

Stadt Zug, Stadtkanzlei, Postfach 1258, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 12. November 2013
Beschluss Nr. 852.13

Finanzdepartement

**Immobilien: Kaufvertrag zwischen der Stadt Zug und der Gartenbau Landtwing AG, GS 1264, Baar; Genehmigung, und
Ablösung Nutzungsrecht der Gartenbau Landtwing AG auf GS 1214; Genehmigung Vereinbarung**

1. Ausgangslage und Problemstellung

Im Landtauschgeschäft Göbli mit der WWZ wird das Grundstück Nr. 1214 in Baar als Tauschobjekt seitens der Stadt Zug eingebracht (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2276 vom 17. September 2013). Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone mit einer Überlagerung der Grundwasserschutzzone 3 und teilweise Grundwasserschutzzone 2 sowie einer Waldfläche. Zwischen der Stadt Zug und Hans-Peter Rosenberg-Burger besteht eine Vereinbarung aus dem Jahr 1992. Gemäss dieser Vereinbarung ist der Pächter verpflichtet, die Nutzung eines Teilbereiches des Landes durch die Gartenbau Landtwing AG, Zug, zu dulden. Das Nutzungsrecht der Gartenbau Landtwing AG (Eigentümerin des angrenzenden GS Nr. 1264/Baar) ergibt sich aus einem Vergleich mit der Stadt Zug aus dem Jahr 1972. Der Vergleich betrifft die Entschädigung für eine Landabtretung an die Stadt Zug im Gebiet Löberenstrasse. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Löberenstrasse wurde von der Liegenschaft Löberenstrasse 33, welche Robert Landtwing gehörte, ein 791 m² grosser Landstreifen beansprucht. Da über die Höhe der Entschädigung keine Einigung erzielt werden konnte, verlangte Robert Landtwing die Durchführung eines Schätzungsverfahrens. Noch vor Abschluss dieses Verfahrens kam es auf Begehren von Robert Landtwing zu neuen Vergleichsverhandlungen, welche mit einer Vereinbarung abgeschlossen werden konnten. Als Entschädigung für die Abtretung der Landfläche an der Löberenstrasse verpflichtete sich die Stadt Zug, ab GS Nr. 1214 eine 1'915 m² grosse Fläche an Robert Landtwing als Realersatz abzutreten (heute GS Nr. 1264).

Darüber hinaus wurden im Rahmen dieses Vergleichs folgende beiden Vereinbarungen Nr. 6 und Nr. 7 getroffen:

„Die Einwohnergemeinde Zug gestattet Herrn R. Landtwing, die im beigelegten Plan Nr.2 vom 21. Januar 1972 grün schraffierte Fläche der Parzelle Nr.1214 bis zum Beginn der Bauarbeiten für den Ausbau der Aegeristrasse unentgeltlich nutzen zu können.

„Die Einwohnergemeinde Zug erklärt sich grundsätzlich bereit, mit Herrn R. Landtwing über den Verkauf der im beigelegten Plan Nr.2 grün schraffierten Fläche, soweit sie nicht für den Ausbau der Aegeristrasse benötigt wird, zu verhandeln. Mit dieser Verhandlungsbereitschaft wird in keiner Weise eine Verkaufsverpflichtung eingegangen.“ (siehe Plangrundlage der Beilage 2: Vergleich zwischen Robert Landtwing und der Stadt Zug).

Das Finanzdepartement ging beim Einbringen dieses Tauschobjektes davon aus, dass diese Klauseln hinfällig sind, da keine Planung für den Ausbau der Aegeristrasse vorliegt bzw. in der Zwischenzeit das Strassenprojekt Tangente Zug/Baar aufgelegt wurde. Die WWZ haben im Rahmen des VR-Beschlusses über den Vorvertrag des Landtauschgeschäfts Göbli erklärt, dass sie keine längerfristig bindenden Einschränkungen auf den zu übernehmenden Landparzellen übernehmen werden und sie folglich nicht bereit sind, diese beiden Klauseln in dieser Form zu übernehmen bzw. entsprechende Anpassungen bei den vertraglichen Vereinbarungen über dieses Grundstück verlangen.

2. Rechtsstandpunkt der Gartenbau Landtwing AG

Die Gartenbau Landtwing AG vertritt den Rechtsstandpunkt, dass sie auf das bestehende Nutzungsrecht nur gegen Entschädigung verzichtet. Um den Hintergrund dieser Position zu verstehen, gilt es zu erwähnen, dass das Gebiet Arbach mit den Grundstücken Nr. 1214 und Nr. 1264 erst nach dem erfolgten Vergleich und dem Grundstückstausch der Grundwasserschutzzone unterstellt wurde. Aufgrund der Bestimmungen der Grundwasserschutzzone wurde die Düngung des Landes nicht mehr möglich, was die Nutzbarkeit des Landes als Baumschule für die Gärtnerei stark einschränkte. Aus Sicht der Gartenbau Landtwing AG wird damit der damalige Vergleich bzw. das damalige Tauschgeschäft als nicht mehr angemessen beurteilt. Hinzu kommt, dass das Nutzungsrecht für die Gartenbau Landtwing AG zeitlich unbeschränkte Gültigkeit hat und es wird nur hinfällig, wenn das Strassenbauvorhaben Aegeristrasse gebaut wird. Dieses Strassenprojekt ist nicht realisiert worden, sodass das Nutzungsrecht nach wie vor Gültigkeit hat.

3. Ergebnis Verhandlungen mit der Gartenbau Landtwing AG

Im Rahmen der Verhandlungen mit der Gartenbau Landtwing AG erklärte diese, dass sie allenfalls beabsichtigt, sich ganz von diesem Gebiet mit der Baumschule zurück zu ziehen und somit auch das von der Stadt Zug erhaltene Grundstück Nr. 1264 wieder der Stadt verkaufen wolle. Für die Bestimmung des relevanten Landwertes wurde daraufhin Kontakt mit dem Verband Jardin Suisse aufgenommen. Gemäss Auskunft des Verbandes gilt bei Baumschulen grundsätzlich der landwirtschaftliche Verkehrswert. Jedoch gibt es die Praxis, dass wegen der Fruchtfolge Bauern ihr Land mit Baumschulen tauschen. Dieser Abtausch von Land erfolgt in der Regel im Verhältnis 1 zu 3. Das heisst, ein Bauer gibt für die Baumschule eine Hektare ab und erhält drei Hektaren im Gegenzug. Dieses Verhältnis hat sich in der Praxis etabliert, wurde jedoch noch nie gesetzlich/richterlich festgelegt oder beurteilt. In Analogie zu diesem Landtauschverhältnis wurde der Landwert für das GS Nr. 1264 festgelegt. Eine Verkehrswertschätzung des GS 1214 vom Schweizerischen Bauernverband aus dem Jahr 2008 geht von einem Verkehrswert von CHF 8.59 pro m² aus. Dieser Wert kann auch auf das Nachbargrundstück Nr. 1264 übertragen werden. Der dreifache Landwert für die Baumschule beläuft sich auf CHF 25.77 pro m² Grundstücksfläche, was insgesamt einen Landwert von gerundet CHF 50'000.00 ergibt (siehe folgende Tabelle).

Landwertberechnung GS Nr. 1264:

Landfläche GS 1264:		1915 m ²
Landwirtschaftlicher Verkehrswert pro m ² :	CHF	8.59
Berücksichtigter Multiplikationsfaktor:		3
<u>Preis pro m²:</u>	<u>CHF</u>	<u>25.77</u>
<u>Total GS 1264 gerundet:</u>	<u>CHF</u>	<u>50'000.00</u>

Ablösung des Nutzungsrechts GS Nr. 1214:

Beim GS Nr. 1214 geht es nicht um einen Verkauf von Land, sondern nur um die Ablösung eines Nutzungsrechts, was bei der Höhe der Entschädigung berücksichtigt wurde. Das Verhandlungsergebnis stützt sich auf den von der Stadt Zug üblicherweise geltenden Vergütungsanteil beim Verkauf von reiner Ausnützung ohne Land in der Höhe von 76%. Die folgende Tabelle zeigt die detaillierte Berechnung.

Landfläche:		3'830 m ²
Landwirtschaftlicher Verkehrswert pro m ² :	CHF	8.59
Berücksichtigter Multiplikationsfaktor (76%):		2.28
<u>Preis pro m²:</u>	<u>CHF</u>	<u>19.58</u>
<u>Total GS 1214 gerundet:</u>	<u>CHF</u>	<u>75'000.00</u>

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt beläuft sich somit der Betrag für den Kauf von GS Nr. 1264 und die Ablösung des Nutzungsrecht auf GS Nr. 1214 auf CHF 125'000.00. Das Verhandlungsergebnis, welches im beiliegenden Kaufvertragsentwurf festgehalten wird, kann als Bereinigung einer „Altlast“ bezeichnet werden. Der verhandelte Kaufvertrag mit Entschädigung der Nutzungsabtretung tritt nur in Kraft, wenn das Landtauschgeschäft Göbli mit der WWZ vollzogen wird.

Die Bereinigung der beiden fraglichen Landgeschäfte erfolgte erst nach der Verabschiedung der GGR-Vorlage Nr. 1276 durch den Stadtrat. Die Geschäfte fallen an sich in den Zuständigkeitsbereich des Stadtrats. Weil sie aber Voraussetzung sind für den Abschluss der Landtauschgeschäfte Göbli, sind sie in Anwendung der Einheit der Materie in den Beschluss der GGR-Vorlage Nr. 1276 vom 17. September 2013 betreffend Landtauschgeschäft Göbli aufzunehmen (vgl. den ergänzten Beschlussentwurf in der Beilage). Weil darüber hinaus auch das Bruttoprinzip gilt, sind die entsprechenden finanziellen Aufwendungen vom GGR zu bewilligen.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Finanzdepartements Kenntnis und

b e s c h l i e s s t:

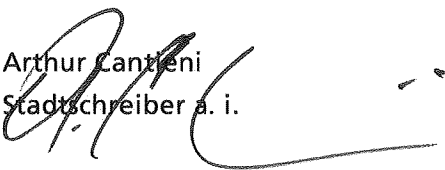
1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, den Beschlussentwurf zur GGR-Vorlage Nr. 2276 vom 17. September 2013 betreffend Landtauschgeschäft Göbli um eine neue Ziffer 3 wie folgt zu ergänzen:
 - a) *Für den Kauf von GS 1264, Grundbuch Baar, wird ein Verpflichtungskredit von CHF 50'000.- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.*
 - b) *Für die Ablösung des auf GS 1214, Grundbuch Baar, lastenden Nutzungsrechts wird ein Verpflichtungskredit von CHF 75'000.- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.*
 - c) *Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, die entsprechenden Verträge abzuschliessen.*
2. Der Kaufpreis von CHF 50'000.00 sowie die Entschädigung für die Abtretung des Nutzungsrechtes im Betrage von CHF 75'000.00, d.h. insgesamt CHF 125'000.00, werden der Rückstellung, Konto 2085.01, Wohnungsbau/Landerwerb, belastet.

Mitteilung an:

- Mitglieder des Grossen Gemeinderats
- Gartenbau Landtwing AG, Erlenweg 10, 6300 Zug
- Wasserwerke Zug AG (WWZ), Chollerstrasse 24, 6300 Zug
- Finanzdepartement
- Kanzlei



Stadtrat von Zug
Dolfi Müller
Stadtpräsident



Arthur Cantieni
Stadtschreiber a. i.

Beilagen:

- Beilage 1: GGR-Vorlage Nr. 2276 vom 17. September 2013, ergänzter Beschlussentwurf
- Beilage 2: Entwurf Kaufvertrag vom 12. November 2013