der zukünftigen öffentlichen Nutzung respektive Sicherheits- und Brandschutzmassnahmen können noch nicht abgeschätzt werden, sollten jedoch mit einer Teilerneuerung koordiniert durchgeführt werden.

Auf dem Grundstück besteht eine Bebauungsplanpflicht, diese ist ein wichtiger Aspekt für das Entwicklungspotenzial des Grundstückes. Die Bewertung berücksichtigt eine moderate, teilweise Überbauung (Ausnützungsziffer 0.29) des Grundstückes auf Basis eines bereits erstellten Richtprojektes. Das sorgfältig erarbeitete Projekt bildet die Grundlage für einen Bebauungsplan. Der Stadtrat ist gewillt, den politischen Prozess für die Bewilligung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Durch eine massvolle Bebauung könnte der Erwerb gegenfinanziert und der Zurlaubenhof mit seinem barocken Garten und den Kulturgütern von nationaler Bedeutung als öffentlicher Raum erhalten bleiben.

Tabelle 1: Erwerb Stadt Zug

Kaufpreis (gemäss Vorvertrag)		
Grundstück GS 1379 mit den historischen Liegenschaften	CHF	63'500'000.00
Inventar (Möbel, Kunst u. a.)	CHF	400'000.00
Richtprojekt Bebauungsplan	CHF	1'100'000.00
Verpflichtungskredit	CHF	65'000'000.00

Tabelle 2: Folgekosten Kauf (geschätzt)

Massnahmen		Investitionen	Jährlich/10 Jahre
Rechtskräftiger Bebauungsplan	CHF	500'000.00	
Teilerneuerung bestehende Gebäude	CHF	4'000'000.00	
Unterhalt Gebäude	CHF		200'000.00
Unterhalt Umgebung			100'000.00
Betrieb/öffentliche Nutzung	CHF	500'000.00	100'000.00
Teilsummen	CHF	5'000'000.00	4'000'000.00
Aufwand nächste 10 Jahre ca.	CHF	9'000'000.00	

II Erläuterungen

Die Familie Bossard plante, zur Sicherung der langfristigen und nachhaltigen Finanzierung der Liegenschaft auf einem Teil des Grundstückes eine moderate Anzahl von Wohngebäuden zu errichten. Deshalb hat die Familie vor einigen Jahren in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug und zahlreichen Experten einen umfangreichen Planungsprozess in die Wege geleitet. Diese Planung ist jetzt so weit abgeschlossen, dass der Bebauungsplan den Behörden zur Genehmigung vorgelegt werden könnte. Im Verlauf des Planungsprozesses ist die Familie Bossard aber zur Erkenntnis gelangt, dass die nächste Generation den Zurlaubenhof und die damit verbundenen Aufgaben nicht übernehmen will. Daher hat die Familie den Zurlaubenhof der Stadt Zug zum Kauf angeboten.

Der Stadtrat ist sich der historischen Bedeutung des Zurlaubenhof bewusst und will diesen langfristig erhalten und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen. Über die künftige Nutzung und Entwicklung des Zurlaubenhof können zum jetzigen Zeitpunkt keine abschliessenden Aussagen gemacht werden. Der Stadtrat möchte nach dem Erwerb eine Mitwirkung der Bevölkerung ermöglichen und die Ideen und Interessen aus dem Quartier und der Stadt Zug in die Planung einfliessen lassen.

Es handelt sich bei dem Erwerb um eine einmalige Gelegenheit, durch die sich Grund und Boden im Finanzvermögen der Stadt Zug (Bestand rund 260'000 m²) um ca. 12.5% vermehrt. Die Stadt Zug tut gut daran, mehr eigenes und damit «beeinflussbares» Land zu besitzen.

Auf dem Areal Zurlaubenhof könnten drei Baufelder auf unterschiedliche Weise bebaut und dadurch unterschiedliche Qualitäten ermöglicht werden. Der Stadtrat ist davon überzeugt, mit dem Erwerb des Zurlaubenhof positiven Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Zug zu nehmen.

Kaufpreis und Finanzierung

Den Wert für eine so aussergewöhnliche Liegenschaft zu ermitteln ist schwierig. Die Stadt Zug hat bei der Zuger Kantonalbank eine Marktwertschätzung auf der Grundlage von drei verschiedenen Szenarien erstellen lassen.

Tabelle 3: Bewertungen Zuger Kantonalbank

Marktwert 1 Bestand ohne BBP	CHF	27'310'000.00	ZKB Marktwertschätzung
Marktwert 2 mit BBP, Mietwohnungen	CHF	42'440'000.00	ZKB Marktwertschätzung
Marktwert 3 mit BBP, Wohneigentum	CHF	70'038'000.00	ZKB Marktwertschätzung

Würde man hingegen den Medianwert CHF 4'390.00/m² (50% Quantil, bei 40% AZ) von Wüest Partner AG für den bebaubaren Landanteil von 21'900 m² (2/3 des Areals) einsetzen, ergäbe dies einen theoretischen Wert von rund CHF 96 Mio. als potenzielles Bauland (ohne Gebäudebestand).

Eine Expertise von Martin Hofer (ehem. Geschäftsleitungsmitglied von Wüest Partner AG) beurteilt das vorliegende Angebot als fair und empfiehlt den Erwerb des Zurlaubenhof als nachhaltige Wertanlage. Der vorliegende, fertig ausgearbeitete Bebauungsplan sollte eingereicht und realisiert werden. Durch die massvolle Bebauung könnte Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen erstellt und der Zurlaubenhof als öffentlich begehbarer Raum erhalten bleiben. Eine zukünftige Bebauung kann durch die Stadt Zug oder durch eine Abgabe von Teilparzellen im Baurecht realisiert werden. Dass sich die Eigentümer mit ihrer Preisvorstellung jedoch an einer Wohneigentumsnutzung orientieren, ist nachvollziehbar und gerechtfertigt. Die Stadt Zug als Käuferin ist mit dem vorliegenden Angebot trotzdem gegenüber anderen Marktteilnehmern als auch betreffend Realisierung eines maximalen Marktwertes bevorzugt worden.

Der jährliche Bruttoertrag der bestehenden Mietverträge beläuft sich auf rund CHF 292'000.00. Der für die Bewertung massgebende Jahresertrag (Soll-Miete) der bestehenden Mietobjekte (einschliesslich der historischen Säle) beläuft sich gemäss Zuger Kantonalbank auf CHF 723'000.00. Dieser Ertrag lässt sich unter der Prämisse, dass in der Zukunft ein Teil der Räumlichkeiten einer öffentlichen Nutzung zugeführt wird, nicht erreichen. Unter Berücksichtigung einer mittelfristig erzielbaren Miete von CHF 360'000.00 (Annahme: 50% der Soll-Miete) ergeben sich bescheidene, aber durchaus akzeptable Renditen.

Vergleichende Betrachtung von vier Szenarien¹

Szenario 1: Zurlaubenhof saniert, alles vermietet; ohne weitere Nutzungen

Jahresertrag nachhaltig	CHF 360'000.00
(Netto-)Rendite bezogen auf den Kaufpreis von CHF 65 Mio.	0.6 %

Szenario 2: Zurlaubenhof saniert, alles vermietet; Mietwohnungen gem. Bebauungsplan

Jahresertrag Bestand CHF 360'000.00	
Baurechtszins für Land Neubauten CHF 930'000.00	CHF 1'290'000.00
(Netto-)Rendite bezogen auf den Kaufpreis von CHF 65 Mio.	2.0 %

Szenario 3: Zurlaubenhof saniert, alles vermietet; Wohneigentum gem. Bebauungsplan

Jahresertrag Bestand CHF 360'000.00	
Baurechtszins für Land Neubauten CHF 1'950'000.00	CHF 2'310'000.00
(Netto-)Rendite bezogen auf den Kaufpreis von CHF 65 Mio.	3.6 %

¹ Quelle: Marktwertschätzungen Zuger Kantonalbank und Kurzgutachten: Wert und Preis im aktuellen Umfeld, Martin Hofer

Szenario 4: Zurlaubenhof saniert, alles vermietet; Wohneigentum und Miete gemischt

Jahresertrag Bestand CHF 360'000.00

Baurechtszins für Land Neubauten CHF 1'420'000.00

CHF 1'780'000.00

(Netto-)Rendite bezogen auf den Kaufpreis von CHF 65 Mio.

2.7 %

Für das Szenario 1 führt dies zu einer unbefriedigenden Rendite von 0.6% (stark unternutztes Areal). Die Renditen für die Neubauszenarien bewegen sich aber in einem akzeptablen Bereich zwischen 2.0 und 3.6%. Die Erstellungskosten für die Neubauten werden vollumfänglich von den Baurechtsnehmern übernommen, es handelt sich hier also um eine risikofreie Nettorendite für das Land.

Bebauungsplan

Eine allfällige Bebauung soll sich am bestehenden Richtprojekt für den Bebauungsplan ausrichten. Dieses ging aus einem 2014 durchgeführten Projektwettbewerb unter 15 ausgewählten Architektur- und Landschaftsbüros hervor und wurde von Boltshauser Architekten, Zürich und Maurus Schifferli, Bern, gewonnen. Das Siegerprojekt wurde 2017 verfeinert und 2018 zur Vorprüfung beim Kanton Zug eingereicht. Die Vorprüfung stellt fest: «Dass der Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht überzeugt und den historischen Kontext sowie die Ortsbildschutzzone vorbildlich berücksichtigt». Der Bebauungsplan sieht drei Baubereiche für Neubauten vor, auf denen rund 6'350 m² zusätzliche Geschossflächen erstellt werden können. Zusammen mit den bestehenden Gebäuden entspricht dies etwa 9'370 m² Geschossflächen (64 Wohnungen, 60 Parkplätze). Der Bebauungsplan samt Bericht wird mit dem Kauf übernommen und könnte zeitnah eingereicht werden.

Der Bebauungsplan kann jedoch nicht als gesichert betrachtet werden. Der politische Prozess muss noch erfolgen und wird mit der Stadt Zug als Eigentümerin allenfalls neue Fragen zur Nutzung aufwerfen.

Es bestehen Kreise, die sich für eine Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses einsetzen und das ganze Areal als öffentlichen Park gestalten wollen. Der politische Prozess zum Bebauungsplan ist ein eigenständiges Verfahren, welchem nicht vorgegriffen werden kann. Die Bestrebungen, die Anlage als Grünraum zu erhalten, sind dem Stadtrat bekannt und werden sich in dem zuvor genannten Prozess zum Bebauungsplan akzentuieren.

Mit der zuvor erwähnten Ausnützungsziffer von 0.29 bleibt das Richtprojekt knapp 30% unter der zonenkonformen Ausnutzung und lässt ausserordentlich viel Freifläche und Park unbebaut.

Rahmenbedingungen Kaufvertrag

Die Stadt Zug verpflichtet sich, die Liegenschaft während einer Dauer von 25 Jahren nicht zu veräußern (Verkauf, Tausch usw.). Geringfügige Arrondierungsgeschäfte mit Eigentümerinnen bzw. Eigentümern von Nachbarparzellen im Umfang von maximal 500 m² sind zulässig. Die Einräumung von Baurechten an Dritte, insbesondere für die Umsetzung eines zukünftigen Bebauungsplanes, ist zulässig.

Die Stadt Zug räumt den vier Mitgliedern der aktuellen Erbengemeinschaft Bossard für den Fall der Realisierung und des Verkaufs von Stockwerkeigentumseinheiten (für den Erstverkauf) je ein vererbbares Vorkaufsrecht für 25 Jahre zu den für Drittkäufer geltenden Bedingungen ein.

Bestehende Mietverträge

Die Stadt Zug erklärt sich damit einverstanden, dass sämtliche bestehenden Mietverhältnisse ab der Eigentumsübertragung (Tagebucheintrag) noch für fünf Jahre bestehen bleiben. Selbstverständlich steht es den Mieterinnen und Mietern ihrerseits frei, ihren Mietvertrag vorher zu kündigen.

Aufgrund des familiär-historischen Bezuges der Mitglieder der Erbengemeinschaft Bossard wird diesen je ein Vorrecht für die Miete einer Wohneinheit im Zurlaubenhof eingeräumt. Dieser Mietvorrang gilt auch für allfällige Neubauten im Gebiet des Zurlaubenhof und würde allfälligen Baurechtsnehmerinnen bzw. -nehmern als Verpflichtung auferlegt.

Im Kaufvertrag werden verschiedene Übergangsregelungen betreffend die künftige (öffentliche) Nutzung festgehalten, damit sich die derzeitigen Mieterinnen und Mieter (Eigentümerschaft) auf die neue Situation einstellen und allfällige bauliche und organisatorische Massnahmen vorab geplant und umgesetzt werden können. In den ersten drei Jahren ab der Eigentumsübertragung können sowohl der «Rittersaal» (Hauptgebäude) als auch der «Gartensaal» (Pächterhaus) an jeweils zwölf Tagen pro Jahr von Montag bis Samstag von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch die Stadt Zug genutzt werden. Die «Anlässe» sind den Mieterinnen und Mietern mindestens 30 Tage im Voraus bekannt zu geben. Im Weiteren können Unterhalts- und Umbauarbeiten von Montag bis Freitag nach Absprache vorgenommen werden. In diesem Zeitraum haben die Mieterinnen und Mieter weiterhin ein Zugangs- und Benutzungsrecht zu den genannten Räumen.

Fazit

Mit diesem sowohl für die Familie Bossard als auch für die Stadt Zug sehr wichtigen Verkauf/Kauf soll eine nachhaltige Lösung im Interesse der Stadt Zug und ihrer Bevölkerung gefunden werden. Die Potenziale des Areals liegen für die Stadt Zug weniger in der Gegenwart als in der Zukunft. Es ist eine strategische Entscheidung, das Land für die Stadt Zug zu sichern – eine Investition in die Zukunft.

Der Erwerb kann durch die Stadt Zug mit einem guten Eigen- und Fremdkapitalverhältnis finanziert werden. Die Investition von CHF 65'000'000.00 wird als Sachanlage des Finanzvermögens (Konto 1080.02; Gebäude mit Grund) bilanziert. Die Anlage wird nicht abgeschrieben, aber mindestens alle 10 Jahre neu bewertet. Der Stadtrat möchte den Beschluss dem Behördenreferendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindegesetz unterstellen, damit die Bevölkerung die Möglichkeit erhält, über einen Erwerb dieser Grössenordnung und Tragweite abzustimmen.

Der Familie Bossard ist Dank für die umsichtige Handlungsweise und den fairen Umgang mit der Stadt Zug auszusprechen.

III Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Zurlaubenhof (GS 1379) zum Preis von CHF 65'000'000.00 zu erwerben und
- den Beschluss dem Behördenreferendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 Gemeindegesetz zu unterstellen.

Zug, 14. Dezember 2021

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BE11 Beschlussentwurf
- BE12 Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages
- BE13 Bewertungsgutachten Zuger Kantonalbank vom 28. Januar 2021

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Liegenschaft Zurlaubenhof: Genehmigung Erwerb

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2699 vom 14. Dezember 2021:

1. Der Erwerb der Liegenschaft Zurlaubenhof (GS 1379, Grundbuch Zug) nach Massgabe des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Erbgemeinschaft Bossard Wolfgang und Damian wird genehmigt.
2. Die Investition von CHF 65'000'000.00 wird als Sachanlage des Finanzvermögens (Konto 1080.02; Gebäude mit Grund) bilanziert. Die Anlage wird nicht abgeschrieben, aber mindestens alle zehn Jahre neu bewertet.
3. Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 des Gemeindegesetzes unterstellt. Er tritt am Tag nach der Annahme durch das Volk in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses den Hauptvertrag gemäss Ziff. III des Vorvertrages zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Tabea Zimmermann Gibson
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber