Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2156**

Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Stadt und Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7): Genehmigung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 24. Mai 2011

Das Wichtigste im Überblick

Am 31. August 2010 beschloss der Regierungsrat, die Planung des kantonalen Verwaltungszentrums 3 und des neuen Hauptstützpunktes der ZVB sowie den Bau von Wohnungen auf dem städtischen Grundstück GS 216 (alte Kläranlage) und dem Grundstück GS 287 (ZVB-Areal) anzugehen. Dies nachdem der Stadtrat sich bereit erklärt hatte, das Grundstück GS 216 (Wohn- und Geschäftszone 4, WA4) dem Kanton gegen Realersatz im Tausch gegen das Grundstück GS 286, altes Gaswerkareal (Zone OeIB) abzutreten. Verkehrswertschätzungen für die Grundstücke ohne Bauten wurden von zwei unabhängigen Schätzern erstellt. Die Grundstück- und Gebäudewerte haben die beiden Parteien in Zusammenarbeit mit einem Schätzer festgelegt.

In den Verhandlungen wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- Der Kanton Zug übernimmt tauschweise von der Stadt Zug das GS 216, alte Kläranlage, 7'869 m^2, im Wert von CHF 22‘033‘000.-- (CHF 2‘800.-- pro m^2).
- Die Stadt übernimmt tauschweise und als Realersatz vom Kanton das Grundstück GS 4709, Weststrasse 3, 5 und 7 und einen Teil von GS 286 mit insgesamt 10'710 m^2 und im Wert von CHF 21‘956‘000.--. Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich beurteilt.
- Die Stadt Zug erwirbt zusätzlich eine Restfläche von 1'490 m^2 ab GS 286, altes Gaswerkareal, zu einem Preis von CHF 2'050.--/m^2, Total CHF 3'054'500.--.
- Als Verkaufspreis ohne Land für die Gebäude Weststrasse 5 (3 Wohnungen) und Weststrasse 7 (6 Wohnungen) sowie für den Garagentrakt auf GS 4709 werden CHF 3'000'0000.-- eingesetzt.
- Die Parteien vereinbaren einen Aufpreis zu Lasten der Stadt Zug von total CHF 6.0 Mio.

Auf dieser Basis wurde der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag vorbereitet, womit für die Stadt langfristig 12‘200 m^2 OeIB-Land, angrenzend an die städtische Parzelle GS 36, Sporthalle, Bossard Arena, zur Erweiterung der „Sportmeile“ und für öffentliche Zwecke gesichert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht und Antrag über den Abschluss eines Vorvertrags zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück 216, alte Kläranlage, Grundstück 286, altes Gaswerkareal, sowie Grundstück 4709, Weststrasse 3,5 und 7. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Grundstücke**
   - 2.1. **Grundstück Stadt Zug, GS 216 (alte Kläranlage)**
   - 2.2. **Grundstück Kanton Zug, GS 286 (altes Gaswerkareal)**
   - 2.3. **Grundstück Kanton Zug, GS 4709 (Weststrasse 3, 5 und 7)**
3. **Schätzungen**
   - 3.1. **Schätzungsergebnis Land GS 216, alte Kläranlage GS 286, altes Gaswerkareal und GS 4709, Weststrasse 3, 5 und 7**
   - 3.2. **Festlegung Gebäudewert Weststrasse 5 und 7**
4. **Verhandlungsergebnis**
5. **Vorvertrag zu einem Tauschvertrag**
6. **Fazit: Vor- und Nachteile aus Tausch**
7. **Antrag**

1. Ausgangslage

Am 10. März 2009 hat der Stadtrat vom Schlussbericht der Machbarkeitsstudie der Baudirektion des Kantons Zug betreffend die Planung eines neuen Verwaltungszentrums und eines Hauptstützpunktes auf der städtischen Landparzelle GS 216, alte Kläranlage, sowie auf der Parzelle GS 687, ZVB, zustimmend Kenntnis genommen. Aufgrund dieses positiven Signals beschloss der Regierungsrat am 7. April 2009 den definitiven Standort für das neue Verwaltungsgebäude. Der Kanton Zug, die Zugerland Verkehrsbetriebe AG und die Stadt Zug haben am 26. Mai 2009 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Die Parteien kamen überein, im Hinblick auf die gemeinsame Überbauung von GS 287 (ZBV) und GS 216 (Stadt Zug) eine Vorgehensstrategie zu entwickeln und diese schriftlich festzuhalten. Damit die Interessen aller drei Parteien optimal gewahrt werden, schlossen sich die Parteien in einem Bauherrenkonsortium zusammen. Der Konsortialvertrag beinhaltete namentlich eine verbindliche Absichtserklärung für die gemeinsame Projektierung und Realisierung der Bauvorhaben, die Projektorganisation und die Federführung bei der weiteren Beplanung der Grundstücke GS 287 und GS 216, den Kostenverteilschlüssel bezüglich Planungskosten bis zum Abschluss des Projektwettbewerbsverfahrens sowie bezüglich allfälliger Vorinvestitionen während der Projektierung und Realisierung der Bauvorhaben.

Am 31. August 2010 beschloss der Regierungsrat u.a. das Szenario „Konzentration an einem Standort". Der Regierungsrat beabsichtigte, die Planung des Verwaltungszentrums 3 und den Hauptstützpunkt der ZVB wenn möglich nur mit der ZVB als Partnerin und Bauherrin anzugehen. Der Stadtrat erklärte sich bereit, dass er bereit sei, aus der Vereinbarung auszusteigen und das GS 216 dem Kanton gegen Realersatz abzutreten. Mit Brief vom 12. Januar 2010 stellte der Stadtrat der kantonalen Baudirektion in Aussicht, GS 216 „alte Kläranlage" gegen ein gleichwertiges kantonales Tauschobjekt abzugeben. Als Tauschobjekt komme ausschliesslich GS 286 „altes Gaswerk-areal" in Frage.
Zwischen dem Finanzdepartement und der Baudirektion haben in der Folge Verhandlungen stattgefunden. Von zwei unabhängigen Schätzern wurden Verkehrswertschätzungen über die Grundstücke GS 216 und 286 erstellt. Gestützt darauf wurde ein Vorvertrag zu einem Tauschvertrag ausgefertigt.
Die Verhandlungen haben folgende Resultate ergeben:

- Die Schätzungen von Jürg Viert, Baar, und von Ernst Schenk, Hinteregg, werden akzeptiert.
- Der Stadtrat ist bereit, GS 216, alte Kläranlage, 7'869 m^2, dem Kanton Zug tauschweise gegen ein Teilgrundstück GS 286, altes Gaswerkareal, 10‘710 m^2, abzutreten. Zusätzlich zu den offerierten 10‘710 m^2 ersuchte er das nördlich angrenzende GS 4709, Weststrasse 3, 5 und 7, 5‘924 m^2, inkl. Gebäude vom Kanton zu erwerben.
- Der Stadtrat erklärt sich bereit, den vorliegenden Vorvertrag zu einem Tauschvertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderats (allfällige Urnenabstimmung) abzuschliessen.

2. Grundstücke

2.1. Grundstück Stadt Zug, GS 216 (alte Kläranlage)

Das städtische Grundstück GS 216, 7'869 m^2, liegt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (alt WA4) und ist im Finanzvermögen mit CHF 10.53 Mio. bilanziert. Die Flächen sind zurzeit vermietet. Die jährlichen Mietzinserträge für die an die ZVB, den Kanton und an Private vermietete Flächen betragen rund CHF 210‘000.--.

2.2. Grundstück Kanton Zug, GS 286 (altes Gaswerkareal)

Das unüberbaute kantonale Teilgrundstück GS 286, ohne den Landanteil des kaufmännischen Bildungszentrums, beinhaltet 10‘710 m^2 und liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Bei den ersten Verhandlungen war diese Fläche als wertgleiches Tauschobjekt vom Kanton der Stadt angeboten worden. Die Fläche dient zurzeit als öffentlicher Parkplatz.

2.3. Grundstück Kanton Zug, GS 4709 Weststrasse 3, 5 und 7

Das kantonale Grundstück GS 4709 mit einer Fläche von 5‘924 m^2 beinhaltet das Gebäude Weststrasse 5 mit 3 Wohnungen, das Gebäude Weststrasse 7 mit 6 Wohnungen, beide Baujahr 1946, den Garagentrakt, Baujahr 1957, sowie öffentliche Parkplätze und liegt in der Zone OelB. Der jährliche Mietertrag für die Gebäude beläuft sich auf rund CHF 200‘000.--. Die Gebäude des Kantons sind im Finanzvermögen bilanziert.

3. Schätzungen

3.1. Schätzungsergebnis Land Land: GS 216, alte Kläranlage, GS 286, altes Gaswerkareal und GS 4709, Weststrasse 3, 5 und 7

Die Schätzung Ernst Schenk, Hinteregg für das GS 216, Zone WA4, und GS 286, Zone ÖiB, liegt mit Datum vom 28. Februar 2011 vor.
Er ist zu folgendem Schluss gekommen: Es gilt der Grundsatz: Land ist immer so viel wert wie es Nutzen abwirft bzw. Nutzen abwerfen kann. Die den Berechnungen zu Grunde liegende Nutzung beruht notgedrungen auf Annahmen.
Aufgrund dieser Berechnungen ergeben sich für die GS 216, alte Kläranlage, mit 7‘869 m^2 à CHF 2‘800.-- einen Grundstückwert von CHF 22‘033‘000.-- und für GS 286, altes Gaswerkareal, mit 10‘710 m^2 à CHF 2‘050.-- einen Grundstückwert von CHF 21‘956‘000.--.
Ernst Schenk geht davon aus, dass die Wertdifferenz von CHF 77‘000.--, bzw. ca. 0.35 %, innerhalb der Schätzungstoleranz liegt und somit die beiden Parzellen gleichwertig sind. Daraus ergibt sich ein Mittelwert von CHF 21‘995‘000.--.
Dies ergibt neu einen Landwert für GS 216 von CHF 2‘795.-- pro m^2 und für GS 286 einen Landwert von CHF 2‘053.-- pro m^2. Der Landwert von CHF 2‘053.-- pro m^2 wurde auch für das GS 4709, Weststrasse 3,5 und 7, übernommen.

3.2. Festlegung Gebäudewert Wohnbauten Weststrasse 5 und 7

Die Gebäudewerte der beiden Wohnbauten Weststrasse 5 und 7, Zug, im Betrag von CHF 2'945'500.-- haben die beiden Parteien in Zusammenarbeit mit dem Schätzer festgelegt. Dieser Betrag basiert auf einem Durchschnitt des Gebäudeversicherungswertes sowie auf zwei Ertragswertschätzungen.

4. Verhandlungsergebnis

Am 4. April 2011 verhandelte die Baudirektion des Kantons mit dem Finanzdepartement das Geschäft unter Beachtung der Erkenntnisse des Regierungsrats und der vorliegenden Schätzungsergebnisse. Die beiden Parteien haben sich dabei auf das Folgende geeinigt:

- Der Kanton Zug übernimmt tauschweise von der Stadt Zug das GS 216, alte Kläranlage, mit 7'869 m^2 im Wert von CHF 22‘033‘000.-- (CHF 2‘800.-- pro m^2).
- Der Stadt wird tauschweise Realersatz geboten und zwar das GS 4709, Weststrasse 3, 5 und 7, und ein Teil des GS 286 mit 10'710 m^2 im Wert von CHF 21‘956‘000.--. Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich beurteilt.
- Die Stadt Zug erwirbt zusätzlich die Restfläche ab GS 286, altes Gaswerkareal, 1'490 m^2, zu einem Preis von CHF 2'050.--/m^2, Total CHF 3'054'500.--.
- Als Verkaufspreis ohne Land für die Gebäude Weststrasse 5 (3 Wohnungen) und Weststrasse 7 (6 Wohnungen) sowie für den Garagentrakt auf GS 4709 werden CHF 3'000'0000.-- eingesetzt.
- Die Parteien vereinbaren einen Aufpreis für die Stadt Zug von total CHF 6.0 Mio.
- Die Bestimmung, wonach die Stadt Zug das getauschte Landstück nur für öffentliche Zwecke nutzen darf, wird mit einer Ausnahme versehen: Einzige Ausnahme ist die Verwendung im Sinne von preisgünstigem Wohnungsbau.
- Die Bestimmung "nur öffentliche Nutzung mit Ausnahme preisgünstiger Wohnungsbau" sollte nach Möglichkeit dinglich mit einem Grundbucheintrag und nicht "nur" obligatorisch gesichert werden.

5. Vorvertrag zu einem Tauschvertrag

Auf Basis dieser Verhandlungsergebnisse wurde der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag mit folgendem Inhalt vorbereitet:
Neben dem Landtausch (Stadt Zug tritt 7'869 m^2 an den Kanton ab und erhält vom Kanton 10'710 m^2) erwirbt die Stadt zusätzlich eine Landfläche von 1'490 m^2 zu CHF 2'050.--/m^2, was CHF 3'054'500.-- ergibt. Die Stadt erwirbt vom Kanton weiter die beiden Wohnbauten Weststrasse 5 und 7, Zug, zu CHF 2'945'500.--. Der Aufpreis für die Stadt Zug beträgt CHF 6 Mio.

Weitere Vertragsbedingungen des Vorvertrags zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag sind:
- Der Besitzantritt auf den jeweiligen Erwerber erfolgt mit der Grundbucheintragung des Tausches.
- Die Gebäude, welche sich auf GS 216 befinden, werden vom Kanton auf seine Kosten abgebrochen und entsorgt.
- Sollten auf den Tauschgrundstücken Altlasten vorhanden sein, so werden diese auf erstmaliges Verlangen des Erwerbers durch den jeweiligen Veräusserer auf seine Kosten fachgerecht entsorgt. Den Parteien erwachsen somit keine Kosten für die Beseitigung von Altlasten bezüglich der Grundstücke, die sie erwerben.

- Die Stadt kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes über den nichtüberbauten Teil des Tauschobjekts 2 verfügen. Die Stadt verpflichtet sich, den Zugerland Verkehrsbetrieben AG während der Dauer der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes das Tauschobjekt 2 gegen eine angemessene finanzielle Entschädigung als vorübergehenden Standort der Busse/Fahrzeuge zur Verfügung zu stellen.
- Die Erschliessung des gesamten Grundstücks wird im Grundbuch mit einem Fuss- und Fahrwegrecht gesichert.
- Die Parteien verpflichten sich, nach Vorliegen eines Objektkredits des Kantonsrats und einer rechtskräftigen Baubewilligung, bis spätestens 31. Dezember 2020 einen Vertrag mit dem Inhalt des Vorvertrags abzuschliessen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, nehmen die Parteien ab dem 1. Januar 2020 die Vertragsverhandlungen mit dem Ziel auf, diesen Vertrag anzupassen und weiter zu führen. Die Stadt verpflichtet sich, das vom Kanton zu erwerbende Bodenstück ab GS 286 für eine öffentliche Nutzung zu verwenden; einzige Ausnahme ist die Verwendung im Sinne preisgünstigen Wohnungsbaus.

Der Abschluss des Vorvertrags hat für die Stadt Zug keine direkten finanziellen Auswirkungen zur Folge. Finanzielle Auswirkungen werden gestützt auf den darauf abzuschliessenden Tauschvertrag (Hauptvertrag) anfallen.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 3. Mai 2011 den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde Zug (Verwaltungszentrum 3/Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe AG) genehmigt .

6. Fazit: Vor- und Nachteile aus Tausch

Das angestrebte Ziel, dass mit Abschluss des Tausches sowohl der Kanton wie auch die Stadt über zusammenhängende Gebiete verfügen sollen, konnte erreicht werden. Die Erschliessung des Restgrundstücks GS 286 des Kantons Zug erfolgt via und ab der Weststrasse über die der Stadt Zug zu übereignende Landfläche. Damit wird der erschliessungsrechtlichen Vorgabe im Bebauungsplan Rechnung getragen.
Mit dem Abschluss des Tauschvertrags können für die Stadt langfristig 12'200 m^2 OeIB-Land, angrenzend an die städtische Parzelle GS 36, Sporthalle, Bossard Arena, zur Erweiterung der „Sportmeile" und für öffentliche Zwecke gesichert werden.
Das Land kann bei einer entsprechenden Umzonung für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt werden.
Die Stadt kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes über das Tauschobjekt 2 verfügen.

Mit dem Verkauf der GS 216 (alte Kläranlage) muss den Mietern (Bootsplätze) auf den Zeitpunkt der Übergabe des Grundstückes an den Kanton gekündigt werden.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug zu genehmigen,
- die Urkundsperson der Stadt Zug zu beauftragen, den Vertrag öffentlich zu beurkunden, und
- den Stadtrat zu ermächtigen, den Hauptvertrag auf der Basis des Vorvertrags mit dem Kanton Zug abzuschliessen.

Zug, 24. Mai 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Vorvertrag zu einem Tauschvertag und einem Dienstbarkeitsvertag
3. Situationsplan Tauschobjekte

Für die Mitglieder der GPK:

4. Schätzung Ernst Schenk, Hinteregg (im Internet aufgesetzt)

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen Stadt und Kanton Zug betreffend die Grundstücke GS 216 (alte Kläranlage), GS 286 (altes Gaswerkareal) und GS 4709 (Weststrasse 3 – 7): Genehmigung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2156 vom 24. Mai 2011

1. Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug, Eigentümerin des Grundstücks 216 (alte Kläranlage), und dem Kanton Zug, Eigentümer der Grundstücke 286 (altes Gaswerkareal) und 4709 (Weststrasse 3 – 7), wird genehmigt und unterzeichnet.

2. Die Urkundsperson der Stadt Zug wird beauftragt, den Vertrag öffentlich zu beurkunden.

3. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Hauptvertrag auf der Basis des Vorvertrags mit dem Kanton Zug abzuschliessen.

4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung 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.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: