

Landtauschgeschäfte Göbli: Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG; Genehmigung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 17. September 2013

Das Wichtigste im Überblick

In direktem Zusammenhang mit der Zonenplanänderung Göbli (Vorlage Nr. 2260) stehen zwei Landtauschgeschäfte, einerseits mit der Korporation Zug und andererseits mit der Wasserwerke Zug AG (WWZ). Die Stadt Zug beabsichtigt, Teile der Grundstücke Nr. 3674, 4784, 3638, 1765 (Eigentümer Korporation Zug) und das Grundstück Nr. 1763 der WWZ zu übernehmen. Die Grundstücke im Gebiet Göbli stellen in erster Linie strategisch wichtige Reserveflächen für städtische Infrastrukturanlagen dar, die mittel- bis langfristig benötigt werden. Im Vordergrund steht der Ökihof.

Die zu übernehmende Landfläche der Korporation Zug beläuft sich auf 19'944 m². Der Tauschpreis beträgt rund CHF 11.97 Mio. oder rund CHF 600.00 pro m² Grundstücksfläche. Die Stadt Zug übergibt der Korporation Zug im Gegenzug die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 (Haus Zentrum GS Nr. 1050 und Hirschen GS Nr. 1049), die zwei landwirtschaftlichen Parzellen im Gebiet St. Verena Nr. 1719 und Nr. 2937 mit 20'790 m² und alle im Eigentum der Stadt Zug befindenden Waldflächen mit einer Fläche von 24'433 m².

Von der WWZ übernimmt die Stadt Zug die gesamte Parzelle Nr. 1763 mit 18'868 m². Der vereinbarte Tauschpreis beträgt rund CHF 8.06 Mio. Die Tauschobjekte der Stadt Zug umfassen die Wohnliegenschaft Chamerstrasse 68 d/e sowie die beiden landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 1214 (Aarbach, Baar) und Nr. 3255 (Tschuepis). Der Tauschpreis dieser Liegenschaften beträgt rund CHF 4.72 Mio. Darüber hinaus erklärt sich die Stadt Zug bereit, mit der WWZ über den Verkauf der Fernwärmeanlage Frauensteinmatt/Casino in Verhandlungen zu treten. Die Differenz zwischen den Tauschpreisen von rund CHF 3.30 Mio. wird - sofern der Verkauf der Fernwärmeanlage zustande kommt - verrechnet.

Auf dieser Basis wurden mit der Korporation Zug und der WWZ Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen vorbereitet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zu den Landtauschgeschäften Göbli mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Gründe für die Landtauschgeschäfte**
- 3. Rahmenbedingungen für die Landtauschgeschäfte**
- 4. Landtauschgeschäft mit der Korporation Zug**
- 5. Landtauschgeschäft mit der WWZ**
- 6. Fazit und weiteres Vorgehen**
- 7. Antrag**

1. Ausgangslage

1.1 Betroffene Grundstücke im Gebiet Göbli

Bei den vorliegenden Landtauschgeschäften mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG (nachfolgend WWZ) geht es um diverse Grundstücke an strategisch günstiger Lage im Gebiet Göbli der Stadt Zug. Aktuell liegt der westliche Teil dieses Gebiets, die Grundstücke Nr. 3674 und Nr. 4784 der Korporation Zug und ein kleiner Teil des Grundstücks Nr. 1763 der WWZ in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB mit der Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen. Grosse Teile des Grundstücks Nr. 1763 der WWZ liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung OelF mit der Zweckbestimmung für Freihaltung. Zusammen mit der Zonenplanänderung beabsichtigt die Stadt Zug im Rahmen von zwei Landtauschgeschäften Teile der Grundstücke Nr. 3674, 4784, 3638, 1765 (Eigentümer Korporation Zug) und das Grundstück Nr. 1763 der WWZ AG zu übernehmen.

1.2 Tangente Zug/Baar

Die Grundstücke im Gebiet Göbli werden auch durch das Strassenprojekt Tangente Zug/Baar beeinflusst. Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr wird sich dadurch massiv verbessern. Die bestehende Industriestrasse wird in Richtung Norden verlängert und zudem werden eine neue Erschliessungsstrasse zwischen Industriestrasse und Grienbachstrasse sowie verschiedene Fuss- und Velowegverbindungen realisiert (siehe Ziffer 1 des Berichts des Stadtrats zur 1. Lesung Zonenplanänderung Göbli, Vorlage Nr. 2260).

2. Gründe für die Landtauschgeschäfte

2.1 Landbedarf der Stadt Zug

Die Stadt Zug weist seit Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum auf. In den letzten zehn Jahren (2002 bis 2012) wuchs die Bevölkerung um 18 % bzw. um rund 4'250 Personen. Den grössten Zuwachs an Bewohnern weisen die Quartiere Herti, Lorzen und Guthirt auf. Auch zukünftig sind in diesem Gebiet die grösste Bautätigkeit und das stärkste Bevölkerungswachstum zu erwarten. Um mit der notwendigen Infrastruktur mithalten zu können, benötigt die Stadt Zug strategische Landreserven und zwar im Gebiet, wo der Anteil der Bevölkerung hoch bzw. das Bevölkerungswachstum am stärksten ist. Die aktuell vorhandenen strategischen Landreserven der Stadt Zug in einer OelB-Zone sind gering und vor allem an ungünstiger Lage und/oder mit Nutzungseinschränkungen belegt (siehe Vorlage Nr. 2260 Ziffer 4 und Beilage 4). Aus diesen Gründen hat die Stadt Zug Verhandlungen mit den Grundeigentümern im Gebiet Göbli für Landtauschgeschäfte aufgenommen. Die Grundstücke im Gebiet Göbli stellen in erster Linie strategisch wichtige Reserveflächen für städtische Infrastrukturanlagen dar, die mittel- bis langfristig benötigt werden. Auf einem Teil der zu erwerbenden Grundstücke wird beabsichtigt, einen neuen Ökihof zu erstellen.

2.2 Neuer Standort Ökihof

Ein neuer Standort für den Ökihof wird nötig, weil die Grundeigentümerin SBB am heutigen Standort des Ökihofs anderweitige Nutzungen vorsieht und den Mietvertrag nur noch bis 2015 verlängert hat. Die SBB planen, das Areal SBB Ost zu überbauen. Dazu führt die Stadt Zug gemeinsam mit der SBB ein Studienverfahren durch. Die Resultate des Studienverfahrens dienen als Basis für den Bebauungsplan, welcher anschliessend zusammen mit der erforderlichen Zonenplanänderung dem Grossen Gemeinderat unterbreitet wird. Diese Arbeiten nehmen den Zeitraum Anfang 2014 bis Ende 2016 in Anspruch. Somit kann frühestens ab 2017 mit der Realisierung von Bauvorhaben auf dem Areal SBB Ost begonnen werden. Aus diesen Gründen ist eine Verlängerung des Mietvertrages für den Ökihof bis Ende 2017 realistisch. Die Stadt Zug steht mit den SBB in Verhandlungen, um den Vertrag entsprechend zu verlängern.

Seit der Nichtverlängerung des Mietvertrages wurden verschiedene alternative Standorte für einen neuen Ökihof umfassend abgeklärt und geeignete Standorte einer Machbarkeitsstudie unterzogen. Nachfolgende Standorte wurden im Detail geprüft:

Tabelle Nr. 1, Geprüfte Standorte Ökihof

Standort	Eigentum	Fläche	Zone	Besonderheiten
Güterbahnhof SBB (aktueller Ökihof)	SBB	13'100 m ²	WG4	Von den SBB gemietete und zur Verfügung gestellte Fläche; Ablauf Mietvertrag Ende 2015
Industriestr. GS Nr. 2976 (Steinlager)	Stadt Zug PK V-Zug	5'856 m ² 773 m ²	WA4	Eingedolter Göblibach, Gewässerabstand, Umzonung
Werkhof- und Feuerwehreal	Stadt Zug	11'137 m ²	OelB	Feuerwehr- und Werkhof-gelände
Schleife	Korporation Zug	20'000 m ²	WA4	Grossüberbauung in Planung
Südlicher Teil Göbli	Korporation/WWZ	10'000 m ²	OelB/OelF	Landabtausch und Umzonung in Vorbereitung

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

Am Standort Industriestrasse (GS Nr. 2976) könnte ein Ökihof nur mit der Erteilung von verschiedenen Ausnahmegewilligungen und nur mit aufwändigen baulichen Massnahmen realisiert werden. Es ist zudem nur ein 2-geschossiger Bau möglich. Reserve- und Lagerflächen für den Werkhof würden fehlen. Der Gewässerabstand von 6 m für den Göblibach müsste reduziert und ein Überbaurecht gewährt werden.

Ausserdem müsste eine Umzonung vorgenommen werden. Zur Bewältigung des intensiven Kundenverkehrs und der Abwicklung des Lastwagenverkehrs mit den grossen Schleppkurven müsste eine Ein- und Ausfahrt in die Industriestrasse genutzt werden. Der dazu notwendige Stauraum fehlt an diesem Standort. Das Areal ist zudem Bestandteil des Masterplans V-Zug mit finanziellen Perspektiven.

Das Werkhof- und Feuerwehreal ist aus verkehrstechnischen Gründen für die Ansiedlung eines Ökihofs mit hohem Verkehrsaufkommen nicht geeignet, da die Feuerwehr jederzeit ungehindert zu den Einsatzorten gelangen muss.

Das Schleifeareal steht nicht mehr zur Verfügung. Einerseits ist die Überbauung Feldpark im Bau und andererseits wird der Bebauungsplan Unterfeld zuzeit vorbereitet.

Es zeigte sich, dass sich als Ersatzstandort für den Ökihof der südliche Teil des Gebietes Göbli optimal eignen würde. Das Areal liegt verkehrstechnisch an günstiger Lage, verfügt über die notwendige Grösse und tangiert kaum Nachbargrundstücke. Zudem zeigt ein Erschliessungsprojekt von Berchtold + Eicher Bauingenieure AG, dass die beiden Zu- und Wegfahrten zum Ökihof über die verlängerte Industriestrasse und über die Grienbachstrasse erfolgen können. Dadurch kann der Betrieb des Ökihofs auch bei grösseren Verkehrsbelastungen abgewickelt werden.

Ein definitives Projekt für den neuen Ökihof liegt noch nicht vor, sondern wird erst nach der definitiven Sicherung der notwendigen Grundstücke im Gebiet Göbli weiter bearbeitet und dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Für weitere Details zum Ökihof wird auf die Interpellationsantwort G2277 vom 17. September 2013 „Plan- und konzeptlos in die Entsorgungszukunft – oder werden gedankenlos mögliche Synergien für den städtischen Steuerzahler verpasst?“ verwiesen.

3. Rahmenbedingungen für die Landtauschgeschäfte

3.1 Prozessuale Rahmenbedingungen

Die Verhandlungen wurden durch drei wesentliche prozessuale Rahmenbedingungen beeinflusst. Erstens wurde von beiden Vertragspartnern, sowohl der WWZ als auch der Korporation, von Anfang an ein Tausch von Grundstücken und Liegenschaften zur Bedingung gemacht. Es wurde versucht, ein finanzieller Geldfluss auf ein Minimum zu beschränken. Zweitens verlangten beide Vertragspartner, dass ein möglichst flächengleicher Austausch erreicht wird. Ein exakter Flächenaustausch war sehr schwierig zu erzielen, da das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (nachfolgend BGBB) unter Artikel 58 Abs. 2 ein Zerstückelungsverbot von landwirtschaftlichen Parzellen vorsieht. Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen demnach nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden. Die Gleichbehandlung der beiden Tauschpartner war ein weiteres wichtiges Kriterium der Verhandlungen.

3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen BGBB

In den vorliegenden Landtauschgeschäften sind diverse landwirtschaftliche Grundstücke involviert. Der Handel von Landwirtschaftsland wird durch das BGBB eingeschränkt. Wer ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erwerben will, braucht demnach eine Bewilligung, die erteilt wird, wenn keine Verweigerungsgründe vorliegen. Die Verweigerungsgründe werden im Gesetz definiert und umfassen das Fehlen der Selbstbewirtschaftereigenschaft, den übersetzten Preis oder die zu grosse Entfernung des Grundstücks zum Gewerbe. Im vorliegenden Fall entscheidend ist die Ausnahme betreffend Erwerbstatbestände für Gemeinwesen. Gemäss Art. 65 BGBB soll einem Gemeinwesen oder dessen Anstalten möglich sein, Realersatzland dann zu erwerben, wenn der Ersatz bei der Erstellung eines nach Raumplanungsrecht vorgesehenen Werkes dient und ein eidgenössisches oder kantonales Gesetz die Leistung von Realersatz vorschreibt oder erlaubt. Mit Raumplanungsrecht sind insbesondere kommunale oder kantonale Erlasse gemeint, die bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben das Enteignungsrecht vorsehen oder nach sich ziehen können. Realersatz meint die Übertragung von Land an denjenigen, der Land abgeben musste für die Erstellung des Werks. Eine Zone im öffentlichen Interesse wird im Nutzungszonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und deren Erwerb kann in der Regel mit Enteignungsrecht gegen den Eigentümer durchgesetzt werden. Die Enteignung ist erst mit Leisten der Enteignungsentschädigung vollzogen, wobei das Enteignungsrecht auch eine Sachleistung als Entschädigung vorsehen kann.

Die Tauschparzellen im Gebiet St. Verena werden von der Korporation als öffentlich-rechtliche Körperschaft erworben, weil sie Land im Gebiet Göbli für öffentliche Zwecke der Stadt Zug abgeben muss. Die Zone OelB im Gebiet Göbli dient dem Gemeinwohl und ermöglicht insbesondere Bauten und Anlagen, welche öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Nutzungen im öffentlichen Interesse dienen, was mit der gemeindlichen Zone im grundeigentümerverbindlichen Nutzungszonenplan festgelegt wird. Die Stadt Zug hat die öffentliche Nutzung raumplanungsrechtlich so abgesichert, dass ihr gemäss §53 lit. c PBG das Enteignungsrecht zusteht, was ein Bewilligungstatbestand im Sinne von Art. 65 lit. b BGG darstellt. Anstelle eines Enteignungsverfahrens haben die involvierten Parteien eine freihändige und ausserprozessuale Lösung gefunden, was im Rahmen von §58 PBG auch in der Form einer Sachleistung (Realersatz) zulässig ist. Es liegt der Fall vor, wonach das kantonale Recht die Leistung von Realersatz erlaubt, womit die Erwerbsbewilligung unter dem Titel von Art. 65 BGG erteilt werden kann. Die hier beschriebene rechtliche Sachlage wurde mit dem kantonalen Landwirtschaftsamt abgestimmt.

3.3 Raumplanerische Rahmenbedingungen

Beide Tauschgeschäfte, sowohl jenes mit der Korporation als auch jenes mit der WWZ, hängen von der geplanten Zonenplanänderung, Plan Nr. 7286, ab. Mit der Zonenplanänderung sollen insgesamt 16'706 m² des Grundstücks 1763 von der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeF) in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) umgezont werden. Nur wenn diese Umzonung rechtskräftig wird, können die beiden Hauptverträge abgeschlossen werden.

3.4 Strategische Rahmenbedingungen

Für die Auswahl der möglichen Tauschobjekte seitens der Stadt Zug wurden diverse Kriterien berücksichtigt. Wichtigstes Kriterium war die langfristig gesehen strategische Bedeutung der Liegenschaften und Grundstücke für die Stadt Zug. Es kamen demzufolge keine sich im Eigentum der Stadt Zug befindenden Baulandgrundstücke in Frage, sondern nur landwirtschaftliche oder Waldgrundstücke des Finanzvermögens. Zudem wurde berücksichtigt, dass bei diesen Grundstücken über lange Sicht gesehen aufgrund ihrer Lage oder aufgrund von weiteren Nutzungsbeschränkungen wie zum Beispiel durch eine Grundwasserschutzzone mit keinen Einzonungen zu rechnen ist.

Um den finanziellen Geldfluss auf ein Minimum zu beschränken, waren nebst den landwirtschaftlichen Grundstücken auch Liegenschaften als Tauschobjekte nötig, da sie über massiv mehr Wert verfügen. Dazu standen Liegenschaften zur Verfügung, welche in absehbarer Zeit keinen Verwendungszweck für die Stadt Zug aufweisen oder aber Liegenschaften des Finanzvermögens, welche nicht zu den 400 sogenannten Pflichtwohnungen gehören.

4. Landtauschgeschäft mit der Korporation Zug (Beilage 2: Vorvertrag Korporation)

4.1 Tauschobjekte Korporation Zug

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die von der Stadt Zug zu übernehmenden Flächen:

Tabelle Nr. 2, Tauschobjekte Korporation

Grundstücke	Planbezeichnung	Zone	ca. m ²
Göbli Ost: GS 4784	BBB (rot)	OelB	5'477
Göbli Ost: GS 3674	AAA (grün)	OelB	10'009
Göbli Ost: GS 3638	CCC (gelb)	WAB	1'121
Göbli Ost: GS 1765	DDD (hellgrün)	WAB	669
Göbli Ost: GS 1765	DDD (hellgrün)	WA4	30
Göbli Ost: GS 1765	DDD (hellgrün)	OelF/GwF	38
Göbli West: GS 4784	EEE (gelb)	OelB	2'600
Total			19'944

Die speziellen Planbezeichnungen (Beilage 3) sind nötig, da es sich um Teil-flächen ab definierten Grundstücken handelt, welche erst nach Abschluss des Hauptvertrages abparzelliert und eine Grundstücksnummer erhalten werden. In der Planbeilage sind die Flächen farbig eingezeichnet. Die blaue Fläche umfasst das Strassenprojekt Verlängerung der Industriestrasse und wird nicht von der Stadt erworben. Die geplante Erschliessung der südlichen Flächen (BBB) bedingt den Kauf der Flächen CCC und DDD ab den Grundstücken Nr. 3638 und Nr. 1765. Im Bereich BBB (GS Nr. 4784) ist zusammen mit dem Teilbereich des Grundstücks Nr. 1763 der WWZ der Standort des zukünftigen Ökihofs geplant.

Für die Tennisplätze im Bereich AAA besteht mit dem Tennisclub Zug ein Baurechtsvertrag (selbständiges und dauerndes Baurecht), welcher die Stadt Zug übernimmt. Das Baurecht dauert maximal bis Ende 2035, mit einer Kündigungsmöglichkeit per Ende 2025 mit der Auflage den Restwert der vom Tennisclub Zug getätigten Investitionen von maximal CHF 400'000.00 zu übernehmen. Der aktuelle Baurechtszins beläuft sich auf rund CHF 28'400.00 pro Jahr. Der Baurechtsvertrag garantiert dem Tennisclub Zug den Weiterbetrieb der Anlagen für mindestens weitere zwölf Jahre. Danach steht das Land für allfällig notwendige Infrastrukturbauten der Stadt Zug zur Verfügung, wobei für die Tennisanlagen ein Ersatz und/oder eine Optimierung der Flächen angestrebt werden. Die Fläche im Bereich EEE (GS Nr. 4784) ist als Reservelfläche zum Beispiel für mögliche Asylunterkünfte, Notwohnungen oder andere Zwecke vorgesehen.

4.2 Tauschobjekte Stadt Zug (Beilage 4: Pläne)

Die Stadt Zug übergibt der Korporation Zug im Gegenzug die Liegenschaften Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum) und Zeughausgasse 11 (Sitzungszimmer Hirschen; Notwohnungen). Zusätzlich zu den beiden Liegenschaften werden der Korporation Zug zwei Landwirtschaftsgrundstücke im Gebiet St. Verena mit einer Fläche von 20'790 m² übertragen.

Diese Flächen sind zurzeit an Landwirt Albert Weiss verpachtet. Die bestehenden Pachtverträge werden von der Korporation Zug übernommen und weitergeführt. Schliesslich wird der Korporation Zug im Rahmen dieses Tauschgeschäftes die gesamte im Eigentum der Stadt befindende restliche Waldfläche von 24'364 m² übergeben. Die folgende Tabelle zeigt die Tauschobjekte in der Übersicht:

Tabelle Nr. 3, Tauschobjekte Stadt Zug

Liegenschaften/Grundstücke	Zone	ca. m²
Zeughausgasse 9: GS 1050	KA	1'206
Zeughausgasse 11: GS 1049	KA	332
St. Verena: GS 1719	OelF	15'266
St. Verena: GS 2937	OelF	5'524
Total ohne Wald		22'328
Fridbachtobel: GS 3003*	Wald	2'944
Bruibachtobel: GS 3401	Wald	1'115
Bruibachtobel: GS 3402	Wald	2'272
Tschuepis: GS 3255*	Wald	18'102
Total mit Wald		46'761

*jeweils nur die Grundstücksfläche, welche in den Zonen Wald und Gewässerfläche liegt

4.2.1 Zeughausgasse 9/11

Mit dem Kauf der Gubelstrasse 22 im letzten Jahr wird die Stadtverwaltung mittelfristig an diesem Standort zentralisiert und das Haus Zentrum wird dann nicht mehr benötigt. Da die Zeughausgasse 9 stark mit dem Nachbargebäude Zeughausgasse 11 verbunden ist (vor allem Untergeschoss und Heizungsanlage), wird dieses Gebäude ebenfalls an die Korporation veräussert. Die beiden Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Durch die Veräusserung entfallen der Stadt Zug anstehende bedeutende Investitionskosten von ca. CHF 11.00 Mio. bis CHF 12.00 Mio. Die Korporation Zug ihrerseits plant unter Beizug von Nachbargrundstücken eine Projektentwicklung im Gebiet Haus Zentrum/Geissweid mit Wohnungen, Gewerbeflächen und öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss. Der Stadtrat erklärt sich einverstanden, dass das Gebäude Haus Zentrum nach Wegzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden kann. Die Zeughausgasse 11 steht unter Schutz und kann nicht abgerissen werden.

Für die bestehenden auswärtigen Mieter des Haus Zentrums sowie der Zeughausgasse 11 wie Fachstelle Migration des Kantons Zug und die Schuhmacherei ändert sich bis zum Wegzug der Stadtverwaltung nichts. Für die Notzimmer bleibt genügend Zeit, einen idealen Ersatzstandort zu finden.

Es ist vorgesehen, dass mit Abschluss des Haupttauschvertrages die Parteien einen Mietvertrag für die beiden Liegenschaften abschliessen. Die Stadt Zug bleibt weiterhin Betreiberin und Bewirtschafterin der Liegenschaften, d. h. sie trägt weiterhin die Kosten, welche für den Fortbestand und den weiteren Betrieb der Liegenschaften erforderlich sind. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre beliefen sich diese Kosten für beide Liegenschaften auf rund CHF 110'000.00 (ohne Berücksichtigung Verwaltungskosten). Bis zum Umzug der Verwaltung an die Gubelstrasse übernimmt die Stadt Zug dabei die Verantwortung, wie wenn sie Eigentümerin wäre; sie übernimmt insbesondere die Werkeigentümerhaftung gegenüber Dritten bzw. hält die Korporation Zug in allfälligen Schadenfällen frei von jeglicher Haftung. Diese Tatsachen werden beim vereinbarten Mietzins zugunsten der Korporation Zug berücksichtigt.

Die bestehenden Mietverträge mit der Fachstelle Migration des Kantons Zug, der Schuhmacherei und den Sozialen Diensten (Notwohnungen) werden in Untermietverträge umgewandelt; Mieterin gegenüber der Korporation Zug ist ausschliesslich die Stadt Zug. Die Mietzinseinnahmen aus der Untervermietung beider Liegenschaften in der Höhe von rund CHF 85'000.00 verbleiben bei der Stadt Zug.

Die Stadt Zug bezahlt der Korporation Zug (inkl. Liegenschaft Zeughausgasse 11) einen gestaffelten Mietzins wie folgt:

Im Jahr 1:	CHF	50'000.00	/Jahr
Im Jahr 2:	CHF	90'000.00	/Jahr
In den Jahren 3 - 5:	CHF	120'000.00	/Jahr
Ab April 2019:	CHF	10'000.00	/Monat

Der Mietvertrag dauert längstens bis zum 31. Dezember 2019. Er kann jedoch unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten einseitig von der Stadt Zug auf das Ende eines Monats gekündigt werden. Die damit erreichte Flexibilität ist wichtig, weil der Umzugstermin der gesamten Verwaltung an die Gubelstrasse noch nicht bekannt ist. Falls der Vertrag vor Ablauf einer Vertragsdauer von fünf Jahren aufgelöst wird, ist eine Inkonvenienzentschädigung von CHF 50'000.00 fällig. Alle weiteren Details werden im Mietvertrag geregelt.

4.2.2 Landwirtschaftsflächen St. Verena

Als mögliche Tauschobjekte wurden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit einer Grösse von ca. 20'000 m² gesucht, welche in erster Linie für die Stadt Zug keine strategische Bedeutung haben, d. h. eine mögliche spätere Einzonung als wenig wahrscheinlich eingestuft wird. Ausserdem gilt es die gesetzliche Rahmenbedingung des Zerstückelungsverbot von landwirtschaftlichen Grundstücken zu berücksichtigen (Ziffer 2.1). Unter diesen Voraussetzungen wurden die beiden Grundstücke Nr. 1719 und Nr. 2937 mit total 20'790 m² südlich der Blasenbergstrasse im Gebiet St. Verena als beste Variante gewählt.

Im Eigentum der Korporation Zug befinden sich bereits zahlreiche landwirtschaftliche Flächen im Gebiet Zugerberg, welche sie an Selbstbewirtschafter verpachtet. Im Eigentum der Stadt Zug verbleiben die Parzellen GS Nr. 1741, 3890 und 3630 im Gebiet

St. Verena mit 46'794 m². Die zur Diskussion stehenden Grundstücke liegen in der Zone für Erholung und Freihaltung OeIF mit der Zweckbestimmung für Freihaltung und Naherholung. Eine Einzonung in eine Bauzone bedürfte der Zustimmung des Grossen Gemeinderats bzw. der Bevölkerung. Laut den eidgenössischen und kantonalen Rechtsgrundlagen und Planungsinstrumenten dürfen künftig nur noch punktuelle Einzonungen erfolgen, die in den dafür vorgesehenen Gebieten im Richtplan liegen. Das Gebiet St. Verena zählt nicht dazu. Ausserdem liegt das Gebiet ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie des kantonalen Richtplans. Aus diesen Gründen müsste daher auch der Kantonsrat zustimmen. Eine Einzonung des Gebiets St. Verena ist deshalb in absehbarer Zeit als unrealistisch zu bezeichnen.

4.2.3 Waldflächen

Die Abgabe der Waldflächen ist für beide Seiten eine ein sinnvolles Geschäft. Der Korporation Zug gehören bereits zahlreiche Waldgebiete auf Stadtgebiet, welche sie professionell mit eigenem Personal bewirtschaftet. Die Stadt wird von der Bewirtschaftung dieser Flächen entlastet und die Korporation Zug kann ihrerseits ihre Forstbewirtschaftung besser auslasten.

4.3 Bewertung und Preisfestlegung

Der Wert von Grundstücken in der OeIB-Zone lässt sich aufgrund fehlender Referenzwerte und der sehr offen gehaltenen Bauvorschriften nur bedingt durch Marktwertermittlungen transparent schätzen und festlegen. In den letzten Jahren hat sich im Kanton Zug je nach Nutzung und Standort ein Ansatz im Bereich von CHF 400.00 bis CHF 600.00 pro m² Grundstücksfläche etabliert, wobei situativ auch viel höhere Ansätze bereits zur Anwendung gekommen sind (zum Beispiel Gaswerkareal).

Wie die Tabelle unter Ziffer 4.1 zeigt, liegen die Flächen der Korporation Zug in verschiedenen Zonen, wobei der Hauptteil der Zone OeIB zugeteilt ist. Kleinere Anteile der zu tauschenden Flächen liegen in den Bauzonen WAB und WA4 sowie ca. 30 m² in der OeIF-Zone. Unter diesen Voraussetzungen wurde ein Mischpreis von CHF 600 pro m² vereinbart; der gewählte Ansatz für das Land in der OeIB-Zone beträgt ca. CHF 550 pro m². Der Tauschpreis für die 19'944 m² grosse Fläche beläuft sich somit auf CHF 11'966'400.00. Dieser ausgehandelte Tauschpreis liegt zwar am oberen Limit der Baulandpreise für OeIB-Land im Kanton Zug, jedoch ist er aufgrund der hohen strategischen Bedeutung dieses Landes für die Stadt Zug und der sehr guten Lage mit optimaler Verkehrserschliessung gerechtfertigt.

Ausserdem sind in diesem Tauschpreis diverse - wesentlich teurere - Baulandflächen berücksichtigt, welche für die Erschliessung des Areals notwendig sind.

Der Marktwert der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 wurde von der Zuger Kantonalbank auf insgesamt CHF 11.0 Mio. geschätzt. Diese Schätzung liegt CHF 1.0 Mio. über dem Kaufpreis, welcher die Stadt Zug der städtischen Pensionskasse im Jahr 2003 für diese Liegenschaften bezahlt hat. Sie berücksichtigt den äusserst hohen Sanierungsbedarf.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke weisen je nach Terrain und Bodenbeschaffenheit einen Landwert in der Regel zwischen ca. CHF 10.00 und CHF 15.00 pro m² auf. Waldflächen sind wenig ertragsreich und weisen folglich einen sehr geringen Landwert auf. Gemäss Auskunft des Amts für Wald und Wild des Kantons Zug bewegen sich die Marktwerte für Waldflächen im Bereich von CHF 0.00 bis CHF 4.00 pro m².

Die folgende Übersicht zeigt die mit der Korporation Zug ausgehandelten Tauschpreise pro Tauschobjekt, welche total die Tauschsumme von CHF 11'966'400.00 ergeben. Es sind folglich keine finanziellen Ausgleichszahlungen nötig.

Tabelle Nr. 4, Preise für Tauschobjekte Stadt Zug

Liegenschaften/Grundstücke	ca. m ²	Tauschpreis in CHF	CHF/m ²
Zeughausgasse 9: GS 1050	1'206	10'000'000	8'292
Zeughausgasse 11: GS 1049	332	1'600'000	4'819
St. Verena: GS 1719, GS 2937	20'790	270'000	13
Waldflächen GS 3003/3401/3402/3255	24'433	96'400	4
Total	46'761	11'966'400	

4.4 Weitere wesentliche Vertragsbestimmungen

4.4.1 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt sofort nach Unterzeichnung des Haupttauschvertrages mit Eintragung des Vertrages im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung.

4.4.2 Vorkaufsrecht

Die Parteien räumen sich an allen Gegenstand dieses Vertrages bildenden Grundstücken ein gegenseitiges Vorkaufsrecht für die Dauer von 25 Jahren ab Abschluss des Haupttauschvertrages ein. Die Vorkaufsrechte sind limitiert auf den hier vereinbarten Tauschwert zuzüglich ausgewiesene Investitionen (bzw. dem dannzumaligen Realwert der Investitionen). Damit wird gesichert, dass mit allen getauschten Grundstücken keine Spekulation betrieben wird.

Die weiteren detaillierten Vertragsbestimmungen sind dem beigelegten Vorvertrag (Beilage 2) zu entnehmen.

5. Landtauschgeschäft mit der WWZ (Beilage 5: Vorvertrag WWZ)

5.1 Tauschobjekt WWZ

Die WWZ übergibt der Stadt Zug die Parzelle GS Nr. 1763 mit ca. 18'868 m² im Gebiet Göbli, wovon sich aktuell 910 m² in der Zone OelB und 17'958 m² in der Zone OelF befinden (Beilage 6: Plan GS Nr. 1763). Nach erfolgter Umzonung in die Zone OelB des Hauptteils der Fläche ist im südlichen Bereich die Erstellung eines Ökihofs plus entsprechende Erschliessungstrasse vorgesehen. Im Norden der Parzelle befindet sich einen Teil der Tennisanlage des Tennisclubs Zug. Die Zonenplanänderung sowie die Übernahme der Parzelle bietet zahlreiche Vorteile: Erstens als strategische Landreserve, was für die Zukunft Optionen ermöglicht. Zweitens ermöglicht erst die geplante Zonenplanänderung eine zonenkonforme Nutzung des Grundstücks, denn zurzeit liegt ein Teil der Tennisanlage in der OelF-Zone, was grundsätzlich nicht zulässig ist. Drittens ermöglicht dieses Vorgehen eine Bereinigung der vertraglichen Situation für den Tennisclub Zug, welcher bis anhin mit zwei Vertragspartnern verhandeln musste.

Zwischen der WWZ und dem Tennisclub Zug besteht ein Pachtvertrag mit Ablauf per Ende 2013. Der Pachtvertrag wird in einen auf die Dauer von einem Jahr befristeten Mietvertrag umgewandelt. Die Stadt Zug wird anschliessend ein neues Vertragsverhältnis mit dem Tennisclub Zug vereinbaren. Für die landwirtschaftliche Nutzung besteht ein Pachtvertrag zwischen der WWZ und Herrn L. Andermatt, Sternenhof in Baar vom 16. März 1979. Die Stadt Zug übernimmt diesen Pachtvertrag, welcher eine jährliche Kündigungsmöglichkeit beinhaltet. Die aktuellen jährlichen Pachtzinseinnahmen für das gesamte Grundstück belaufen sich auf rund CHF 6'350.00.

5.2 Tauschobjekte Stadt Zug (Beilage 7: Pläne)

Die fixierten Tauschobjekte der Stadt Zug umfassen folgende Liegenschaften:

Tabelle Nr. 5, Tauschobjekte Stadt Zug

Liegenschaften/Grundstücke	Zone	ca. m ²
Chamerstrasse 68 d/e: GS 2695/2696	W4	1'505
Aarbach Baar: GS 1214	L/Wald	8'783
Tschuepis: GS 3255*	L	11'296
Total		21'584

*nur die Grundstücksfläche, welche in der Zone Landwirtschaft liegt.

Darüber hinaus erklärt sich die Stadt Zug bereit, mit der WWZ über den Verkauf der Fernwärmanlage Frauensteinmatt/Casino mit Fernwärmenetz in Verhandlungen zu treten.

5.2.1 Chamerstrasse 68 d/e

Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten (1 ½-, 2 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen) und acht Einstellplätze. Das Gebäude wurde 1955 erstellt, 1990 von der Stadt Zug zu einem Preis von CHF 3.50 Mio. gekauft und im Jahr 2007 für rund CHF 2.45 Mio. (GGR-Beschluss Nr. 1452 vom 1. Juli 2007) umfassend saniert. Der aktuelle Buchwert beträgt CHF 3'350'826.00; der jährliche Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 208'000.00.

Die Liegenschaft gehört nicht zu den sogenannten 400 Pflichtwohnungen, welche die Stadt Zug gemäss den Volksentscheiden vom 14. Juni 1981 bzw. 27. September 1987 erstellen musste. Deshalb ist die Liegenschaft als reine Renditeliegenschaft dem Finanzvermögen zugeteilt und steht für Tauschgeschäfte zur Verfügung.

Die bestehenden Mietverträge werden mit Abschluss des Haupttauschvertrages von der WWZ übernommen. Die WWZ beabsichtigt, die Liegenschaft weiterhin in der Weise zu bewirtschaften, dass in diesem Wohnhaus günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann (siehe Vorvertrag WWZ Ziff. III.B 2.2/3.2).

5.2.2 Aarbach Baar GS Nr. 1214

Das GS Nr. 1214 wurde in den 1960er Jahren von der Stadt Zug gekauft. Das Areal liegt nahe der Stadtgrenze auf dem Gemeindegebiet von Baar und ist grossmehrheitlich der Landwirtschaftzone zugeteilt. Zudem liegt das Grundstück in der Grundwasserschutzzone 3 sowie teilweise 2. Die WWZ besitzt bereits das Nachbargrundstück Nr. 1193 mit einem Wasserreservoir.

Eine Teilfläche wird dem Nachbarhof verpachtet, der übrige Teil nutzt die Gärtnerei Landtwing unentgeltlich als Baumschule. Dies wurde im Rahmen einer Vereinbarung im Zusammenhang mit der Abtretung von Land für den Ausbau der Löbernstrasse bzw. einem erzielten Vergleich im Jahr 1972 entschieden. Für die beiden Bewirtschafter der Flächen ändert sich mit dem Tausch nichts. Die Vereinbarung wird von der WWZ übernommen.

Das Grundstück stellt keine strategisch wichtige Landreserve für die Stadt Zug dar und ist deshalb für das Tauschgeschäft geeignet. Die Zonenvorschriften der Grundwasserschutzzone schränken eine mögliche andere Nutzungsweise erheblich ein.

5.2.3 Tschuepis GS Nr. 3255

Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone. In Übereinstimmung mit dem Kaufvertrag zwischen dem Kloster Maria Opferung und der Stadt Zug vom 24. Mai 1962 wird die Teilfläche vom Pächter des Klosterhofes, Christian Horat, landwirtschaftlich genutzt. Das Kloster Maria Opferung bezahlt der Stadt Zug einen jährlichen Pachtzins von CHF 450.00. Für die beteiligten Parteien ändert sich mit dem Tausch nichts.

Die Waldfläche dieses Grundstücks wird der Korporation Zug abgegeben (siehe Ziffer 3.1.2). Der Stadt Zug verbleibt eine kleine Restfläche von 124 m², welche in der Bauzone W2b liegt.

5.2.4 Fernwärmeanlage Frauensteinmatt/Casino inkl. Fernwärmenetz

Aufgrund einer Motion im Jahre 1976, welche Stützungsmassnahmen für die Altstadt und die Prüfung einer Fernheizung forderte, sowie wegen dem Ausfall grösserer Heizungsanlagen der öffentlichen Verwaltung wurde nach eingehenden Expertisen die Fernheizung Innere Altstadt projektiert. Am 20. März 1986 hat der Grosse Gemeinderat der Erstellung der Fernwärmeversorgung Innere Altstadt mit Heizzentrale Casino zugestimmt und dafür einen ersten Kredit über CHF 2.90 Mio. bewilligt. Im Laufe der Jahre wurde das Leitungsnetz kontinuierlich erweitert und vor drei Jahren mit der neuen Heizzentrale Frauensteinmatt mit einer Leistung von 7.8 mW perfektioniert. Die Heizzentrale Casino stellt heute die Redundanz der Wärmeversorgung für 160 Liegenschaften dar. Das System wird zur Hauptsache mit Erdgas betrieben. Die Grundlast wird durch ein Blockheizkraftwerk mit Stromrückspeisung abgedeckt und durch eine Seewasserwärmepumpe unterstützt. Die Spitzenlast wird durch Gasheizkessel gedeckt. Der Wiederbeschaffungswert der Fernheizung liegt bei rund CHF 10.00 Mio. Franken, wobei die Räumlichkeiten in der Überbauung Frauensteinmatt sowie im Casino nicht eingerechnet sind. Zum Zeitpunkt der Einführung der Fernwärmeversorgung vor 30 Jahren hatte die Stadt Zug noch kein Erdgasverteilnetz. Mit dem Betrieb der Fernwärme konnte die Luftqualität in der Altstadt spürbar verbessert werden, denn zahlreiche einzelne Heizsysteme, betrieben mit Oel, Kohle oder Holz wurden dadurch eliminiert. Der Aufbau der Fernwärmeversorgung war vor Jahrzehnten ein mutiger und entscheidender Schritt zur Verbesserung der damaligen Situation.

Der Betrieb von Heizzentralen und der Verkauf von Wärmeenergie ist jedoch aus heutiger Sicht nicht Kernaufgabe der öffentlichen Hand. Der jährliche Hauptaufwand von über CHF 1.00 Mio. ist der Einkauf von Erdgas bei der WWZ. Dem stehen Erträge von rund CHF 1.22 Mio. (Rechnung 2012) gegenüber. Die WWZ betreibt heute ein eigenes Erdgasnetz in der Altstadt und konkurrenziert damit akquisitorische Tätigkeiten der Fernwärmeversorgung. Die WWZ hätte viel mehr Spielraum als die Stadt Zug, um die Fernwärme wirtschaftlicher betreiben zu können. Im Weiteren hätte die WWZ auch die Fachkompetenz und die personellen Ressourcen, den Betrieb allenfalls auch mit alternativen Energieträgern nachhaltig zu betreiben.

5.3 Bewertung und Preisfestlegung

5.3.1 Tauschobjekt WWZ

Wie bei der Korporation Zug beruht die Preisfestlegung der Parzelle Nr. 1763 auf einer Mischrechnung. Dabei werden diverse Aspekte berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf den Tauschpreis hat die zukünftige Umzonung eines Grossteils der Parzelle von der OeIF in die Zone OeIB. In der aktuellen Zonierung OeIF beträgt der Landwert nur ca. CHF 15.00 pro m², für Land in der OeIB-Zone wird entsprechend dem Tauschgeschäft mit der Korporation Zug in diesem Gebiet CHF 550.00 pro m²

eingesetzt. Der Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der Umzonung beträgt rund CHF 770'000.00. Dank der Umzonung in OelB erfährt das Grundstück jedoch eine massive Wertsteigerung und würde ohne Berücksichtigung von Sonderfaktoren und mit den gleichen Ansätzen wie oben gerechnet auf einen Wert von CHF 9.22 Mio. belaufen. Im Tauschgeschäft mit der WWZ werden jedoch zwei Sonderfaktoren berücksichtigt: Zum einen wird für eine Teilfläche, welche für die zukünftige Erschliessungsstrasse benötigt wird, einen geringeren Wert, d. h. CHF 110.00 pro m² (20 % von CHF 550.00), eingesetzt, zum andern wird die zukünftige Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes in der Tauschpreisermittlung einbezogen. Die vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes sieht bei Einzonungen eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20 % vor. Die Umsetzung dieser Massnahme wird im Kanton Zug in den nächsten Jahren erfolgen, gilt jedoch für das Grundstück Nr. 1763 noch nicht. Die Einigung mit der WWZ sieht vor, dass die Hälfte der zukünftig erfolgenden Mehrwertabschöpfung, d. h. 10 % des Mehrwertes vom Tauschwert abgezogen werden kann. Dies führt zu einer Reduktion zugunsten der Stadt Zug von rund CHF 1.20 Mio.

Der Tauschpreis beträgt insgesamt CHF 8'056'270.00. Die Tauschpreisermittlung wird in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt:

Tabelle Nr. 6, Preise für Tauschobjekt WWZ

Grundstück	Zone	ca. m ²	Tauschpreis in CHF	CHF/m ²
GS 1763	neu OelB	15'900	8'744'725	550
GS 1763	OelB/Strasse	807	88'715	110
GS 1763	OelF	2'162	32'430	15
Wert nach Umzonung OelB		18'868	8'865'870	470
Berücksichtigung Mehrwertabschöpfung (10% des Mehrwertes)			0	
Total Tauschpreis WWZ		18'868	8'865'870	470

5.3.2 Tauschobjekte Stadt Zug

Für die Liegenschaft Chamerstrasse 68 d/e liegen zwei unabhängige Bewertungsgutachten vor. Das von der Stadt Zug in Auftrag gegebene Gutachten von Wüest & Partner weist einen Marktwert von CHF 5.00 Mio. auf. Dieses Gutachten beruht auf einem langfristigen Mietzinspotenzial von plus 30 % gegenüber dem heutigen - sehr tiefen Mietzinsniveau. Die Schätzung der Jürg Viert GmbH basiert auf den aktuellen Mietzinserträgen und weist einen Wert von CHF 3.84 Mio. aus. Als Tauschpreis wurde der Mittelwert beider Schätzungen in der Höhe von CHF 4.42 Mio. vereinbart. Mit diesem Preis ist die im Vorvertrag festgehaltene Absicht der WWZ verbunden, in dieser Liegenschaft weiterhin günstige Wohnungen zu vermieten.

Für die beiden landwirtschaftlichen Grundstücke werden wie beim Tauschobjekt der WWZ CHF 15.00 pro m² eingesetzt. Auf Basis der Berechnungen ergibt sich einen Tauschpreis von CHF 4'721'185.00. Die Differenz zum Tauschpreis der Parzelle Nr. 1763 beläuft sich auf CHF 3'335'085.00. Die Parteien einigten sich auf den gerundeten Differenzbetrag von CHF 3.30 Mio. zugunsten der WWZ.

Tabelle Nr. 7, Preise für Tauschobjekte Stadt Zug

Liegenschaften/Grundstücke	ca. m ²	Tauschpreis in CHF	CHF/m ²
Chamerstrasse 68 d/e: GS 2695/2696	1'505	4'420'000	2'937
Aarbach Baar: GS 1214	8'783	131'745	15
Tschuepis: GS 3255*	11'296	169'440	15
Total	21'584	4'721'185	219
Differenz gerundet zu Gunsten WWZ		3'300'000	

*nur die Grundstücksfläche, welche in der Zone Landwirtschaft liegt

5.3.3 Restbetrag von CHF 3.30 Mio.

Die Stadt Zug schuldet der WWZ den Restbetrag von CHF 3.30 Mio. als Ausgleich, weil sie keine weiteren geeigneten Liegenschaften einwerfen kann. Weil beide Parteien eine finanzielle Ausgleichszahlung möglichst gering halten möchten, verpflichtet sich die Stadt Zug, in Vertragsverhandlungen über den Verkauf der Fernwärmanlage Frauensteinmatt/Casino inkl. Fernwärmenetz an die WWZ einzutreten. Im Zuge dieser Verhandlungen wird der Wert der Anlage durch einen gemeinsam bestimmten, unabhängigen Experten nach anerkannten Bewertungsregeln geschätzt. Bei einer Ausschreibung durch die Stadt Zug räumt die Stadt Zug der WWZ eine Meistbegünstigung ein, wonach die WWZ nach Einsicht in die eingegangenen Angebote ihr eigenes Angebot verbessern oder zurückziehen kann. Die Verhandlungen mit dem Bewertungsprozess sollen bis Ende 2014 abgeschlossen sein. Kommt es zum Vertragsabschluss, ist der Ausgleichsbetrag von CHF 3.30 Mio. mit dem dannzumal vereinbarten Kaufpreis zu verrechnen. Kommt es bis Ende 2014 jedoch nicht zu einem Vertragsabschluss zwischen der Stadt Zug und der WWZ, so bezahlt die Stadt Zug der WWZ die Ausgleichszahlung von CHF 3.30 Mio.

5.4 Weitere wesentliche Vertragsbestimmung

5.4.1 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt sofort nach Unterzeichnung des Haupttauschvertrages mit Eintragung des Vertrages im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung.

Die weiteren detaillierten Vertragsbestimmungen sind dem beigelegten Vorvertrag (Beilage 5) zu entnehmen.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

6.1 Vorteile des Landtausches für die Stadt Zug

Mit der Umzonung des Gebiets Göbli in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OelB und der Übernahme der betroffenen Grundstücke kann sich die Stadt Zug Land für künftige Infrastrukturbauten sichern. Im Vordergrund steht der Bau eines neuen Ökihofs. Aktuell liegt noch kein definitives Projekt eines neuen Ökihofs vor. Als einzig möglicher Ersatzstandort für die heutige Anlage bietet sich jedoch dieses Areal an, denn die Stadt Zug verfügt aktuell über keine OelB-Landreserven, welche sich von der Lage und der Nutzbarkeit für solche Infrastrukturbauten eignen würden. Daher sind jetzt die bau- und zonenrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um diesen Standort zu sichern. Langfristig können zudem Landreserven für weitere Infrastrukturanlagen wie Werkhof, Feuerwehr und andere mögliche Zwecke an strategisch günstiger Lage oder für allfällige Erweiterungen von Sportanlagen geschaffen werden. Der zentrale und verkehrstechnisch optimal erschlossene Standort, der wenig weitere empfindliche Nachbargrundstücke tangiert, spricht für dieses Vorhaben.

Die beiden Tauschgeschäfte stellen eine ausgewogene Lösung für alle Vertragspartner dar. Es fließt kein Geld, sofern für die Abgabe der Fernwärmeanlage an die WWZ eine Lösung gefunden wird. Die von der Stadt Zug abgegebenen Grundstücke und Liegenschaften verfügen über keine strategische Bedeutung für die Stadt Zug und können ohne negative Folgen den Vertragspartnern zur Bewirtschaftung übergeben werden.

Die Vorteile der Abgabe der Fernwärmeanlage an die WWZ liegen auf der Hand. Die WWZ verfügt zum einen über die personellen Ressourcen und hat zum andern als Gaslieferant die besseren Möglichkeiten, die Fernwärmezentralen wirtschaftlich und nachhaltig zu betreiben. Ausserdem gehört es nicht zu den Hauptaufgaben einer Stadt, eine Fernwärmezentrale zu betreiben.

Schliesslich profitiert die Stadt Zug vom Verkauf der beiden Gebäude Zeughausgasse 9 und 11. Zum einen ist der vereinbarte Tauschpreis höher als die vorliegenden Marktwertschätzungen und weitere vorliegende Kaufangebote und zum andern wird die Stadt Zug von weiteren Investitionen in der Höhe von ca. CHF 11.00 bis CHF 12.00 Mio., die insbesondere beim Haus Zentrum notwendig sind, entlastet. Die Korporation Zug nutzt den Kauf der Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 für ein interessantes Neubauprojekt im Gebiet Haus Zentrum/Geissweid, was diesen Ort aufwerten wird und eine positive Entwicklung bedeutet.

6.2 Erfolgte Zustimmung durch Korporation und WWZ

Die Genossenversammlung der Korporation Zug hat am 17. Juni 2013 dem Landtausch in dieser Form zugestimmt und den Verwaltungsrat der Korporation Zug mit dem Vollzug beauftragt.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, alle erforderlichen Regelungen zu treffen, die Verträge abzuschliessen sowie diese im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Verwaltungsrat der WWZ hat mit Beschluss vom 28. August 2013 dem Vorvertrag ebenfalls zugestimmt.

6.3 Weiteres Vorgehen

Sobald der Grosse Gemeinderat, eventuell das Volk (fakultatives Referendum), dem Landtausch und der Zonenplanänderung zugestimmt hat und die Zonenplanänderung Göbli rechtskräftig ist, wird der Hauptvertrag mit der Korporation Zug und der WWZ abgeschlossen.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Antrag des Stadtrats, die Vorverträge zum Landtauschgeschäft Göbli mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG zu genehmigen, und
- den Stadtrat zu ermächtigen, die Hauptverträge auf der Basis der Vorverträge mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG abzuschliessen.

Zug, 17. September 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Dr.iur. Alexandre von Rohr, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG
2. Vorvertrag zum Abschluss Tauschvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Korporation Zug inkl. Anhänge: Entwurf
3. Plan Grundstücke Göbli Korporation Zug
4. Pläne Tauschobjekte Stadt Zug GS Nr. 1049, Nr. 1050, Nr. 1719, Nr. 2937, Nr. 3003, Nr. 3401, Nr. 3402, Nr. 3255
5. Vorvertrag zum Abschluss eines Abtretungs- und Tauschvertrages mit ergänzendem Ausgleich zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Wasserwerke Zug AG inkl. Anhänge: Entwurf
6. Plan GS Nr. 1763 WWZ
7. Pläne Tauschobjekte Stadt Zug GS Nr. 2695/ Nr. 2696, Nr. 1214 (Baar), Nr. 3255

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Telefon 041 728 21 21.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Landtauschgeschäfte Göbli: Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG; Genehmigung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2276 vom 17. September 2013:

1. Die Vorverträge im Zusammenhang mit den Landtauschgeschäften Göbli zwischen der Stadt Zug und der Korporationsgemeinde Zug mit einem Tauschpreis von CHF 11'966'400.00 sowie zwischen der Stadt Zug und der Wasserwerke Zug AG mit einem Tauschpreis von CHF 8'056'270.00 werden genehmigt. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, die Vorverträge zu unterzeichnen.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, zu gegebener Zeit die Hauptverträge auf der Basis der Vorverträge mit der Korporationsgemeinde Zug und der Wasserwerke Zug AG abzuschliessen.
3. Der Rechtsdienst der Stadt Zug wird beauftragt, die Verträge öffentlich zu beurkunden.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

- b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Stefan Moos, Präsident

Dr.iur. Alexandre von Rohr, Stadtschreiber

Referendumsfrist: