

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1643

Pensionskasse der Stadt Zug: Kauf- und Tauschvertrag Liegenschaften Zeug- hausgasse 9 und 11 / Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse, Ahornstrasse und Metallstrasse; Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. Januar 2002**Das Wichtigste im Überblick**

Die Pensionskasse der Stadt Zug ist Eigentümerin von drei Liegenschaften, in welche die Stadt Zug involviert ist. Einerseits sind die Wohnüberbauung Baarerstrasse / Ahornstrasse und das Wohn- und Geschäftshaus Laubenhof an der Metallstrasse auf Baurechtsgrundstücken der Stadt und andererseits hat die Stadt in der Liegenschaft Zeughausgasse 9 und 11 (Haus Zentrum) über 70 % der Büroräume gemietet. Im Sinne einer Bereinigung soll die Stadt von der Pensionskasse das Haus Zentrum zu Eigentum übernehmen und dafür die beiden Baurechtsgrundstücke an die Pensionskasse abtreten. Die Bewertung zu Verkehrswerten erfordert eine Aufzahlung der Stadt von Fr. 2'500'000.--.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung und Sanierung der Pensionskasse wurden auch das Grundeigentum und die laufenden Baurechte der Stadt Zug einer grundlegenden Prüfung unterzogen.

Die Stadt hat im Jahre 1955 der AG für vorteilhaftes Wohnen 'Wohnag' auf der Parzelle GS Nr. 2801 an der Baarerstrasse ein Baurecht erteilt. Diese erstellte auf dem Grundstück vier Wohnhäuser mit je acht Familienwohnungen und ein Hochhaus mit 21 Wohnungen. Im Jahre 1973 hat die Wohnag die Wohnüberbauung inklusive Baurecht an die Pensionskasse der Stadt Zug verkauft.

Im Jahre 1977 gewährte die Stadt der Pensionskasse ein weiteres Baurecht auf der Parzelle GS 575 an der Metallstrasse. Auf dem ehemaligen Werkhof-Areal wurde durch die Pensionskasse das Geschäfts- und Wohnhaus 'Laubenhof' realisiert.

Im Jahre 1991 hat der Stadtrat für die Pensionskasse die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 in Zug erworben. Gemäss dem damals gültigen Reglement lagen Verantwortung und Kompetenz für die Finanzanlagen der Kasse beim Stadtrat. Der Vorstand hat dem Kauf zugestimmt unter der Bedingung, dass der Kasse aus diesem Geschäft keinerlei Vermögensverlust entstehen darf. Ein direkter Kauf durch die Stadt war nicht möglich, da die damalige Eigentümerin nicht bereit war, die Frist von ca. 6 Monaten, die für die Durchführung einer Volksabstimmung notwendig ist, abzuwarten. Das Bürohaus Zeughausgasse 9 wird heute zu über 70% durch die Stadt als Verwaltungsgebäude genutzt. Die restlichen Räume sind an gemeinnützige Institutionen und an Dritte vermietet. Gemäss Büroraumplanung der Stadt sollen bei Ablauf der Drittverträge weitere Räume durch die Stadtverwaltung genutzt werden. 2001 hat die Stadt die Liegenschaft Zeughausgasse 11 mit einem Wohnhaus und dem ehemaligen Restaurationsbetrieb gemietet. Während im Wohnhaus Notwohnungen eingerichtet wurden, soll das ehemalige Pub neu durch die Stadtverwaltung als Sitzungszimmer und für die Präsentation des Stadtmodells genutzt werden.

Vorstand der Pensionskasse und Stadtrat sind sich einig, dass der Tausch der Baurechtsgrundstücke mit den Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 eine sinnvolle Bereinigung darstellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass Gebäude auf Baurechtsgrundstücken schwieriger zu verkaufen sind. Unter diesem Aspekt ist für die Pensionskasse der Erwerb der fraglichen Grundstücke sinnvoll.

2. Angaben zu den Grundstücken und Liegenschaften

Im Folgenden sind die Detailangaben zu den Baurechtsgrundstücken und zu den Liegenschaften an der Zeughausgasse aufgeführt.

2.1 Baurechtsgrundstück Baarerstrasse GS Nr. 2801

Fläche	6'223 Quadratmeter
Dauer Baurecht	75 Jahre, d.h. bis zum 1. März 2030
Zins	Fr. 1.-- pro Quadratmeter und Jahr

2.2 Baurechtsgrundstück Metallstrasse GS Nr. 575

Fläche	2'671 Quadratmeter
Dauer Baurecht	99 Jahre d.h. bis 30. April 2076
Zins	Zins l. Hypothek Zuger Kantonalbank abzüglich ½% berechnet auf einem reduzierten Landwert von Fr. 500.--/m² (zur Zeit Fr. 52'500.--)

2.3 Liegenschaft Zeughausgasse 9, GS Nr. 1050 (Bürohaus Zentrum)

Fläche	1'206 Quadratmeter
Dienstbarkeit	Fuss- und Wegrechte sowie Zugangsrechte zu den Nachbarparzellen
Gebäude	Beton-Skelettbauweise ohne Isolation Baujahr 1960 Gebäudeversicherungswert Fr. 7'835'000.-- Sanierungsbedarf: Fassadenisolation inkl. Fenster
Mietertrag	Fr. 635'800.--, Anteil von Stadt Fr. 522'790.--

2.4 Liegenschaft Zeughausgasse 11, GS Nr. 1049

Fläche	332 Quadratmeter
Dienstbarkeiten	Baubeschränkung, Grenzbaurechte
Gebäude	Unter- und Erdgeschoss in Beton und Mauerwerk ab 1. Obergeschoss Holzkonstruktion (Riegelbau) Baujahr 1960/61 Gebäudeversicherungswert Fr. 2'239'000.-- Nutzung bisher als Restaurant, Gewerbe und Zimmer Sanierungsbedarf: Fassade und Flachdach
Mietertrag	Fr. 98'350.--

3. Bewertung und Kaufpreisfestlegung

Pensionskassenvorstand und Stadtrat haben sich darauf geeinigt, dass die Liegenschaften möglichst zu Ertrags- oder Verkehrswerten getauscht werden sollen. Die Sanierung der Pensionskasse soll - unabhängig von diesem Immobiliengeschäft - mit einer separaten Vorlage dem Grossen Gemeinderat beantragt werden. Mit der Bewertung wurde ein unabhängiger, diplomierter Treuhand- und Schätzungsexperte aus Luzern beauftragt. Dabei wurde vorgeschlagen, dass die Verkehrswerte der Baurechtsgrundstücke mittels Kapitalisierung einer marktüblichen Rendite und die Liegenschaften an der Zeughausgasse 9 und 11 mit einer Gewichtung Realwert Faktor 1 und Ertragswert Faktor 3 festgelegt werden sollen. Daraus ergaben sich folgende Ergebnisse:

Baarerstrasse (Baurecht)	Fr. 1'675'000.--	oder	Fr. 270.--/m ²
Metallstrasse (Baurecht)	Fr. 6'083'000.--	oder	Fr. 2'277.--/m ²
Zeughausgasse 9			Fr. 7'840'000.--
Zeughausgasse 11			Fr. 1'070'000.--

Die Verhandlung dieser Schätzungsergebnisse zwischen Vorstand und Stadtrat führte zu folgendem Ergebnis:

Verkauf an Pensionskasse

Baarerstrasse	GS Nr. 2801	Fr. 1'500'000.--
Metallstrasse	GS Nr. 575	Fr. 6'000'000.--
Total Guthaben Stadt		Fr. 7'500'000.--

Erwerb von Pensionskasse

Zeughausgasse 9	Fr.	9'000'000.--
Zeughausgasse 11	Fr.	1'000'000.--
Total	Fr.	10'000'000.--

Somit ergibt sich für die Stadt eine **Aufzahlung von Fr. 2'500'000.--**.

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Zeughausgasse 9 wurde unter Berücksichtigung der im Jahre 1991 eingegangenen Verpflichtungen um Fr. 1'000'000.-- erhöht.

4. Bilanzierung

Bei den beiden Baurechtsgrundstücken handelt es sich um Altbesitz. Diese waren unter dem Finanzvermögen mit total Fr. 224'542.-- bilanziert, nämlich Baarerstrasse mit Fr. 129'040.-- und Metallstrasse mit Fr. 95'205.--. Im Rahmen der Bilanzbereinigung (GGR - Vorlage Nr. 1636) wurden die beiden Grundstücke auf Fr. 1'500'000.-- respektive auf Fr. 6'000'000.-- aufgewertet. Mit den vorgeschlagenen Tauschwerten können die beiden Grundstücke ohne Buchgewinn abgeschrieben werden. Der Erwerbspreis der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 in der Höhe von Fr. 10'000'000.-- wird im Verwaltungsvermögen aktiviert und jährlich mit 10% vom Restwert abgeschrieben. Kauf und Verkauf sollen über die Investitionsrechnung abgewickelt werden.

5. Verträge

Als Beilage erhalten Sie den Kauf- und Tauschvertrag. Seitens der Pensionskasse der Stadt Zug liegt das Geschäft in der Kompetenz des Vorstandes, während bei der Stadt sowohl der Verkauf wie auch der Kauf der Urnenabstimmung bedürfen.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- dem Kauf- und Tauschvertrag zuzustimmen,
- für den Erwerb der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 zu Lasten der Investitionsrechnung einen Kredit von Fr. 10'000'000.-- zu bewilligen und
- dem Verkauf der beiden Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse und Metallstrasse für Fr. 7'500'000.-- an die Pensionskasse der Stadt zuzustimmen.

Zug, 29. Januar 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- drei Situationspläne
- Kaufvertrag (für Mitglieder GGR)

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend Pensionskasse der Stadt Zug: Kauf- und Tauschvertrag Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 / Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse und Metallstrasse (Laubenhof)**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1643 vom 29. Januar 2002:

1. Der Kauf- und Tauschvertrag zwischen der Pensionskasse der Stadt Zug und der Einwohnergemeinde Zug betreffend die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 sowie die Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse und Metallstrasse wird genehmigt.
2. Für den Erwerb der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 in Zug wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 10'000'000.-- bewilligt.
3. Der Verkaufspreis von Fr. 7'500'000.-- für die beiden Baurechtsgrundstücke Baarerstrasse und Metallstrasse wird dem Finanzvermögen gutgeschrieben.
4. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung und tritt mit Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Datum der Volksabstimmung: