

Oberwiler Kirchweg/Hofstrasse: Veräusserung städtisches Grundstück 2906, Erwerb kantonale Grundstücke 3889 und 4851; Tauschvertrag

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 10. Mai 2011

Das Wichtigste im Überblick

Der Kanton Zug beabsichtigt, im Rahmen des Projektes Neu- und Umbauten für die Wirtschaftsmittel- und die Fachmittelschule (WMS und FMS) auf den GS 1419, 4436 und 4448 (Eigentum Kanton Zug) und unter Einbezug des GS 2906 (Eigentum Einwohnergemeinde Zug) ein Schulgebäude mit Turnhalle und Sportplatz sowie weitere Annexbauten zu erstellen. Im Dezember 2010 hat ein Beurteilungsgremium die eingereichten Arbeiten juriert und für die WMS/FMS am Standort Hofstrasse klare Entscheide gefällt. Die Stadt Zug hat mit der Realisation das Recht, die neu erstellten Infrastrukturen (wie Aula, Mensa, Sportanlagen usw.) unentgeltlich mitzubenuetzen. Um das Projekt realisieren zu können, benötigt der Kanton Zug die unüberbaute städtische Liegenschaft GS 2906 Oberwiler Kirchweg. Der Kanton ist bereit, als Ersatz das mit Wohnbauten überbaute GS 4851 (Teilgrundstück von GS 1426) Zugerberstrasse 22f,g,h,i,k (1'328 m²) sowie das unüberbaute und mit einem Bauverbot belegte GS 3889, Oberwiler Kirchweg (1496 m²) abzutreten. Es wurden pro Liegenschaft je zwei unabhängige Schätzungen erstellt. Aufgrund der beiden Verkehrswertschätzungen wurde der Mittelwert je Liegenschaft errechnet und ein m²-Preis festgelegt. Die Stadt Zug verkauft dem Kanton GS 2906, Wohnzone 2A (W2A), mit 3'509 m² für total CHF 5'438'950.00 (1'550.00/m²). Der Kanton Zug verkauft der Stadt Zug GS 3889, Zone W2A, mit Baubeschränkung im Halte von 1'496 m² für CHF 275'264.00 (184.00/m²) und Teilgrundstück GS 4851, Zone OelB, ab GS 1426 im Halte von 1'328 m² für CHF 876'480.00 (660.00/m²) inkl. Gebäude. Unter Verrechnung der Beträge und unter Abzug des Buchwertes von CHF 1'915'000.00 ergibt sich für die Stadt Zug ein Tauschgewinn von CHF 2'372'206.00. Dieser soll zweckgebunden für künftigen Landerwerb verwendet und deshalb dem Fond Wohnungsbau/Landerwerb gutgeschrieben werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht über den Verkauf/Tausch betreffend die Grundstücke GS 2906, GS 3889 und GS 4851 im Zusammenhang mit der Realisierung der Wirtschafts- und Fachmittelschule an der Hofstrasse durch den Kanton Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Grundstück Stadt Zug, GS 2906, Oberwiler Kirchweg**
- 3. Grundstücke Kanton Zug, GS 4851 und GS 3889**
 - 3.1. GS 4851 Zugerbergstrasse 22f,g,h,i und k mit fünf Gebäudekomplexen**
 - 3.2. GS 3889, Oberwiler Kirchweg**
- 4. Liegenschaftenschätzungen**
- 5. Kauf-/Tauschangebot**
 - 5.1. GS 2906 Oberwiler Kirchweg**
 - 5.2. GS 3889 und GS 4851**
 - 5.3. Fazit und Vor- und Nachteile aus Verkauf/Tausch**
- 6. Tauschvertrag**
- 7. Antrag**

1. Ausgangslage

Der Kanton Zug beabsichtigt, im Rahmen des Projektes Neu- und Umbauten für die Wirtschaftsmittel- und die Fachmittelschule (WMS und FMS) auf GS 1419, 4436 und 4448 (Eigentum Kanton Zug) und im Bereich des GS 2906 (Eigentum Einwohnergemeinde Zug) ein Schulgebäude mit Turnhalle und Sportplatz sowie weitere Annexbauten zu erstellen.

Mit Beschluss vom 26. November 2009 hat der Kantonsrat für die Vorbereitung und Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbs bis und mit Baueingabe und Kostenvoranschlag betreffend Neu- und Umbauten an der Hofstrasse 13/15 für die Wirtschaftsmittel- und Fachmittelschule (WMS und FMS) an der Hofstrasse einen Projektierungskredit von 5.8 Mio. Franken inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Am Standort Hofstrasse - in einem sensiblen, teils denkmalgeschützten Kontext - konnten acht interessierte Teams ein konkretes Projekt ausarbeiten, eine Kostenschätzung erstellen und sich mit Fachspezialisten zu Generalplanern formieren. Im Dezember 2010 hat ein Beurteilungsgremium die eingereichten Arbeiten juriert und für die WMS und FMS am Standort Hofstrasse klare Entscheide gefällt. Für die Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes ist ein Team unter Federführung der Darlington Meier Architekten AG, dipl. Architekten ETH, Zürich, beauftragt worden.

Um das Projekt realisieren zu können, benötigt der Kanton Zug die städtische Liegenschaft GS 2906 Oberwiler Kirchweg. Die ersten Studien des Architektenteams haben ergeben, dass nicht die gesamte Parzelle sondern nur Teile davon überbaut werden müssen. Eine Lösung mit Dienstbarkeiten wie Überbaurechte, Grenzbaurechte sowie Fusswegrechte wurden aufgrund des Umfangs des Bauvorhabens verworfen. Es ist im Weiteren vorgesehen, dass der Kanton Zug der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft für die erweiterte Aussenraumgestaltung, für die Unterniveaubauten und für die Wegverbindungen eine Teilfläche von rund 665 m² zum Preis von CHF 1'550.00 pro m² abtritt und verkauft.

2. Grundstück Stadt Zug, GS 2906, Oberwiler Kirchweg

Das städtische, unüberbaute Grundstück GS 2906, Oberwiler Kirchweg, mit 3'509 m², liegt in der Wohnzone 2A (W2a) mit einer AZ von 0.4 und ist im Finanzvermögen mit CHF 1'915 Mio. bilanziert.

Auf dem Grundstück lasten folgende privatrechtliche Baubeschränkungen und Dienstbarkeiten:

1. In Bezug auf das GS 1423 (südlich angrenzendes Grundstück) dürfen nur Bauten mit einem Grenzabstand von mindestens 6 m erstellt werden.
2. Es dürfen keine Pension, keine Gastbetriebe sowie kein störendes Gewerbe (Lärm und Geruch) betrieben werden.
3. Es dürfen nur freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser im Chalet- oder Villencharakter erstellt werden.

Eine im Jahre 2002 erstellte Machbarkeitsstudie dieses Grundstücks hat aufgezeigt, dass die Parzelle aufgrund der Baubeschränkungen nur sehr schwer zu überbauen ist.

3. Grundstücke Kanton Zug, GS 4851 und GS 3889

3.1. GS 4851 Zugerbergstrasse 22f,g,h,i und k mit 5 Gebäudekomplexen

Das neue kantonale Grundstück GS 4851 (Teilgrundstück von GS 1426) mit 1328 m², Zugerbergstrasse 22f,g,h,i,k, liegt in der Zone OelB. Das Grundstück ist mit Wohnbauten (Studentenzimmer) der Berufsschule für Gesundheit- und Krankenpflege überbaut. Trakt A beinhaltet 16 Zimmer und Trakt B 24 vermietbare Zimmer. Diese Gebäulichkeiten sind vermietet. Die Mietverträge werden übernommen und ergeben einen jährlichen Mietertag von rund CHF 200'000.00.

Diese Wohntrakte Ost sind 1985 als Reihenhäuser geplant und erstellt worden. Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die bisher regelmässig und gut ausgeführt wurden, sind für die betreffenden Gebäude Zugerbergstrasse 22f, g und h keine grösseren Investitionen zu erwarten. Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, dem Ge-

bäudealter von 25 Jahren entsprechende Abnützungserscheinungen sind ersichtlich. In absehbarer Zeit besteht ein Nachholbedarf. Die Jürg Viert GmbH, Baar, hat in der ersten Schätzung geäußerte Rückstellungen von rund CHF 970'000.00 resp. ein Rückstellungsmanko/Technische Altersentwertung von rund CHF 794'400.00 ausgewiesen.

3.2. GS 3889, Oberwiler Kirchweg

Das kantonale Grundstück GS 3889 mit 1496 m² liegt in der Wohnzone 2A (W2a) mit AZ 0.4. Gemäss Dienstbarkeit aus dem Kaufvertrag vom 25. August 1898 ist das Grundstück mit einer Baubeschränkung von ca. 35 Meter Länge und einer Tiefe von 40 Meter belegt. Es kann nicht überbaut werden. Es ist jedoch möglich, die Ausnützung des Grundstücks zu verkaufen.

4. Liegenschaftenschätzungen

Die Baudirektion des Kantons hat im Juni 2010, in Absprache mit dem Finanzdepartement, für das städtische Grundstück GS 2906, Wohnzone 2A (W2a), und für die kantonalen Grundstück GS 3889, mit Bauverbot belastet, und GS 4851, Teilgrundstück ab GS 1426, inkl. Bauten, Zone OelB, zwei unabhängige Schätzungen, je von der Zuger Kantonalbank und von Jürg Viert, Immobilienschätzer, Baar, erstellen lassen. Die Schätzungen liegen vor, werden der Vorlage jedoch nicht beigelegt.

- Der Verkehrswert des GS 2906 hat die Zuger Kantonalbank mit CHF 5'200'000.00 (m²-Preis CHF 1'482.00) und die Jürg Viert GmbH, Baar, mit CHF 5'640'000.00 (m²-Preis CHF 1'607.00) geschätzt. Als Vertragsgrundlage wurde daraus das Mittel von rund CHF 1550.00/m² genommen.
- Die Ergebnisse der Schätzungen betreffend das Teilgrundstück GS 4851 inkl. die Gebäudekomplexe der Schulhausanlage der Berufsschule für Gesundheit- und Krankenpflege wiesen eine sehr grosse Differenz aus. Aus diesem Grund sind die Zuger Kantonalbank als auch die Jürg Viert GmbH mit einer Zweitschätzung beauftragt worden. Beiden Schätzern wurde die Vorgabe gemacht, dass beim Land ab GS 1426 am Oberwiler Kirchweg auf den Ertrag (40 Zimmer à brutto CHF 550.00/Mt.) abzustellen sei und der Landwert unter Berücksichtigung des Lageklassenschlüssels des Schweiz Immobilienschätzer-Verbandes SIV für öffentliche Bauten und Sonderbauten anzuwenden sei. Die Lageklasse als Hilfsmethode zur Ermittlung von (relativen) Landwerten beruht auf der Erkenntnis, dass ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage stets gleiche Verhältniszahlen zwischen Landwert und Gesamtwert aufweisen. Die Zuger Kantonalbank hat dazu einen Landwert von CHF 703.00/m², Total CHF 1'100'000.00, und die Jürg Viert GmbH einen solchen von CHF 614.00/m², Total CHF 960'000.00, ermittelt. Als Vertragsgrundlage wurde daraus das Mittel von rund CHF 660.00/m²

genommen. GS 4851 (abgetrennt ab GS 1426) liegt gemäss Zonenplan der Stadt Zug in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB. Die Gebäude wurden bei der Verkehrswertschätzung nicht berücksichtigt.

- Den Verkehrswert des GS 3989, Oberwiler Kirchweg, mit 1'496 m², hat die Zuger Kantonalbank aufgrund der Baubeschränkung mit CHF 110'000.00 (m²-Preis CHF 73.50) und die Jürg Viert GmbH, Baar, mit CHF 440'000.00 (m²-Preis CHF 294.00) geschätzt. Als Vertragsgrundlage wurde daraus das Mittel von rund CHF 184.00/m² genommen.

5. Kauf-/Tauschangebot

5.1. GS 2906 Oberwiler Kirchweg

Die Stadt Zug verkauft dem Kanton Zug GS 2906, Wohnzone 2A (W2A)

- eine Landfläche von (zum späteren Weiterverkauf an eine Eigentümerin eines Nachbargrundstücks) 665 m² à CHF 1'550.00 CHF 1'030'750.00
- eine Landfläche von 2'844 m² à CHF 1'550.00 CHF 4'408'200.00
- Total 3'509 m² zu CHF 5'438'950.00

5.2. GS 3889 und GS 4851

Der Kanton Zug verkauft der Stadt Zug

- GS 3889 im Halte von 1'496 m² à CHF 184.00 CHF 275'264.00
- GS 4851 ab GS 1426 im Halte von 1'328 m² à CHF 660.00 CHF 876'480.00
(660.00/m², Zone OelB)
- Total CHF 1'151'744.00

5.3. Fazit Vor- und Nachteile aus Kauf/Tausch

Unter Verrechnung der einzelnen Beträge ergibt sich für die Stadt Zug ein Verkaufserlös von CHF 4'287'206.00. Mit dem Abzug des Buchwertes von CHF 1'915'000.00 ergibt sich ein Tauschgewinn von CHF 2'372'206.00. Dieser soll zugunsten der Umsetzung des Legislaturziels „aktive Landpolitik“ für künftigen Landerwerb eingesetzt und dem Fond, Konto Wohnungsbau/Landerwerb, gutgeschrieben werden.

Bei den Verhandlungen mit dem Kanton Zug strebte der Stadtrat einen 1:1 Landabtausch an. Er schlug dem Regierungsrat vor, Realersatz ab dem Grundstück altes Kantonsspital abzutreten. Aus strategischen Überlegungen stimmte der Regierungsrat diesem Vorschlag nicht zu. Ausser den beiden Grundstücken GS 3889 und GS 4851 konnte der Regierungsrat der Stadt Zug keine weiteren Landflächen mehr als Realersatz abtreten.

Die städtische Parzelle GS 2906, Oberwiler Kirchweg, ist aufgrund der grundbuchlichen Baubeschränkungen nur sehr schwer zu überbauen. Zusätzliche Einschränkungen werden mit der Realisation des Neubaus der Wirtschaftsmittelschule erfolgen. Aus diesem Grund bewertet der Stadtrat den Verkauf der Liegenschaft an den Kanton sehr positiv.

Die Gebäulichkeiten auf der neuen Liegenschaft GS 4851, Zugerbergstrasse 22f,g,h,i und k, die bei der Schätzung nicht bewertet wurden, sind voll vermietet. Die Stadt übernimmt die Mietverhältnisse mit einem jährlichen Mietertrag von rund CHF 200'000.00. Die Zimmer dieser Gebäude werden mittelfristig weiterhin an Schüler und Studenten der Berufsschule für Gesundheits- und Krankenpflege sowie an Studenten und Lehrlinge vermietet. Die langfristige Planung ist noch nicht definiert. Diese Gebäude lassen einen grossen Spielraum für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben offen.

Die Stadt ist berechtigt, die im Zusammenhang mit der Wirtschaftsmittel- und Fachmittelschule erstellten neuen Infrastrukturen (wie Aula, Mensa, Sportanlagen usw.) unentgeltlich mitzubenützen, wobei jedoch auf die berechtigten Interessen des Kantons Rücksicht zu nehmen ist. Ein Teil der formulierten Begehren im Herbst 2009 an den Kanton im Zusammenhang mit Zug Süd können mit dem Neubau abgedeckt werden

Weil das Tauschgeschäft den Bruttobetrag CHF 5 Mio. Franken übersteigt (Verkauf GS 2906), haben der Grosse Gemeinderat (§ 16 Abs. 2 Bst. f Gemeindeordnung) und der Kantonsrat darüber zu entscheiden.

6. Tauschvertrag

Der Tauschvertrag beinhaltet Folgendes:

- Der Antritt der Tauschobjekte mit Nutzen und Gefahr für die beiden Vertragsparteien erfolgt mit der Eintragung dieses Tauschvertrags im Grundbuch.
- Die verschiedenen Zahlungen werden verrechnet. Es verbleibt eine Nettzahlung des Kantons an die Stadt im Umfang von CHF 4'287'206.00. Dieser Betrag ist innerhalb von 30 Tagen nach Eintragung dieses Tauschvertrags im Grundbuch zu bezahlen.
- Die Stadt räumt dem Kanton für die Dauer von fünf Jahren ein Gewinnanteilsrecht an der Liegenschaft GS 4851 ein. Die 5-Jahresfrist beginnt mit dem Eintrag dieser Urkunde im Grundbuch.
- Sowohl der Kanton wie auch die Stadt sind von der Grundstückgewinnsteuerpflicht befreit (§ 57 des Steuergesetzes vom 25. Mai 2000).
- Die Vertragsparteien übernehmen ab Datum des Antritts ihres jeweiligen Tauschobjekts mit Nutzen und Schaden sämtliche Rechte und Pflichten.

- Bezüglich der Liegenschaften GS 2906 und 3889 bestehen keine Pachtverhältnisse, welche auf den neuen Eigentümer übergehen.
- Die im 2. Untergeschoss auf GS 4851 bestehende Zivilschutzanlage erstreckt sich auf der Ostseite teilweise auf die Liegenschaft GS 1426. Die Vertragsparteien kommen überein, dass diese Zivilschutzanlage durch den Kanton zurückgebaut wird (Abbruch). Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Kantons. Bis zum Zeitpunkt des Rückbaus ist die Stadt berechtigt, diesen Teil der Zivilschutzanlage alleine zu nutzen.
- Sämtliche Kosten und Gebühren, welche sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Eintragung dieses Tauschvertrags ins Grundbuch ergeben (inkl. Vermessungs- und Mutationskosten), werden von den Vertragsparteien je hälftig übernommen.
- Die Unterzeichnung dieser Urkunde erfolgt seitens des Kantons vorbehaltlich der Genehmigung durch den Regierungsrat sowie den Kantonsrat des Kantons Zug.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Tauschvertrag zwischen dem Kanton Zug und der Stadt Zug zu genehmigen,
- das veräusserte Grundstück GS 2906, Oberwiler Kirchweg, sowie den Buchwert von CHF 1.915 Mio. vom Finanzvermögen auszubuchen sowie
- der Verwendung des Tauschgewinns von CHF 2'372'206.00 für künftigen Landerwerb (Gutschrift zugunsten des Fonds Wohnungsbau/ Landerwerb) zuzustimmen.

Zug, 10. Mai 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen

- Entwurf Öffentliche Urkunde Tauschvertrag inkl. Situationspläne und Mutationsplan Nr. 8165-00

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Oberwiler Kirchweg/Hofstrasse: Veräusserung städtisches Grundstück 2906, Erwerb kantonale Grundstücke 3889 und 4851; Tauschvertrag

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2155 vom 10. Mai 2011

1. Die Veräusserung von GS 2906, Oberwiler Kirchweg, an den Kanton Zug zum Preis von CHF 5'438'950.00 wird genehmigt.
2. Das veräusserte GS 2906, Oberwiler Kirchweg, sowie der Buchwert von CHF 1.915 Mio. werden vom Finanzvermögen ausgebucht.
3. Der Erwerb von GS 3889, Oberwiler Kirchweg, vom Kanton Zug zum Preis von CHF 275'264.00 wird genehmigt.
4. Der Erwerb von GS 4851, Zugerbergstrasse 22f,g,h,i und k, vom Kanton Zug zum Preis von CHF 876'480.00 wird genehmigt.
5. GS 3889, Oberwiler Kirchweg, und GS 4851, Zugerbergstrasse 22f,g,h,i und k, werden ins Finanzvermögen eingebucht.
6. Der Tauschgewinn von CHF 2'372'206.00 wird über die Investitionsrechnung abgewickelt und dem Fonds Wohnungsbau/Landerwerb gutgeschrieben (Umsetzung des Legislaturziels „aktive Landpolitik“).
7. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
8. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber