Nr. 2650.6

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Zwischenbericht II Erweiterung Bossard Arena

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2650.6 vom 1. März 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Zusatzbericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Der Bericht zur Vorlage wurde bereits erstellt (Nr. 2650.4). Die BPK befasste sich an ihrer ordentlichen Sitzung vom 1. März 2022 mit zusätzlichen juristischen Abklärungen zu möglichen Risiken des Baurechts, in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtrat André Wicki, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien, sowie Claudia Schneider Heusi, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht.

III Erläuterungen der Vorlage

Die Bau- und Planungskommission hatte vorgängig einen Fragenkatalog eingereicht, der von Rechtsanwältin Claudia Schneider Heusi schriftlich beantwortet wurde. An der Sitzung wurden die Antworten ausführlich dargelegt.

IV Beratung

Einleitend wird auf die Beilagen verwiesen:

- Fragen der Bau- und Planungskommission der Stadt Zug zu Baurechtsrisiken und Antworten der Rechtsanwältin Claudia Schneider Heusi (Beilage 1)
- Aktennotiz von Rechtsanwältin Claudia Schneider Heusi vom 20. Januar 2022 betreffend Eisstadion «Bossard Arena» (Beilage 2)

Zur Frage der Kommission, ob man für die Übertragung (Verkauf) der Bossard Arena an Dritte Auflagen machen könnte:

Antwort:

Man kann als Baurechtsgeber bei einer Übertragung ein Veto einlegen, wenn der neue Baurechtsnehmer nicht kreditwürdig ist. Wenn aber weitere Klauseln in den Baurechtsvertrag aufgenommen werden, die dem Baurechtsnehmer betreffend Übertragung zu viele Beschränkungen auferlegt, dann handelt es sich nicht mehr um ein selbständiges Baurecht, sondern wird als unselbständiges Baurecht eingetragen.

Die Frage, welche Streitigkeiten in Bezug auf ein Baurecht nach Ansicht der Fachanwältin am häufigsten auftreten, wurde wie folgt beantwortet:

Ein Problem und deshalb Grund für Streitfälle ist bei Verträgen mit langer Laufzeit oft die Zweckformulierung. Dies, weil der Zweck mit der Zeit überholt wird und man an bestimmte Sachen nicht gedacht hat.

Zur Frage, ob alles dem EVZ abgegeben werden müsste (Curling Halle / Parkhaus usw.) und ob die die Möglichkeit bestünde, eine Weitergabe von bestimmten Teilen zu verhindern (wobei die Diskussion am Schluss nur noch über das Parkhaus geführt wurde):

Die Antwort:

Es besteht die Möglichkeit, im Vertrag zu regeln, dass kein Unterbaurecht weitergegeben werden darf.

Ein Kommissionsmitglied stellt zudem folgende, aus seiner Sicht nicht nur rechtliche, sondern auch politische Frage: Dem Gebäude wird ein Kaufpreis und ein Wert von CHF 8 Mio. zugewiesen. Daneben gibt es einen Verkehrswert, der höher ist. Würde es juristisch Sinn machen, in der Präambel des Baurechtsvertrages zu erwähnen, dass es einen Verkehrswert gibt, der höher ist, dieser aber nicht massgebend ist? Zweitens stellt sich die Frage, ob es politisch sinnvoll wäre, dem Gebäude im Sinne der Transparenz ein Verkehrswertpreisschild anzuhängen und darauf hinzuweisen, dass es diesen Verkehrswert gibt, dieser aber im Fall des Baurechtsvertrags aus einem bewussten Entscheid heraus nicht zum Tragen kommt.

Die Fachanwältin führt aus, dass die Erwähnung eines solchen Verkehrswerts in der Präambel juristisch machbar wäre. Sie erachtet das aber als eher nicht sinnvoll und würde davon abraten, weil das eher zum Bumerang für die Stadt Zug werden könnte. Die Stadt Zug und der EVZ wählen ein anderes Modell, bei dem die Heimfallentschädigung auf den gleichen Betrag wie beim Kauf festgesetzt wird. Diese beiden Modelle sollten nicht plötzlich miteinander vermischt werden, indem die Verkehrswertberechnung irgendwo ins Spiel gebracht wird, wobei aber unklar bleibt, was diese genau bewirken soll.

Ein Kommissionsmitglied führt aus, dass zuvor die Ausführung gemacht wurde, dass der Betrag, mit dem das Grundstück maximal belastet werden könnte, bereits mit dem EVZ fixiert worden ist, und fragt, wie hoch dieser Betrag ist.

Die Antwort der Verwaltung:

Dieser Wert wird fixiert. Im Vertrag ist explizit zu formulieren, dass die Belehnung nicht höher sein kann als der Kaufpreis, abzüglich Grundpfandsicherung des Baurechtszinses über drei Jahre. Das wären rund CHF 8 Mio. minus rund CHF 1 Mio., insgesamt also rund CHF 7 Mio. Mit dem EVZ ist vorbesprochen, dass er diese Verpflichtung eingeht und die Finanzierung nicht über die Belehnung sicherstellt.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021 empfahl die BPK mit Bericht Nr. 2650.4, den Zwischenbericht II zur Erweiterung der Bossard Arena negativ zur Kenntnis zu nehmen. Zur Behandlung der juristischen Abklärungen zu möglichen Risiken des Baurechts erfolgte keine Beschlussfassung. Dieser Bericht dient der Darlegung der Diskussion in der Bau- und Planungskommission und ergänzt die unten genannten beiden Beilagen.

Zug, 1. März 2022

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- Fragen der Bau- und Planungskommission der Stadt Zug zu Baurechtsrisiken und Antworten der Rechtsanwältin Claudia Schneider Heusi (Behandlung an BPK-Sitzung vom 1. März 2022)
- Aktennotiz von Rechtsanwältin Claudia Schneider Heusi vom 20. Januar 2022 betreffend Eisstadion "Bossard Arena"