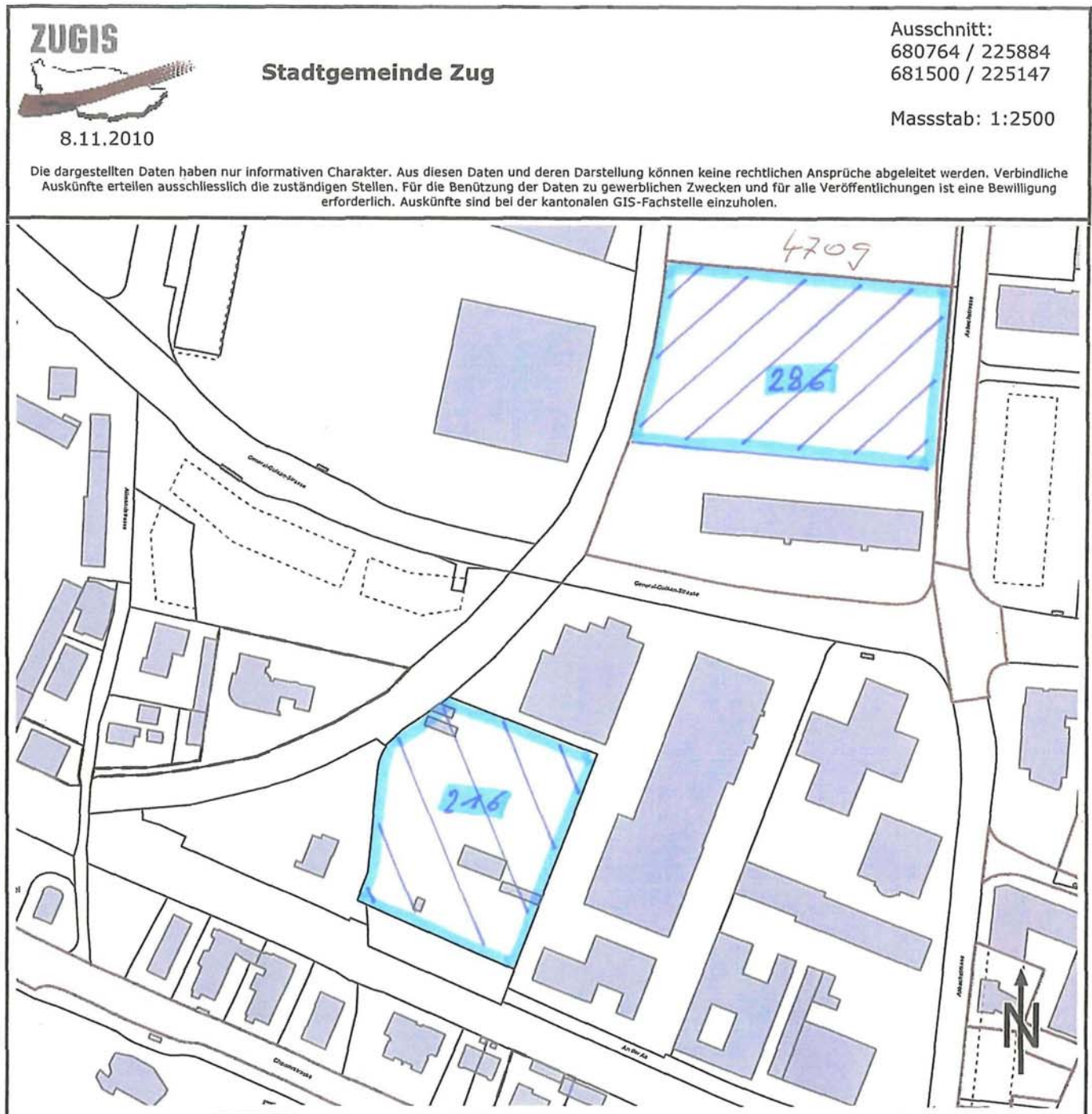


Stadt Zug

Parzellen Kat. Nr. 216 & 286, Gebiet „Herti“

- A. Beurteilung von Landwerten abgänglich von der baulichen Ausnützung
- B. Ermittlung von angemessenen m²-Preisen



A. Beurteilung von Landwerten abhängig von der baulichen Ausnützung

Eigentümer: Parzelle Nr. 216: Einwohnergemeinde Zug
Parzelle Nr. 286: Kanton Zug

Zonenzuteilung: Die Grundstücke liegen in den folgenden Zonen:

Parzelle Nr. 216: Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung vom 22. Juni 2010 = 1.0.
Bei einer Grundstückfläche über 3000 m² mit Ausnützungsbonus
von 20% = **Ausnützung 1.2.**

Parzelle Nr. 286: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und
Anlagen (OelB). **Keine Ausnützungsziffer**

Flächen: Parzelle Nr. 216: **7 869 m²**
Mit Hundezwingeranlage und Remise.

Parzelle Nr. 286: **10 710 m²**
Ohne Gebäulichkeiten.

Absicht: Die beiden Parzellen sollen gegeneinander abgetauscht werden. In den bis jetzt stattgefundenen Verhandlungen wurde ermessensmässig davon ausgegangen, dass beide Parzellen gleichwertig sind.

Die Verwendung der Parzelle Nr. 286 (Zone OelB) ist noch unbestimmt. Möglich sind Bauten für Sportanlagen, für preisgünstigen Wohnungsbau, für die Verwaltung oder eine Durchmischung.

Auftrag: Da es möglich ist, dass Ausnützungen mit Zwischenstufen von 1.2 bis auf 2.5 realisiert werden könnten, soll ein Raster erstellt werden, aus dem der Einfluss von höheren Nutzungen auf die Landwerte ersichtlich ist.

Auftraggeber: a) Kanton Zug, vertreten durch Herr Arnold Zumbühl, Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte.
b) Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch Herr Theddy Christen, Abteilung Immobilien.

Unterlagen: Es stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Lageplan 1:2500, dat. 8.11.2010
- Zonenplan vom 22. Juni 2010
- Bauordnung der Stadt Zug vom 22. Juni 2010
- Verkehrswertschätzung von Jürg Viert betr. Grundstück Nr. 216, dat. 19. Oktober 2010
- Vorvertrag zu einem Tauschvertrag betr. die Grundstücke Nr. 216 & 286, dat. 3. Nov. 2010
- Mündliche Angaben von Herr M. Michel, Grundstückgewinnsteueramt, betreffend aktuelle Landwerte auf Grund von Verkäufen.

Grundsatz:

Es gilt der Grundsatz: Land ist immer soviel Wert wie es Nutzen abwirft bzw. Nutzen abwerfen kann.

- Das bedeutet: - Land mit Nutzen Null hat einen Wert Null.
 - Land mit kleinem Nutzen hat einen kleinen Wert.
 - Land mit grossem Nutzen hat einen grossen Wert.

Dabei ist die Lage wertentscheidend. Grundstücke mit wohl gleichem Nutzen aber an verschiedenen Lagen haben verschiedene Werte.

Jedoch ist zu beachten, dass Landwerte auch bei höheren Nutzungen nicht endlos ansteigen. Irgendwann ist eine Grenze erreicht, die nicht, oder höchstens in nicht repräsentativen Sonderfällen, überschritten wird.

Gemäss übereinstimmenden Beurteilungen liegt diese Grenze zur Zeit an vergleichbaren Lagen in Zug bei **ca. Fr. 4 000.-- / m²**. Das heisst, die bei Null beginnende und ansteigende Wert-Kurve (Leitlinie) flacht sich ab und wird bei ca. Fr. 4 000.-- per m² horizontal (siehe dazu Grafik auf Seite 5).

Referenzwerte:

Zur Beurteilung der aktuellen Werte sind Vergleichswerte, sog. Referenzwerte, unerlässlich. Diese werden durch den Markt bestimmt.

Es liegen die folgenden Angaben vor:

- a) Eine Schätzung von Jürg Viert, Immobilien-Schätzer, betreffend das Grundstück Nr. 216.
- b) Angaben des Grundstückgewinnsteueramtes der Stadt Zug für drei vergleichbare Parzellen im gleichen Gebiet (Herti-quartier) wie die Parzellen Nr. 216 & 286.

Die Werte betragen:

- a.1.) Schätzung Jürg Viert, bewertet nach der sog. Lageklasse-methode, AZ 1.00 + 20% Bonus = AZ 1.20
Ohne Abzüge für Abbruch- und Entsorgungskosten,
 Pfählung/Wasserhaltung usw. **Fr. 3 197.-- / m²**
Mit Abzügen **Fr. 2 872.-- / m²**
- b.1.) Angaben des Grundstückgewinnsteueramtes gemäss in letzter Zeit vollzogenen Verkäufen im Gebiet „Herti“.
 Zone W 3, AZ 0.65 **Fr. 1 000.-- / m²**
 Zone WA 5, AZ 1.50 **Fr. 1 288.-- / m²**
 Zone WA 5, AZ 1.50 **Fr. 1 770.-- / m²**

Die vergleichsweise recht tiefen Preise gemäss b.1.) lassen den Verdacht aufkommen, dass auf obigen Grundstücken mit hoher Wahrscheinlichkeit abzubrechende Bauten standen oder andere wertvermindernde Faktoren vorhanden waren. Diese Kosten werden dem unüberbauten Landwert in Abzug gebracht. Ob diese Vermutung zutreffend ist oder nicht, müsste abgeklärt werden.

Gemäss Schätzung von Jürg Viert betragen die Abbruch-, Entsorgungs- und Pfählungskosten usw. per m² Land ca. Fr. 325.--. Rechnet man diesen Betrag zu den Werten von b.1.) dazu, ergeben sich folgende Werte:

- Zone W 3: Fr. 1 000.-- + Fr. 325.-- = **Fr. 1 325.-- / m2**
- Zone WA 5: Fr. 1 288.-- + Fr. 325.-- = **Fr. 1 613.-- / m2**
- Zone WA 5: Fr. 1 770.-- + Fr. 325.-- = **Fr. 2 095.-- / m2**

Es liegen zur Zeit keine direkt vergleichbaren Werte vor. Zwischen dem rechnerischen m2-Wert der Schätzung Jürg Viert und den Erfahrungszahlen des Grundstückgewinnsteueramtes besteht eine relativ grosse Differenz. Unter bestmöglicher Berücksichtigung aller wesentlichen Faktoren und nach diversen Besprechungen und Abwägungen erscheint für die Zone WA4 für unbelastetes Land ein Preis von **ca. Fr. 2 800.--** per m2 als angemessen.

Wird die mögliche bauliche Ausnützung aus subjektiven Gründen nicht voll ausgeschöpft, hat dies eine entsprechende Wertminderung zur Folge. Diese Wertminderung hat in der Regel der Verursacher zu tragen.

Gewählter Lösungsweg

Zu Gunsten einer guten Leserlichkeit und einer einfachen Anwendung wird eine grafische Darstellung gewählt. Dabei werden auf der horizontalen x-Achse (Abszisse) die Ausnutzungsziffern aufgetragen und auf der vertikalen y-Achse (Ordinate) die m2-Werte.

Die Steilheit der beim Punkt Null beginnende Leitlinie richtet sich nach dem festgelegten Referenzwert von ca. Fr. 2 800.-- per m2 bei einer Ausnutzung von 1.2. Sie flacht gegen den Wert von Fr. 4 000.-- per m2 ab und verläuft schliesslich horizontal.

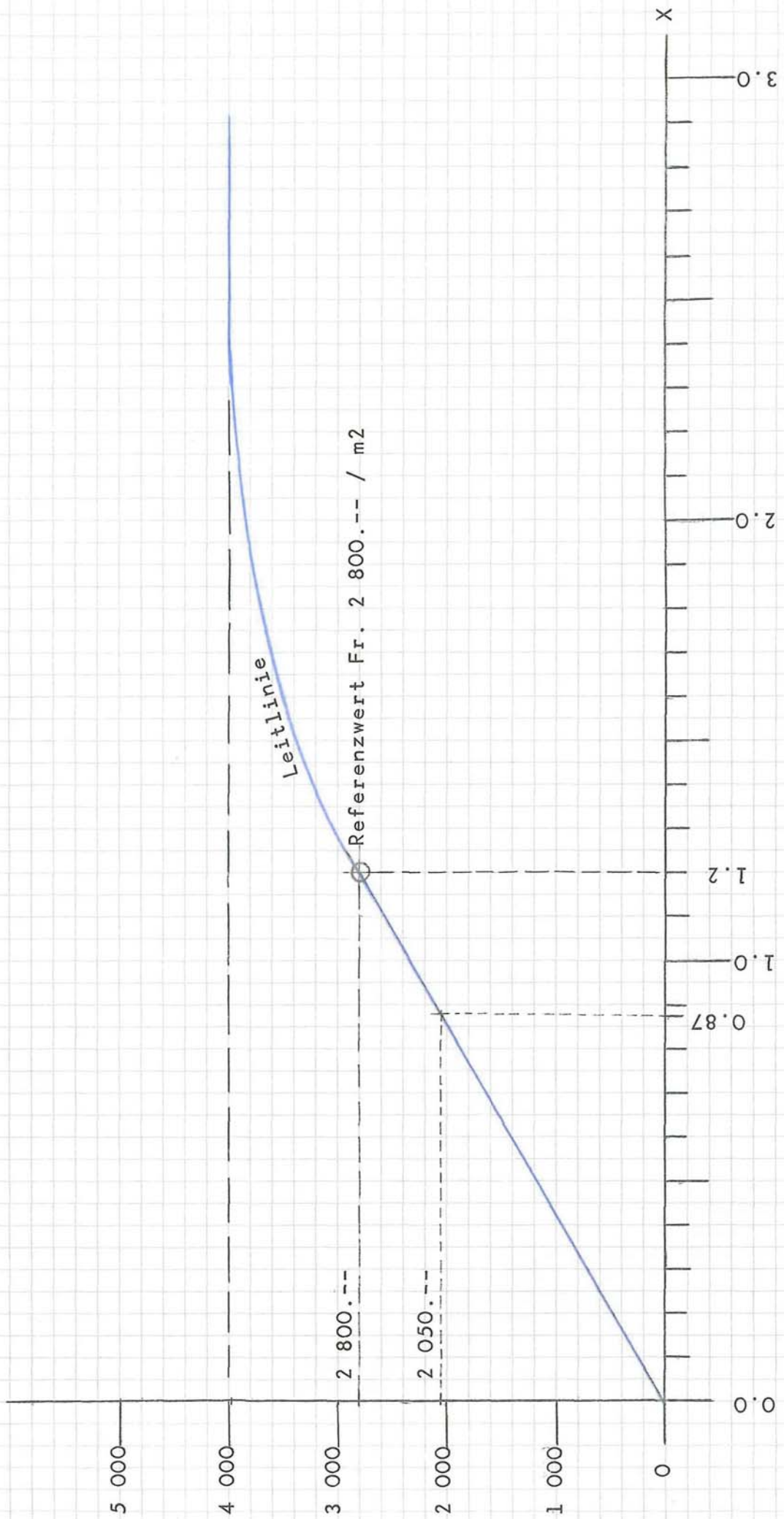
Damit lässt sich für jede Ausnutzungsziffer bis zur gewünschten maximalen Ausnutzung von 2.5 jede beliebige Zwischenstufe mit einer vertikalen Hilfslinie bis zur Leitlinie verbinden. Von diesem Schnittpunkt wird eine zweite horizontale Hilfslinie mit der y-Achse zum Schnitt gebracht. An dieser Schnittstelle lässt sich der Landwert per m2 in Abhängigkeit vom Nutzen ablesen.

Folgerung

Die nachstehende Grafik zeigt, dass beim Referenzwert von ca. Fr. 2 800.-- per m2 für eine Ausnutzung von 1.2 die obere Grenze von Fr. 4 000.-- / m2 bei einer Ausnutzung von ca. 2.0 bis max. 2.5 erreicht wird.

GRAFIK

m²-Werte
CHF Y



Ausnützungsziffern

B. Ermittlung von angemessenen m²-Preisen

Vergleichs- Überlegungen:

- a) Die Parzelle Nr. 216, Zone WA4, kann problemlos unter Ausschöpfung der vollen Nutzung überbaut werden. Es ist eine anrechenbare Nutzfläche (BGF) von 7 869 m² x 1.2 = ca. 9 443 m² möglich.
- b) Was auf der Parzelle Nr. 286, Zone OelB, geschehen soll, ist noch unbestimmt. Erwähnte Möglichkeiten sind eine Sporthalle, dazu event. Büros und/oder Wohnungen.
- c) Eine Sporthalle, Grösse z.B. ca. 36 x 24 m, Höhe ca. 6 m, würde eine vergleichbare Nutzfläche ergeben von:
- | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| - EG-Hallenfläche 36 x 24 m | = | 864 m ² |
| - Luftraumfläche darüber | = | 864 m ² |
| - Annahme Annexflächen 2 x 36 x 10 m | = | 720 m ² |
| Total | = | 2 448 m ² |
| = BGF leicht aufgerundet | | ca. 2 500 m² |
| | | ===== |

Landbedarf

Eine Halle wie oben angenommen benötigt samt Parkierungsflächen erfahrungsgemäss eine Landfläche um **ca. 5 000 m²**

Bei einer BGF von ca. 2 500 m² ergibt dies bezogen auf die beanspruchte Landfläche von 5 000 m² eine bauliche Ausnützung von **ca. 0.50**

Geht man davon aus, dass die übrige Fläche z.B. für Büros, Wohnungen oder dergleichen mit einer Ausnützung von 1.2 analog dem Grundstück Nr. 216 genutzt würde, ergäbe dies:

- ca. 5 000 m ² mit Ausnützung 0.5	
- ca. 5 710 m ² mit Ausnützung 1.2	
= durchschnittliche Ausnützung von	ca. 0.87
	=====

Folgerung

Aus der Grafik Seite 5 der „Beurteilung von Landwerten abhängig von der baulichen Nutzung“ lässt sich für obige Ausnützung ein Landwert per m² von **ca. Fr. 2 050.--**

ablesen.

Grundstückswerte

Daraus ergeben sich folgende Grundstückswerte:

Parzelle Nr. 216, Einwohnergemeinde Zug
7 869 m² à ca. Fr. 2 800.-- = **Fr. 22 033 000.--**
=====

Parzelle Nr. 286, Kanton Zug
10 710 m² à ca. Fr. 2 050.-- = **Fr. 21 956 000.--**
=====

Die Wertdifferenz von Fr. 77 000.--

bzw. ca. 0.35% liegt weit innerhalb der Schätzungstoleranz.
Es darf somit geschlossen werden
dass beide Parzellen etwa gleichwertig sind.

Aus obigen Werten ergibt sich ein
Mittelwert von

Fr. 21 995 000.--
=====

oder per m2 Landfläche:

Parzelle Nr. 216

Einwohnergemeinde Zug

Fr. 2 795.15

Parzelle Nr. 286

Kanton Zug

Fr. 2 053.69

**Allfällig höhere
Nutzung der
Parzelle Nr. 286**

Die obigen Berechnungen zu Grunde liegende Nutzung beruht
notgedrungen auf Annahmen. Sollte die spätere Realität davon
abweichen, stellt sich die Frage nach einer möglichen Wertan-
passung.

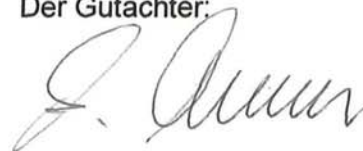
Dies ist jedoch nur dann zu empfehlen, wenn die Differenz er-
heblich ist. Die „Spielregeln“ sollten aber schon beim Abschluss
des Tauschvertrages vereinbart werden. Dazu gehören:

- Laufdauer (zu empfehlen nicht über 10 Jahre).
- Indexierung des Anfangswertes gemäss Landesindex der
Konumentenpreise (nicht Baukostenindex).
- Minimaler Abweichungswert für eine Anpassung (z.B. 5% des
Anfangswertes).
- Anpassung jährlich degressiv (z.B. 90%, 80%, 70% usw.).

Korreakterweise müsste die gleiche Regelung auch dann gelten,
wenn die Nutzung geringer ist als angenommen.

8132 Hinteregg, 28. Februar 2011

Der Gutachter:



(E. Schenk)