

## G2276.3 Beilage 4

Kontakt	René Arnold
Direktwahl	+41 41 748 45 50
E-Mail	rene.arnold@wwz.ch

Zug, 14. November 2013

### **Tauschgeschäft Land Göbli – Optik WWZ**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wasserwerke Zug (WWZ) pflegen seit ihrer Gründung 1892 ein konstruktives Verhältnis mit der Stadt Zug. Heute erbringen die WWZ für die Stadtgemeinde umfangreiche öffentliche Versorgungsleistungen in den Bereichen Wasser, Energie und Telekommunikation und sind mit rund 300 Mitarbeitenden ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Auch ist die Stadt mit 20 Prozent an den WWZ und deren unternehmerischem Erfolg beteiligt und mit zwei Stadträten im Verwaltungsratsgremium vertreten.

Vor diesem partnerschaftlichen Hintergrund ist es uns ein Anliegen, Ihnen zur Gesamtbeurteilung des „Tauschgeschäfts Land Göbli“ die Verhandlungen zwischen den WWZ und der Stadt Zug zusammenzufassen.

#### **Stadt will im Göbli Land sichern**

Die Stadt Zug beabsichtigt, für künftige öffentliche Nutzungen (Ökihof, Erweiterung Sportanlagen usw.) im Göbli strategisch Land zu sichern. Aus diesem Grund hat sie mit den heutigen Grundeigentümern (der Korporation Zug und den WWZ) das Gespräch gesucht und entsprechende Verhandlungen über einen Landabtausch initiiert.

Mit der Korporation Zug wurden die Verhandlungen bereits im Frühjahr 2013 abgeschlossen, und die Korporationsversammlung hat dem Tauschvertrag Anfang Juli 2013 zugestimmt. Dieses Geschäft erforderte keine finanziellen Ausgleichszahlungen, sondern beinhaltete im Wesentlichen die Abtretung von Land in der Wohn- und Gewerbezone mittels Realersatz (Liegenschaften, Landwirtschaftsland und Waldparzellen).

Auch die WWZ haben der Stadt Zug in dieser Angelegenheit Hand geboten, und die Verhandlungen um die Parzelle GS 1763 im Göbli wurden im Frühjahr 2013 aufgenommen.

#### **Position WWZ**

Die WWZ halten aus strategischen Gründen diverse Landreserven, um im Rahmen ihres Versorgungsauftrages den Bau von Versorgungsanlagen (Unterwerke, Trinkwasserreservoirs usw.) langfristig sicherstellen zu können. Diese betrieblichen Reserveflächen sind bereits in der Vergangenheit des Öfteren zum Landabtausch mit der öffentlichen Hand, der Korporation Zug oder zwecks erforderlichem Realersatz mit Landwirten eingesetzt worden. Den reinen Verkauf von betrieblichen Landreserven wollen die WWZ aus strategischen Überlegungen vermeiden.

**WWZ Energie AG**, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon +41 41 748 45 45, Fax +41 41 748 47 47, Störungsdienst +41 41 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch

Entsprechend haben die WWZ zu Beginn der Verhandlungen mit der Stadt Zug folgende Position formuliert:

- Abtretung von Land gegen Realersatz mit unverbauten, allenfalls bebauten Grundstücken;
- keine Schlechterstellung zur Korporation Zug in diesem Geschäft;
- keine finanzielle Ausgleichszahlung von der Stadt Zug.

### **Ergebnis der Verhandlungen**

Die WWZ und die Stadt Zug haben sich im Rahmen eines Vorvertrages wie folgt geeinigt:

Die Parzelle GS 1763 (ca. 18'900 m<sup>2</sup>) befindet sich in der OelF-Zone, ein kleinerer Teil in der OelB-Zone. Der Prozess für die Umzonung der Göbli-Grundstücke in OelB wurde im Mai 2013 in die Wege geleitet; zusammen mit dem Tauschgeschäft wird auch dieses Geschäft an der GGR-Sitzung der Stadt Zug vom 19. November 2013 behandelt werden.

Anschliessend an die entsprechende Umzonung treten die WWZ der Stadt Zug die Parzelle GS 1763 ab und erhalten als Tauschobjekte die Parzellen GS 1214 (Sonnenhof, Baar/Arbach), GS 3255 (Tschuepis, Zug) – beides Landwirtschaftszonen mit laufenden Pachtverträgen, die von den WWZ übernommen werden – sowie GS 2695/2696 (Liegenschaft Chamerstrasse 68 d/e). Hierzu ist zu bemerken, dass die beiden Landwirtschaftsflächen der Stadt Zug sich in einer Hanglage befinden und im Vergleich zur WWZ-Parzelle im Göbli einen geringeren Ertragswert aufweisen.

Der aus der gesamten Transaktion resultierende Restbetrag zugunsten der WWZ wurde mit 3,3 Mio. CHF vereinbart.

Da die Stadt Zug jedoch keinen weiteren Realersatz (unbebautes Land, Liegenschaften) zum Ausgleich des vereinbarten Restbetrages anbieten konnte, wurde für den Ausgleich der Einbezug des Fernwärmenetzes Zug vorgeschlagen. Für die WWZ ist wie einleitend genannt ein Geldausgleich nicht opportun, so dass die Anrechnung des Ausgleichsbetrages an den Erwerb des Fernwärmenetzes der Stadt Zug ein zwingender Bestandteil in diesem Geschäft ist.

Im Rahmen der gesamten Transaktion kamen die WWZ der Stadt insbesondere bei einzelnen Bewertungspunkten (Erschliessungsabzug, Mehrwertabschöpfung und Bewertung Liegenschaft Chamerstrasse 68 d/e) in der Grössenordnung von 1,5 Mio. CHF entgegen.

### **Fazit**

Die WWZ erachten den mit der Stadt Zug ausgearbeiteten Vorschlag zur Landsicherung im Gebiet Göbli für alle drei Parteien als zielführend. Der Verwaltungsrat der WWZ hat diesem Geschäft abschliessend zugestimmt.

Neuverhandlungen eines möglichen Tauschgeschäftes im Göbli in ferner Zukunft wollen wir uns selbstverständlich nicht verschliessen. Angesichts des bereits weitreichenden Entgegenkommens, der eingegangenen Vertragsbedingungen und der Zustimmung durch die Führungsgremien der WWZ, können wir uns jedoch nicht für Nachverhandlungen bereit erklären.

Freundliche Grüsse



Andreas Widmer  
Direktor



René Arnold  
Leiter Finanzen

**WWZ Energie AG**, Chollerstrasse 24, Postfach, 6301 Zug  
Telefon +41 41 748 45 45, Fax +41 41 748 47 47, Störungsdienst +41 41 748 48 48  
info@wwz.ch, www.wwz.ch