

Verkauf von Liegenschaften: Reiheneinfamilienhäuser Hertistrasse 7, 11, 13, 21, Zweifamilienhaus Knopfliweg 4, Garagen-Lager Knopfliweg 8, Stockwerkeigentum 4.5 Zimmer-Wohnung Vorstadt 2; Vorgehenskonzept

Bericht des Stadtrats vom 10. Juni 2014

Das Wichtigste im Überblick

Der finanzielle Handlungsspielraum ist für die Stadt Zug bedeutend enger geworden. Deshalb hat der Stadtrat sich entschieden, diverse Liegenschaften, die für die Stadt Zug von geringer strategischer Bedeutung sind, zu veräussern und so gebundene Mittel in der Bilanz für dringende Investitionen freizusetzen.

Es handelt sich dabei um die Einfamilienhäuser Hertistrasse 7, 11, 13, 21, das Mehrfamilienhaus Knopfliweg 4 mit dem Garagenbereich Knopfliweg 8 sowie die Stockwerkeigentumswohnung an der Vorstadt 2.

Der Stadtrat orientiert im Rahmen dieser Vorlage darüber, wie er die erwähnten Liegenschaften zu verkaufen gedenkt. In einem ersten Schritt ist geplant, die Liegenschaften den aktuellen Mieterinnen und Mietern zum ermittelten Schätzwert plus Zuschlag von 10% anzubieten. Der Zuschlag ist als Entgelt für die Vorzugsbehandlung gedacht. Falls die jeweilige Mieterschaft dieses Angebot ausschlägt, wird die Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben. Auf Basis der Schätzwerte sind mit Verkaufserlösen von total mindestens CHF 5.4 Mio. zu rechnen.

Nach Feststehen der jeweiligen Verkaufserlöse und der Käuferschaft wird der Liegenschaftsverkauf – soweit der Verkaufspreis CHF 1 Mio. pro Objekt übersteigt – dem Grossen Gemeinderat zum Entscheid unterbreitet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht über den Verkauf von Liegenschaften. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Devestitionsobjekte
3. Vorgehen

1. Ausgangslage

Der finanzielle Handlungsspielraum, vor allem in der Investitionsrechnung, ist für die Stadt Zug bedeutend enger geworden. Deshalb hat der Stadtrat entschieden, in den nächsten zehn Jahren nur noch netto CHF 30 Mio. pro Jahr zu investieren. Das entspricht dem Investitionsbetrag, den die Stadt Zug aus eigener Kraft aufbringen kann, ohne namhaft das Fremdkapital zu erhöhen. Für das Jahr 2013 konnten die strategischen Vorgaben von einem Selbstfinanzierungsgrad von 100 % sowie Nettoinvestitionen von maximal CHF 30 Mio. erstmals seit fünf Jahren eingehalten werden. Eine strikte Priorisierung der Investitionen und die Devestition der Aktien der ZVB AG machten dies möglich. Die Ziele des Investitionsprogramms 2014 bis 2023 können nur erreicht werden, wenn weiterhin Devestitionen getätigt werden. Dazu sind Verkäufe von Liegenschaften erforderlich, die für die Stadt keine öffentliche Aufgabe erfüllen und nicht von strategischer Bedeutung sind. Mit diesem Vorgehen wird ein doppelter Nutzen erzielt. Zum einen fallen Unterhalts- und Instandhaltungskosten weg, zum andern werden Mittel für dringende Investitionen frei. Die so freigesetzten Mittel werden, wie im Investitionsprogramm 2014 bis 2023 vorgesehen, für Investitionen in dringende Projekte im Verwaltungsbereich eingesetzt.

2. Devestitionsobjekte

2.1 Auswahl

Als Grundlage für die Auswahl der Devestitionsobjekte dient die vom Stadtrat am 10. April 2012 verabschiedete Immobilienstrategie. Ziel der Devestitionen ist die strategisch richtige und sinnvolle Einsetzung der knappen Ressourcen. Für einen Verkauf kommen folglich Liegenschaften in Betracht, welche langfristig keine strategische Bedeutung haben, d. h. für Tauschgeschäfte aufgrund ihrer Grösse nicht geeignet sind oder hohe Unterhaltskosten und/oder geringe Mietzinseinnahmen generieren. Im Vordergrund stehen Liegenschaften des Finanzvermögens, jedoch wird in der vorliegenden Vorlage auch eine weitere Liegenschaft des Verwaltungsvermögens (Stockwerkeigentumswohnung Vorstadt 2) für den Verkauf vorgeschlagen.

Dem Finanzvermögen sind aktuell ohne Berücksichtigung der Grundstücke rund 28 Objekte zugeordnet. Diese Objekte umfassen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und diverse Gewerbebauten, die nicht für städtische Leistungen benötigt werden. Dies sind somit Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Die folgende Übersicht zeigt die aufgrund der erwähnten Kriterien ausgewählten Devestitionsobjekte:

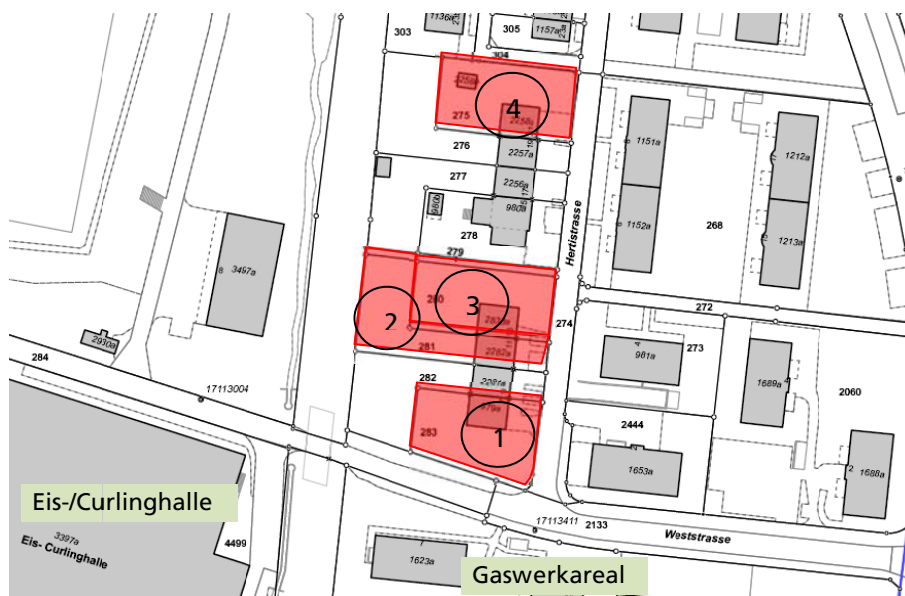
Liegenschaft	Nutzung
Hertistrasse 7	Einfamilienhaus
Hertistrasse 11	Einfamilienhaus
Hertistrasse 13	Einfamilienhaus
Hertistrasse 21	Einfamilienhaus
Knopfliweg 4/8	Mehrfamilienhaus/Garage/Lager
Vorstadt 2	Eigentumswohnung

Eine detaillierte Beschreibung der Liegenschaften folgt in den nächsten Kapiteln.

2.2 Einfamilienhäuser Hertistrasse 7, 11, 13, 21

2.2.1 Objektbeschreibung und Kenndaten

Bei den Liegenschaften Hertistrasse 7, 11, 13, 21 handelt es sich um vier Reiheneinfamilienhäuser, welche unmittelbar angrenzend zum Gaswerkareal liegen (siehe Karte: rot markierte Grundstücke mit Nr. 1, 2, 3 und 4 gekennzeichnet).



Die Liegenschaften mit Baujahr 1920 weisen folgende Kennzahlen aus:

Kenndaten Liegenschaften	GS 275/280/281/283
Adresse	Hertistrasse 7, 11, 13, 21
Grundstücksfläche	444 bis 466 m ²
Zone	W3/Ortsschutzbildzone
Baujahr	1920
Nutzung	Reiheneinfamilienhäuser
Nutzflächen	ca. 84 m ²
Gebäudeversicherungswerte	CHF 548'000.00 bis 665'000.00
Ø Betriebs- und Unterhaltskosten 2011-2013	CHF 5'000.00
Ø Mieterträge pro Jahr 2010-2013	CHF 18'000.00

Alle vier Liegenschaften sind seit Herbst 2013 im Inventar der schützenswerten Denkmäler erfasst. Der Eintrag stellt sicher, dass eine allfällige Unterschutzstellung spätestens dann abgeklärt wird, wenn bauliche Massnahmen oder ein Abbruch geplant sind. Bei einer Erneuerung könnte das Dachgeschoss ausgebaut werden. Eine weitere Nutzung des theoretisch verfügbaren Ausnützungspotenzials ist aufgrund der Ortsschutzbildzone und der möglichen Unterschutzstellung kaum möglich.

2.2.2 Gebäudezustand

Die Liegenschaften befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In den letzten 30 Jahren wurden einzig die Fenster erneuert und einige kleinere Renovationen durchgeführt. In den nächsten Jahren ist mit steigenden Unterhaltskosten und mittelfristig mit Investitionen zumindest in die Haustechnik und Fassade zu rechnen.

2.2.3 Marktwertschätzung (Beilagen 1-4: Immobilienschätzungen Hertistrasse 7/11/13/21)

Die Liegenschaften wurden von der sm bauconsult AG im Sommer 2013 bewertet. Die geschätzten Marktwerte lauten wie folgt:

Liegenschaft	Marktwertschätzung
Hertistrasse 7	CHF 820'000.00
Hertistrasse 11	CHF 770'000.00
Hertistrasse 13	CHF 760'000.00
Hertistrasse 21	CHF 800'000.00
Total	CHF 3'150'000.00

Weitere Details zu den Liegenschaften und zur Schätzung können aus den beigelegten Immobilienschätzberichten (Beilagen 1-4) entnommen werden.

Eine Übersicht über die Kenndaten der Liegenschaft gibt die folgende Tabelle:

Kenndaten Liegenschaften	GS 1297/GS 1295
Adresse	Knopfliweg 4/Knopfliweg 8
Grundstücksflächen	1078/252 m ²
Zone	OeIF
Nutzung	Wohnhaus/Garagen/Lager
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'453'000.00/CHF 140'000.00 (Knopfliweg 8)
Ø Betriebs- und Unterhaltskosten 2011-2013	CHF 15'360.00
Ø Mieterträge pro Jahr 2011-2013	CHF 32'880.00

2.3.2 Gebäudezustand

Beide Liegenschaften Knopfliweg 4 und die Garagen Knopfliweg 8 befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und müssen dringend saniert werden. Es müssen sämtliche Installationen komplett erneuert und das Gebäude sollte auch isoliert werden. Aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes ist zu erwarten, dass die Umbauarbeiten aufwendig und teuer sein werden.

2.3.3 Marktwertschätzung (Beilagen 5 und 6: Immobilienschätzungen Knopfliweg 4 und 8)

Die Liegenschaft Knopfliweg 4 wird als Liebhaberobjekt bezeichnet und auf einen Marktwert von CHF 1.25 Mio. geschätzt (ohne Grundstücksfläche und Gebäude des Brockenhauses). Die Verkäuflichkeit wird dank der speziellen Lage am äusseren Rand der Stadtmauer und dem bestehenden Grüngürtel als gut bezeichnet.

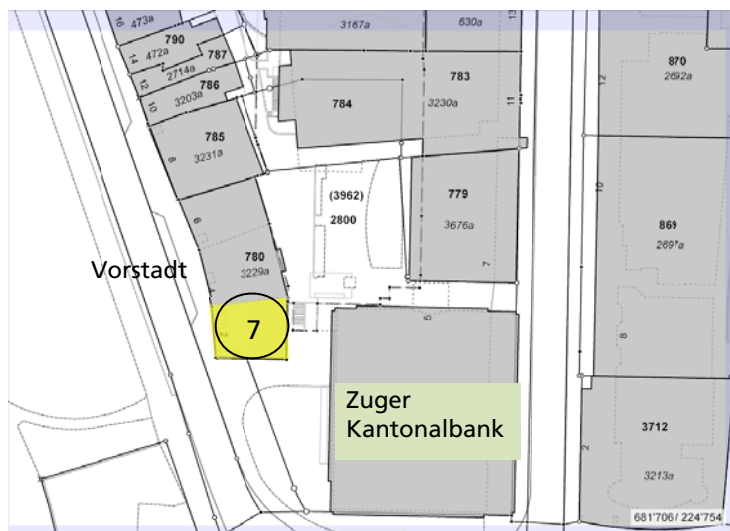
Der Knopfliweg 8 wird auf einen Wert von CHF 120'000.00 geschätzt. Die Verkäuflichkeit wird als schwierig beurteilt, jedoch kann bei einem gemeinsamen Verkauf mit dem Knopfliweg 4 die Möglichkeit von zusätzlichen Parkplätzen und Lagerräume angeboten werden. Ein gemeinsamer Verkauf wird somit angestrebt.

2.4 Stockwerkeigentumswohnung Vorstadt 2

Im Gebäude an der Vorstadt 2 besitzt die Stadt Zug eine Eigentumswohnung. Die Eigentumswohnung läuft über die Kostenstelle der Pflichtwohnungen. Mit der Überbauung Roost wurden die erforderlichen Einheiten an Pflichtwohnungen von 400 übertroffen. Der Besitz von einzelnen Eigentumswohnungen ist aus strategischer Sicht wenig sinnvoll, weshalb sich hier ein Verkauf anbietet. Da die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen bilanziert ist, wird zunächst eine Überführung ins Finanzvermögen nötig. Der Übertrag erfolgt zum Restbuchwert, welcher per Ende 2013 CHF 518'556.00 beträgt.

2.4.1 Objektbeschreibung und Kennzahlen

Das Gebäude liegt in der Vorstadt-Häuserzeile innerhalb des äusseren Altstadtgebietes (gelb markiert; mit Nr. 7 gekennzeichnet). Die 4.5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss mit Ausrichtung zur stark befahrenen Vorstadt und zum Zugersee hin. Die Wohnung verfügt über einen Einstellplatz im angrenzenden Parkhaus Schmidgasse.



Die Kennzahlen der Liegenschaft lauten wie folgt:

Kenndaten Liegenschaft	GS 780
Adresse	Vorstadt 2
Zone	Kernzone
Baujahr	1993
Nutzung	4.5-Zimmer-Wohnung
Nutzflächen	106 m ²
Mietertrag pro Jahr (2014 inkl. PP)	CHF 31'750.00

2.4.2 Zustand

Die Liegenschaft wurde 1993 neu erstellt. Mit der Neuvermietung wurden im Herbst 2013 kleinere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, der Standard ist als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

2.4.3 Marktwertschätzung (Beilage 7: Immobilienschätzung Vorstadt 2)

Der Marktwert der Eigentumswohnung inkl. Parkplatz im Parkhaus Schmidgasse wird auf CHF 900'000.00 geschätzt. Die Verkäuflichkeit wird aufgrund der zentralen Lage und des guten Zustandes als gut eingeschätzt.

2.5 Mieterschaft

Die Mieterinnen und Mieter dieser Liegenschaften sind abgesehen von der Vorstadt 2 seit Jahren in den Gebäuden wohnhaft. Die Wohnung in der Vorstadt 2 wurde im Herbst 2013 neu vermietet. Alle Mieterinnen und Mieter wurden vorgängig über den möglichen Verkauf der Liegenschaft und über das weitere Vorgehen informiert.

3. Vorgehen

Der Stadtrat orientiert im Rahmen dieser GGR-Vorlage über das für den Verkauf der erwähnten Liegenschaften gewählte Verfahren. Für diejenigen Objekte, deren Verkaufserlös mehr als CHF 1 Mio. beträgt, wird der Liegenschaftsverkauf dem Grossen Gemeinderat zur definitiven Entscheidung unterbreitet.

3.1 Vorkaufsrecht

Den aktuellen Mietern aller zu verkaufenden Liegenschaften soll im ersten Schritt ein Vorkaufsrecht gewährt werden. Der Verkaufspreis beträgt den ermittelten Schätzwert plus Zuschlag von 10%. Der Zuschlag ist als Entgelt für die Vorzugsbehandlung der aktuellen Mieterinnen und Mieter gedacht, welche rechtlich gesehen über kein eigentliches Vorkaufsrecht verfügen.

Der Stadtrat hat anlässlich der Sitzung vom 4. März 2014, entschieden, den aktuellen Mietern nicht ein unlimitiertes Vorkaufrecht (abzgl. selber durch den Mieter getätigte Investitionen) zu gewähren, sondern zum Schätzwert mit dem erwähnten Zuschlag.

Falls die jeweilige Mieterschaft dieses Angebot ausschlägt, wird die Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben. Damit die Liegenschaften nach dem Verkauf an die Mieterschaft nicht zu Spekulationsobjekten werden, würde im Kaufvertrag eine Art Mehrwertabschöpfung bzw. Nachzahlungsverpflichtung während 20 Jahren vereinbart werden. Demnach müsste der Verkäufer bei einem späteren Verkauf 50% des Verkaufserlöses, der den Verkaufspreis plus die Investitionskosten übersteigt, an die Stadt Zug vergüten.

3.2 Ablauf Auktionsverfahren

Falls die aktuellen Mieter die Kaufoption ausschlagen, ist vorgesehen, den Verkaufsprozess inkl. öffentlicher Ausschreibung über mehrere lokale Immobilienmaklerbüros abzuwickeln. Die Kosten sind unter der Kostenstelle 2200 Immobilien allgemein unter dem Konto 3132.10 ‚Beratungen und Expertisen‘ budgetiert. Die Liegenschaften werden im Amtsblatt, in der Zeitung und im Internet ausgeschrieben. Pro Liegenschaft ist ein Bieterverfahren geplant, wobei grundsätzlich das Höchstangebot berücksichtigt werden soll. Als weitere Entscheidungskriterien dienen jedoch auch die Kriterien Bonität, Dauer des Wohnsitzes in der Stadt Zug und das Image der Käuferschaft (Gewichtung je 10%). Diese Aspekte sind nicht als Ausschlusskriterien zu verstehen, sondern als Entscheidungskatalog für den Zuschlag.

3.3 Verkaufserlöse

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkaufserlöse, welche bei diesem Vorgehen mindestens realisiert werden können. Es könnte sein, dass mit der öffentlichen Ausschreibung der Verkaufserlös insgesamt noch höher ausfällt.

Liegenschaft	Marktwertschätzung	Verkaufspreis Mieterschaft
Hertistrasse 7	CHF 820'000.00	CHF 902'000.00
Hertistrasse 11	CHF 770'000.00	CHF 847'000.00
Hertistrasse 13	CHF 760'000.00	CHF 836'000.00
Hertistrasse 21	CHF 800'000.00	CHF 880'000.00
Knopfliweg 4/8	CHF 1'370'000.00	CHF 1'507'000.00
Eigentumswohnung Vorstadt 2	CHF 900'000.00	CHF 990'000.00
Total	CHF 5'420'000.00	CHF 5'962'000.00

3.4 Weiteres Vorgehen und Termine

Der konkrete Ablauf ist wie folgt geplant:

Meilensteine	Termine
Bedenkzeit Mieter/Verhandlungen	September 2014
Weiteres Vorgehen falls die Verkaufsoption nicht gezogen wird:	
Vergabe Maklermandat für Verkauf	November 2014
Ausschreibung (Amtsblatt, Zeitung, Internet)	Januar 2015 bis Februar 2015 (mit Makler abzusprechen)
Ablauf der Ausschreibung	ca. März 2015
Verträge Käuferschaft inkl. Beurkundung/ Vorbereitung GGR-Vorlage	bis Juni 2015
Verkaufsvorlage im GGR betreffend die Objekte, welche einen Verkaufspreis von CHF 1 Mio. übersteigen	ca. September 2015
Eigentumsübertragung	Dezember 2015 (falls kein Referendum)

Wir ersuchen Sie, das Vorgehen betreffend Verkauf der Liegenschaften Hertistrasse 7, 11, 13, 21, Knopfliweg 4 bzw. 8 und Stockwerkeigentum Vorstadt 2 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis zu nehmen.

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

Beilagen (im Internet abgelegt):

1. Reiheneinfamilienhaus Hertistrasse 7: Immobilienschätzung; sm bauconsult
2. Reiheneinfamilienhaus Hertistrasse 11: Immobilienschätzung; sm bauconsult
3. Reiheneinfamilienhaus Hertistrasse 13: Immobilienschätzung; sm bauconsult
4. Reiheneinfamilienhaus Hertistrasse 21: Immobilienschätzung; sm bauconsult
5. 2-Familienhaus Knopfliweg 4: Immobilienschätzung; sm bauconsult
6. Garagen-Lager Knopfliweg 8: Immobilienschätzung; sm bauconsult
7. Stockwerkeigentum 4.5 Zimmer-Wohnung Vorstadt 2: Immobilienschätzung; sm bauconsult

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