

# Immobilienstrategie der Stadt Zug

Stadtratsbeschluss Nr. 332.12 vom 10. April 2012

## 1. Grundlagen

### 1.1 Zweck und Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie der Stadt Zug orientiert sich an den Legislaturzielen des Stadtrates 2011 bis 2014 sowie der langfristigen Ausrichtung Zug 2020 und definiert die gültigen Grundsätze für den Umgang mit städtischen Immobilien und Grundstücken. Sie sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung gelenkt werden. Damit wird Kontinuität und Transparenz geschaffen, was einen wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum sichert.

Die Immobilienstrategie gilt für alle Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Zug sowie für Liegenschaften, für die mit Dritteigentümern Mietverträge abgeschlossen wurden. Sie gilt nicht für Strassenparzellen (Strassen, Wege, Plätze), welche in der Verantwortung der Abteilung Tiefbau liegen.<sup>1)</sup>

### 1.2 Gliederung des Immobilienportfolios

Das Gesamtportfolio ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben der städtischen Verwaltung sehr heterogen. Das Immobilienportfolio der Stadt Zug teilt sich in das Verwaltungs- und das Finanzvermögen. Es gelten folgende Definitionen:

Das *Verwaltungsvermögen* umfasst alle Liegenschaften, welche unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und ohne diese zu beeinträchtigen nicht veräussert werden können. Die anrechenbaren Wohnungen gemäss Wohnbauinitiative („Pflichtwohnungen“) gehören dem Verwaltungsvermögen an.

Das *Finanzvermögen* umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden, also jene Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

---

<sup>1)</sup> Stadtratsbeschluss Nr. 651.11 vom 28. Juni 2011

Die Liegenschaften aus dem Verwaltungs- und Finanzvermögen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung nach verschiedenen Teilstrategien gesteuert und bewirtschaftet (Kapitel 3 und 4). Aussagen, die für alle Liegenschaften Anwendung finden, sind in den strategischen Grundsätzen (Kapitel 2) formuliert.

### **1.3 Verantwortlichkeiten**

Der Stadtrat ist für die Festlegung und für eine periodische Überprüfung der Immobilienstrategie verantwortlich. Die Abteilung Immobilien trägt als Eigentümervertreterin der Stadt Zug die Gesamtverantwortung für das strategische und operative Immobilienmanagement aller Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Stadt Zug und der Mietobjekte. Die Abteilung Hochbau nimmt die Rolle als Bauherrenvertreterin bei Hochbauvorhaben der Stadt Zug ein.

Als departementsübergreifende Koordinationsstelle im Bereich Immobilien dient der Lenkungsausschuss Immobilien, in welchem alle Departemente vertreten sind.<sup>2)</sup>

---

<sup>2)</sup> Siehe Beilage 2: Konzept Lenkungsausschuss Immobilien (LIM)

## **2. Strategische Grundsätze**

### **2.1 Eigentümerstrategie**

Die Unterbringung städtischer (Verwaltungs-) Einheiten erfolgt nach wirtschaftlichen und organisatorischen Kriterien vorrangig in eigenen Gebäuden im Alleineigentum. Miteigentum ist in begründeten Ausnahmefällen möglich. Bei kleineren Flächen, dezentralen Standorten oder als Puffer (Flexibilität) sind externe Mietlösungen möglich. Ausgehend von einer langfristigen Planung kann auch die vorübergehende Vermietung von städtischen Liegenschaften an Dritte vorgesehen werden.

### **2.2 Vorbildrolle**

Die Stadt Zug strebt in den folgenden Bereichen eine Vorbildrolle an:

#### **2.2.1 Nachhaltigkeit**

Die Stadt Zug strebt eine Vorbildfunktion im schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltigem Handeln an. Bei allen kostenrelevanten Immobilienentscheidungen wird eine ganzheitliche Beurteilung der Aspekte Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft durchgeführt. Neue Bauten und Anlagen werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit entwickelt, realisiert und betrieben. Bestehende Bauten und Anlagen werden auf ihre Nachhaltigkeit hin geprüft und bewertet.

#### **2.2.2 Architektur und Städtebau**

Die Stadt Zug nimmt eine Vorbildrolle im Bereich Architektur und Städtebau ein. Bei Neubauten und Sanierungen leistet die Stadt Zug einen Beitrag an eine attraktive architektonische und städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt dabei das bauhistorische Erbe und die baukulturellen Werte.

#### **2.2.3 Stadtentwicklung und Wirtschaft**

Die Stadt Zug betreibt eine aktive Stadtentwicklungspolitik und trägt so zur Sicherung der Standortattraktivität des Lebens- und Wirtschaftsraums Zug bei. Die Stadt Zug fördert mit ihren Liegenschaften die Angebotsvielfalt im Stadtzentrum und in den Quartieren, indem sie Gewerbeflächen mit öffentlichen Nutzungen an lokale Unternehmen, Vereine oder Organisationen preisgünstig vermieten kann. Für vorübergehend leer stehende Flächen oder Liegenschaften werden sinnvolle Zwischennutzungsverträge mit öffentlichen Nutzungen abgeschlossen.

#### **2.2.4 Wohnen**

Die Stadt Zug fördert den preisgünstigen Wohnungsbau und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung. Die Stadt Zug kann selber preisgünstige Wohnungen bauen oder ihre Grundstücke zu vergünstigten Konditionen im Baurecht an gemeinnützige oder an andere Organisationen abgeben, welche verpflichtet werden, preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen.

Die Wohnliegenschaften im Eigentum der Stadt Zug, welche dem Verwaltungsvermögen zugeteilt sind, werden nach den Grundsätzen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes bewirtschaftet.<sup>3)</sup>

### **2.3 Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie**

Die Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios orientiert sich an den langfristigen Bedürfnissen und Zielen der Stadt Zug. Die Abteilung Immobilien kennt den Unterhaltszustand der Immobilien und formuliert eine Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie als Grundlage für die langfristige Finanzplanung (20 Jahre). Dabei wird den Lebenszykluskosten einer Liegenschaft besondere Beachtung geschenkt. Im Rahmen der Unterhaltspolitik werden die Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus' der Liegenschaften berücksichtigt.

### **2.4 Investitionsplanung und Finanzierung<sup>4)</sup>**

Die Stadt Zug verfügt über eine kurz-, mittel- und langfristige (20 Jahre) Investitionsplanung im Bereich Immobilien. Zurzeit priorisiert der Stadtrat im Rahmen des Finanzplans die Investitionsprojekte für vier Jahre anhand der im Finanzplan definierten zeitlichen und thematischen Kriterien.<sup>5)</sup> Ziel ist, die Investitionsplanung im Finanzplan auf zehn Jahre auszuweiten.

Bei den Immobilieninvestitionen wird eine möglichst hohe Selbstfinanzierung angestrebt. Die Finanzstrategie gibt einen Selbstfinanzierungsgrad von 100 % im Fünf-Jahresdurchschnitt vor. Kooperationen mit privaten Unternehmen oder Organisationen im Rahmen einer „Public Private Partnership“ können im Einzelfall geprüft werden.

### **2.5 Aktive Land- und Immobilienpolitik**

Die Stadt Zug betreibt eine aktive Land- und Immobilienpolitik und nutzt die sich bietenden Möglichkeiten zur Beschaffung von Grundstücken und Immobilien, welche zur Sicherstellung von Gemeindeaufgaben, zur Verfolgung strategischer Ziele der nachhaltigen Stadt- und Zentrumsentwicklung, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen oder als Baulandreserve dienen.

Bei Käufen ist zu prüfen, ob die Kosten und der Nutzen in einem für die Stadt vorteilhaften Verhältnis stehen. Dies bedingt insbesondere, dass ein gewünschtes Ziel nicht durch andere Instrumente (z. B. Vereinbarung von Dienstbarkeiten, Sprechen von Subventionen, Zumietungen) wirtschaftlicher erreicht werden kann.

---

<sup>3)</sup> Wohnraumförderungsgesetz WFG; Wohnraumförderungsverordnung WFV des Kantons Zug

<sup>4)</sup> Gesetzliche Grundlagen: Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden; Finanzverordnung der Stadt Zug

<sup>5)</sup> Finanzplan 2012 bis 2015, Seite 16

## **2.6 Datenmanagement**

Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgangs mit Immobilien verfügt die Stadt Zug über die erforderlichen Immobiliendaten und geeignete immobilienwirtschaftliche Steuerungsinstrumente zur Verifikation von Immobilienleistungen und künftigen Immobilienentscheiden. Dazu gehören insbesondere Daten zum Zustand und zur Nutzung der Immobilien sowie eine Liegenschaftsrechnung nach immobilienwirtschaftlichen Bedürfnissen. Alle Immobiliendaten werden von der Abteilung Immobilien zentral erfasst und nachgeführt.

## **2.7 Standards**

Es werden Bedarfs- und Flächenstandards pro Teilportfolio unter Berücksichtigung der zwingenden Anforderungen der Nutzer und der baulichen Voraussetzungen der Gebäude formuliert. Die Standards sollen eine funktional zweckmässige, nutzerneutrale und gerechte Bereitstellung von Flächen sowie eine hohe Belegungsflexibilität für verschiedene Nutzer ermöglichen. Bei Ausschreibungen werden Vorgaben entsprechend den Marktstandards gemacht.

## **2.8 Controlling und Reporting**

Der Lenkungsausschuss Immobilien verabschiedet zu Handen des Stadtrats einen Jahresbericht zum Immobilienmanagement der Stadt. Das Reporting umfasst ausgewählte Kenngrössen des Liegenschaftscontrollings, stellt die Entwicklung und Zielerreichung der Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen dar und gibt Empfehlungen über zu ergreifende Massnahmen ab.

### 3. Verwaltungsvermögen

#### 3.1 Geltungsbereich

Das strategische und operative Immobilienmanagement erfolgt in Teilportfolios, welche nach ihrer Zweckbestimmung festgelegt sind. Im Verwaltungsvermögen werden folgende Bereiche und Teilportfolios definiert:

Bereiche Verwaltungsvermögen	Teilportfolio Verwaltungsvermögen
1. Wohnen und Aufenthalt	1.1 Pflichtwohnungen <sup>6)</sup> 1.2 Weitere preisgünstige Wohnungen 1.3 Alterszentren 1.4 Wohnheime
2. Betriebsliegenschaften	2.1 Verwaltungsgebäude 2.2 Technische Betriebe 2.3 Militär und Zivilschutz 2.4 Friedhof
3. Bildung	3.1 Bildungsinfrastruktur
4. Sport und Freizeit	4.1 Sportinfrastruktur 4.2 Seebäder 4.3 Hafenanlage/Bootsabstellplätze 4.4 Tiergehege
5. Kultur und Geselligkeit	5.1 Kultur 5.2 Gastgewerbe 5.3 Übrige Gewerbebauten 5.4 Historische Bauten
6. Verkehrsanlagen	6.1 Parkhäuser
7. Unbebaute Grundstücke	7.1 Grundstücke in der OelB-Zone

#### 3.2 Ziele Verwaltungsvermögen

##### 3.2.1 Nutzerbedürfnisse

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dienen in erster Linie dazu, die Stadt Zug bei der Erfüllung ihrer Kernaufgaben zu unterstützen. Vorrangige Zielsetzung an das Immobilienmanagement ist die optimale Erfüllung der Nutzerbedürfnisse zu angemessenen Kosten. Die Bereitstellung und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgen nach den aktuellen Bedürfnissen der Nutzer unter Berücksichtigung der zukünftigen Raumbedürfnisse und dem langfristigen Unterhaltsbedarf.

##### 3.2.2 Wirtschaftlichkeit

Bei der Bereitstellung, dem Erhalt und der Bewirtschaftung der Liegenschaften wird ein möglichst optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis angestrebt. Bei zusätzlichen Raumbedürfnissen werden zunächst betriebliche oder organisatorische Optimierungen geprüft und umgesetzt, bevor bauliche Massnahmen in Frage kommen.

<sup>6)</sup> GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001

### **3.3 Allgemeine Grundsätze Verwaltungsvermögen**

Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens gelten die folgenden strategischen Grundsätze:

#### **3.3.1 Mietkosten**

Alle Mietflächen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Dabei werden die Kosten der Liegenschaften so erfasst, dass sie verursachergerecht zugeordnet werden können. Es wird zwischen Nutzerkosten, die dem Nutzer gemäss ihrer tatsächlichen Höhe weiter verrechnet werden (Kosten von Nutzerausbauten, Nebenkosten), und Liegenschaftskosten unterschieden. Auf eine Verrechnung der Liegenschaftskosten wird in den Bereichen Betriebsliegenschaften, Bildung sowie Sport und Freizeit verzichtet. Allfällige Subventionierungen von Mietflächen erfolgen über Beitragsbeschlüsse.

#### **3.3.2 Langfristige Bedarfsplanung und Optimierung**

Der Raumbedarf hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzer (Departemente, Abteilungen, Schulen etc.) und deren Entwicklung ab. Die langfristige Immobilienplanung stützt sich auf Nutzerstrategien (Alter-/Gesundheit, Kultur, Bildung, Sportinfrastruktur etc.) und davon abgeleiteten Bedarfsplanungen (kein Projekt ohne Strategie!).

Die adäquate Nutzung der bestehenden Liegenschaften wird von der Abteilung Immobilien periodisch überprüft und optimiert.

#### **3.3.3 Koordination der Bedürfnisse**

Der Lenkungsausschuss Immobilien sorgt für die departementsübergreifende Koordination der Flächenbedürfnisse. Der Lenkungsausschuss beurteilt und priorisiert einzelne Massnahmen je nach Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit und gibt eine Empfehlung zu Handen des Stadtrates ab.

#### **3.3.4 Transfer von Liegenschaften**

Nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung genutzte Immobilien werden vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen transferiert, um gemäss den entsprechenden Grundsätzen bewirtschaftet, getauscht oder verkauft zu werden.

#### **3.3.5 Bauprojekte**

Bei Neu- und Umbauprojekten steht bei den Planungs- und Bauphasen die Lebenszyklusbetrachtung im Vordergrund. Ziel ist eine optimale Berücksichtigung aller Sichtweisen (Eigentümer, Betreiber, Nutzer/Mieter).

### 3.4 Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios

#### 3.4.1 Wohnen und Aufenthalt

Der Bereich Wohnen und Aufenthalt umfasst alle Wohnungen, welche keinen liegenschaftsgerechten Ertrag abwerfen. Das Teilportfolio Pflichtwohnungen umfasst die Wohnungen und Alterswohnungen gemäss Wohnbauinitiative.<sup>7)</sup> Weitere Wohnungen, die dem preisgünstigen Wohnungsbau zugeordnet werden können, werden dem Teilportfolio „weitere preisgünstige Wohnungen“ zugeteilt. Alters- und Pflegeheime sowie spezielle Alterswohnformen werden im Teilportfolio Alterszentren zusammengefasst. Asylunterkünfte gehören dem Teilportfolio Wohnheime an.

#### 3.4.2 Betriebsliegenschaften

Für eine Optimierung der Strukturen und der Prozesse der städtischen Verwaltung wird eine stetige Reduktion der Verwaltungsstandorte angestrebt. Langfristiges Ziel bleibt die Zentralisierung der Stadtverwaltung auf einen Standort.

#### 3.4.3 Bildung

Die Schulinfrastruktur wird gemäss den vom Stadtrat am 31. März 2010 verabschiedeten Grundsätzen und Zielsetzungen für die Erstellung und Nutzung von Schulanlagen in der Stadt Zug entwickelt, realisiert und bewirtschaftet. Auf Basis dieser Grundsätze und Zielsetzungen wurde 2010 die langfristige Schulraumplanung für die Stadtschulen und für die Räume der Tagesstrukturen erarbeitet.<sup>8)</sup> Eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Schulraumplanung wird durch das Bildungsdepartement sichergestellt.

#### 3.4.4 Sport und Freizeit

Das Konzept für die Sportanlagen und Bewegungsräume (GESAK)<sup>9)</sup> wurde 2010 entwickelt. Auf Basis des GESAK gilt es, die räumliche Umsetzung der Massnahmen zu erarbeiten. Die Erstellung dieser langfristigen Planung und deren regelmässige Überprüfung und Aktualisierung wird durch das Bildungsdepartement, Abteilung Sport, sichergestellt.

#### 3.4.5 Kultur und Geselligkeit

Die Infrastrukturen im Eigentum der Stadt Zug im Bereich Kultur sind vielfältig und umfassen das Theater Casino, die Gewürzmühle, das Jugendkulturzentrum Industrie45, die Altstadthalle, den Burgbachsaal, den Siehbachsaal, den Herti-Forum-Saal, die Freizeitanlage Oberwil und im Baurecht die Galvanik. Die Vermietung der stadt-eigenen Säle richtet sich nach der Benützungsordnung für Mehrzwecksäle der Stadt vom Zug vom 14. Dezember 2004. Mit externen Betreibern von kulturellen Einrichtungen werden Leistungsvereinbarungen abgeschlossen. Ziel ist Transparenz bei den Erträgen und Kosten.

---

<sup>7)</sup> GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001

<sup>8)</sup> Stadt Zug Schulraumplanung 2010 Gesamtbericht vom 15. Juni 2011

<sup>9)</sup> Stadt Zug Konzept für die Sportanlagen und Bewegungsräume (GESAK) vom 11. Dezember 2010

Die Stadt Zug besitzt mehrere Gastgewerbelokale, welche auf Grundstücken der OelB-Zone liegen (Hafenrestaurant, Podium41, Kiosk Alpenquai, Kiosk Landsgemeindeplatz). Bei der Bewirtschaftung dieser Liegenschaften wird darauf Rücksicht genommen, dass die Pächterschaft mit entsprechenden Anstrengungen ein existenzsicherndes Einkommen erwirtschaften kann. Die Stadt stellt bei Bedarf die erforderliche Infrastruktur bereit, soweit dies für sie finanziell tragbar ist. Die Bedürfnisse der Pächterschaft werden bei der langfristigen Entwicklung der Liegenschaften berücksichtigt. Diese Grundsätze gelten auch für die übrigen Gastgewerbelokale, welche aus organisatorischen Gründen nicht dem separaten Teilportfolio Gastgewerbe zugeordnet werden können.

Das Teilportfolio „übrige Gewerbebauten“ umfasst diverse Vereinslokale sowie weitere Objekte mit öffentlichen Nutzungen, welche sich im Eigentum der Stadt Zug befinden und vermietet werden. Ziel ist die Vermietung dieser Liegenschaften zu einer kostendeckenden Miete. Allfällige Differenzen werden durch Subventionen der Stadt Zug sichergestellt.

Die Stadt Zug besitzt historische Bauten, welche aus Sicht des Denkmalschutzes einzigartig und aufgrund der Lage nicht zu ersetzen sind (Zytturm, Kapuzinerturm, Pulverturm, Huwylerturm, Stadtmauer etc.). Die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften erfolgt zu den allgemein definierten Grundsätzen.

#### 3.4.6 Parkhäuser

In den stadteigenen Parkhäusern werden Parkplätze für Kurzzeit- und Dauermieter zur Verfügung gestellt. Damit werden jährliche Erträge generiert und ein Beitrag an die Standort-, Verkehrs- und Wohnpolitik der Stadt geleistet.

#### 3.4.7 Unbebaute Grundstücke

Die unbebauten Grundstücke in der OelB-Zone dienen zur langfristigen Standortsicherung und als langfristige Reservefläche für städtische Aufgaben und Bedürfnisse.

## 4. Finanzvermögen

### 4.1 Geltungsbereich

Die Liegenschaften des Finanzvermögens gliedern sich gemäss ihrer Nutzung in folgende Bereiche und Teilportfolios:

Bereiche Finanzvermögen	Teilportfolio Finanzvermögen
8. Renditeliegenschaften	8.1 Mehrfamilienhäuser 8.2 Einfamilienhäuser 8.3 Geschäftsbauten mit gemischter Nutzung
9. Landwirtschaftliche Anlagen	9.1 Landwirtschaftliche Gebäude
10. Unbebaute Grundstücke	10.1 Land Bauzonen 10.2 Land Nicht-Bauzonen 10.3 Baurechte 10.4 Wald

Pro Teilportfolio wird eine Bewirtschaftungsstrategie (Kapitel 4.4) definiert.

### 4.2 Ziel Finanzvermögen

#### 4.2.1 Wirtschaftlichkeit<sup>10)</sup>

Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen nicht primär städtischen Raumbefürfnissen, weshalb sich deren Bewirtschaftung auf wirtschaftliche Kriterien und insbesondere auf die Ertragsoptimierung konzentriert. Es werden marktkonforme Erträge bei allen Mietvertragsverhältnissen und eine nachhaltige Wertentwicklung angestrebt. Die Liegenschaften gelten als Renditeobjekte und mit diesen wird über das Gesamtvermögen gesehen ein Gewinnbeitrag erzielt.

### 4.3 Allgemeine Grundsätze Finanzvermögen

#### 4.3.1 Käufe und Verkäufe

Im Rahmen der Liegenschaften des Finanzvermögens wird keine Expansionsstrategie verfolgt. Jedoch können, auf eine konkrete Notwendigkeit hin, Käufe einzelner Liegenschaften von der Abteilung Immobilien in Absprache mit dem Lenkungsausschuss Immobilien initiiert und je nach Höhe des voraussichtlichen Kaufpreises dem Stadtrat bzw. dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Diejenigen Liegenschaften, welche das Wirtschaftlichkeitsziel nicht oder nur unzureichend erfüllen, werden näher geprüft. Falls kein Verwendungszweck im Rahmen der Vorgaben besteht, wird eine Umteilung in das Verwaltungsvermögen oder ein Tausch oder Verkauf geprüft. Ein Verkauf erfolgt zum aktuellen Marktpreis und unter Beizug eines externen Gutachtens.

---

<sup>10)</sup> Gemäss den gesetzlichen Grundlagen: Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden und der Finanzverordnung der Stadt Zug

#### 4.3.2 Umbauten und Sanierungen

Bei Umbau- und Sanierungsprojekten steht bei den Planungs- und Bauphasen die Lebenszyklusbetrachtung im Vordergrund. Ziel ist eine optimale Berücksichtigung aller Sichtweisen (Eigentümer, Betreiber, Nutzer/Mieter). Die Massnahmen konzentrieren sich auf hohe Wirtschaftlichkeit wie beispielsweise hohe Überwältzbarkeit der Investitionen auf den Mietzins, Umnutzungen oder eine gezielte Reduktion von Leerständen.

### 4.4 Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios

#### 4.4.1 Mehrfamilienhäuser

Die Wohnungen werden bei Neu- und Wiedervermietung zu aktuellen Marktkonditionen vermietet. Die Mietzinsgestaltung darf zu keinen indirekten Subventionierungen führen. Bei laufenden Mietverhältnissen wird der gesetzliche Spielraum zur Mietzinsanpassung ausgeschöpft. Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Referenzzinssatzes werden auf den nächstmöglichen Termin vorgenommen. Wertvermehrende Investitionen werden den Mietern nach geltender Rechtspraxis überwältzt.

#### 4.4.2 Einfamilienhäuser

Bei den Einfamilienhäusern wird zugunsten von für die öffentliche Aufgabenerfüllung geeigneteren Liegenschaften ein Tausch oder Verkauf angestrebt. Für diese Liegenschaften werden der Bewirtschaftungsaufwand und der Unterhalt bewusst gering gehalten. Für die verbleibenden Einfamilienhäuser des Finanzvermögens gelten die gleichen Bewirtschaftungsgrundsätze wie für Mehrfamilienhäuser.

#### 4.4.3 Geschäftsbauten mit gemischter Nutzung

Die Geschäftsbauten mit gemischter Nutzung werden einer genauen Prüfung hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und ihres Potenzials unterzogen. Je nach Ergebnis kommen Immobilienentwicklungen, Nutzungsänderungen (Transfer ins Verwaltungsvermögen) oder ein Verkauf in Frage. Mietverträge werden nach gängigen Marktmethoden ausgestaltet.

#### 4.4.4 Landwirtschaftliche Anlagen

Die Stadt Zug besitzt die landwirtschaftliche Anlage „Bröchli“ und lässt diese gemäss den heutigen Landwirtschaftsnormen bewirtschaften. Wie bei den Einfamilienhäusern wird zugunsten für die öffentliche Aufgabenerfüllung geeigneterer Liegenschaften ein Tausch angestrebt.

#### 4.4.5 Unbebaute Grundstücke

Die Stadt Zug besitzt als strategische Landreserve sowie zur Steuerung des Grünraums unbebaute Grundstücke in der Bauzone, der Landwirtschafts- und der OeIF-Zone. Die Grundstücke in der Bauzone werden einzeln analysiert und stehen je nach Eignung für Immobilienentwicklungen oder als Tauschobjekte zur Verfügung. Für die unbebauten Grundstücke werden so weit wie möglich Erträge aus Pacht oder Zwischennutzungen wie Parkplätzen, Aussenlagerflächen etc. generiert.

Die Stadt Zug kann Grundstücke im Baurecht abgeben. Diese Grundstücke sollen primär dem preisgünstigen Wohnungsbau dienen. Dabei werden als Baurechtsnehmer gemeinnützige oder andere Organisationen berücksichtigt, welche verpflichtet werden, preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Die Stadt Zug verlangt in diesem Fall vergünstigte Baurechtszinse gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz. Diese Liegenschaften werden nach Abschluss des Baurechtsvertrages ins Verwaltungsvermögen transferiert.

Liegenschaften, welche nicht dem preisgünstigen Wohnungsbau zu Gute kommen, können zu marktgerechten Baurechtskonditionen abgegeben werden.

#### 4.4.6 Wald

Die Stadt Zug verfügt über vier Grundstücke mit einem überwiegenden Flächenanteil in der Waldzone. Für diese Grundstücke wird ein Verkauf oder Tausch mit der Korporation Zug oder anderen interessierten Organisationen angestrebt.

10. April 2012

Stadtrat von Zug