

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Zugerbergstrasse 6 - 10, 6300 Zug; Baurechtsvertrag mit Veräusserung der Bestandsbauten

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2877 vom 21. Mai 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag für die Zustimmung zum vorliegenden Baurechtsvertrag mit Liegenschaftsverkauf für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum durch die Wohnbaugenossenschaft W'Alter. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Erläuterungen**
- III Antrag**

I Ausgangslage

Im Rahmen der städtischen Immobilienstrategie und des Aktionsplanes «Wohnen in Zug für alle» (GGR-Vorlage Nr. 2197.6) hat der Stadtrat im Mai 2018 die Zugerbergstrasse 6-10 als eines der möglichen Grundstücke zur Abgabe im Baurecht evaluiert.

Dieses Grundstück ist aktuell im Finanzvermögen mit CHF 4'080'000.00 bilanziert. Zur Unterstützung der Ziele aus dem Aktionsplan werden sowohl auf dem Landwert als auch auf dem Kaufpreis von Bestandsgebäuden relevante Rabatte gewährt. Im Gegenzug wird die Baurechtsnehmerin dazu verpflichtet, die Wohnungen auf der Basis einer Kostenmiete zu vermieten. Alternativ besteht die Möglichkeit zur Unterstellung unter das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) sowie den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen (Subjektförderung).

Die Stadt Zug hat die Liegenschaften Zugerbergstrasse 6-10 (GS Nrn. 1372 und 1373) mit insgesamt 1'467 m² Grundstücksfläche im Baurecht ausgeschrieben (StR-Beschluss Nr. 235.23). Für die Auswahl einer Baurechtsnehmerin oder eines Baurechtsnehmers wurde ein einfaches Bewerbungsverfahren durchgeführt. Die Abgabe erfolgt mit dem Ziel, die Liegenschaften weiterzuentwickeln, zu erneuern sowie preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Bestimmungen des bestehenden Bebauungsplanes müssen eingehalten werden.

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnmodellen steigt. Diese Wohnmodelle können dabei zweierlei leisten: Sie sparen Wohnfläche und fördern den Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Ein lebendiges Umfeld mit Begegnungsräumen und Versorgungsangeboten trägt dazu bei, dass eine gute Nachbarschaft entsteht. Das Konzept der Wohnbaugenossenschaft W'Alter beschreibt, wie diese Wohnungen entwickelt und realisiert werden können.

Die Grösse und die Lage der Zugerbergstrasse 6-10 eignen sich für ein solches Projekt. Der Stadtrat erteilte der Wohnbaugenossenschaft W'Alter am 28. November 2023 den Zuschlag. Die auf den Grundstücken bestehenden Gebäude werden derzeit noch durch die Mittagsbetreuung der Stadtschulen genutzt. Ein entsprechender Ersatz ist mit dem Campus PH/St. Michael vorgesehen. Eine Realisierung respektive Erneuerung der Wohnungen erfolgt erst nach dem Umzug der Betreuungsplätze.

II Erläuterungen

Die Baurechte werden zum Zweck der Erstellung von Gebäuden oder der Erneuerung der Bauten zur Nutzung als preisgünstiger Wohnraum (Kostenmiete) eingeräumt. Dieser Zweck kann nicht geändert werden. Alle fünf Jahre legt die Baurechtsnehmerin der Stadt Zug Rechenschaft über die Mietzinsgestaltung und die Einhaltung der Bestimmungen ab. Die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften sowie die Umweltschutzbestimmungen bleiben vorbehalten. Aus Gründen der Qualitätssicherung (im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes muss eine besonders gute Gestaltung nachgewiesen werden) ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, ein Konkurrenzverfahren in Form eines eingeladenen Studienverfahrens oder eines Architekturwettbewerbes durchzuführen. Die Durchführung des Verfahrens obliegt der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechte werden über 80 Jahre und somit bis zum 31. Oktober 2104 eingeräumt. Die Baurechte entstehen mit der Eintragung in das Grundbuch und deren Entstehung wird auf die Einschreibung im Tagebuch zurückbezogen.

Für gemeinnützige Wohnbauträger wird zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ein Rabatt von 50% auf dem Landwert gewährt. Der Landwert des Baurechtes beträgt CHF 2'934'000.00 auf der Basis eines Quadratmeterpreises von CHF 2'000.00 pro m² (Immobilienbewertung 2017). Der reduzierte Landwert von CHF 1'467'000.00 auf der Basis eines Quadratmeterpreises von CHF 1'000.00 pro m² wird mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1.75% (Stand März 2024) zzgl. Zuschlag von 1% verzinst. Der jährliche Baurechtszins beträgt basierend auf einem Zinssatz von 2.75% CHF 40'342.50 (provisorisch). Der Baurechtszins wird jeweils nachschüssig bis spätestens 30. Juni respektive spätestens 31. Dezember je zur Hälfte fällig.

Der Baurechtszins wird alle zehn Jahre angepasst. Erstmals auf den 1. Juli 2034. Dabei wird der reduzierte Landwert (CHF 1'467'000.00) im Umfang von 100% an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt und angepasst (31. Dezember 2015: 100 Punkte) und der Zinssatz wird an den hypothekarischen Referenzzinssatz (oder an ein Nachfolgeinstrument) gekoppelt und angepasst. Der Zinssatz beträgt in jedem Fall mindestens 2.0% und maximal 5.0% (Der Baurechtszins darf mit allen Anpassungen kumuliert maximal 2% pro Jahr steigen).

Die bestehenden Bauten auf GS 1372 und GS 1373 haben einen Substanzwert von CHF 1 Mio. (Immobilienbewertung 2017) und werden der Baurechtsnehmerin im bestehenden Zustand mit einem Rabatt von 50% im Rahmen einer Einmalzahlung von CHF 500'000.00 käuflich übertragen. Der aktuelle Buchwert beträgt CHF 4'080'000.00. Die Differenz zwischen diesem Buchwert im Vergleich zum Baurechtswert von CHF 1'467'000.00 und dem Veräusserungswert der Bauten von CHF 500'000.00 ist wie folgt zu buchen:

Bezeichnung	CHF
Buchwert GS 1372 und GS 1373	4'080'000.00
Reduzierter Landwert, CHF 1000.00 je m ²	-1'467'000.00
Verkauf bestehende Bauten	-500'000.00
Buchverlust	2'113'000.00

Aufgrund der Finanzierungsbedingungen für das «erste Projekt» der Wohnbaugenossenschaft W'Alter wird der Kaufpreis bis zum 30. Juni 2028 zinsfrei gestundet. Per 1. Juli 2028 erfolgt die Zahlung in fünf jährlichen Raten à CHF 100'000.00. Gegenüber der Geschäftsprüfungskommission werden die Finanzierungsbedingungen im Rahmen des politischen Prozesses transparent gemacht.

Folgender Zeitplan ist seitens des Finanzdepartementes/der Abteilung Immobilien geplant:

21. Mai 2024	Stadtrat (SR)
11. Juni 2024	Bau- und Planungskommission (BPK)
24. Juni 2024	Geschäftsprüfungskommission (GPK)
27. August 2024	Grosser Gemeinderat (GGR)
Oktober 2024	Unterzeichnung Baurechtsvertrag, Eintragung im Grundbuch

Folgender Zeitplan ist seitens der Wohnbaugenossenschaft W'Alter geplant:

2024	Architekturwettbewerb
2025	Bauprojekt und Baueingabe
2026-27	Realisierung
2028	Bezug der Wohnungen

III Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs

Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 3.3 (Erschwinglichen Wohn- und Gewerberaum sowie Freiräume für vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen fördern) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 2.2 (Innovative Stadt- und Quartierentwicklung mit hohen sozialen, ökologischen und architektonischen Ansprüchen vorantreiben) und 4.2 (Zusammenwirken mit Dritten für Inspiration und erweiterten planerischen Spielraum nutzen ergeben).

Generell bestehen bei dieser Vorlage Wechselwirkungen zum folgenden Ziel der nachhaltigen Entwicklung SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen). Nachfolgend wird dieses grafisch dargestellt:



Betreffend Legislaturziele werden insbesondere das Legislaturziel 2 ("Die Stadt Zug initiiert, koordiniert und erprobt gemeinsam mit privaten Akteurinnen und Akteuren innovative Instrumente und Projekte, um der wachsenden Wohnraumknappheit zu begegnen").

IV Antrag

Wir beantragen, Ihnen auf die Vorlage einzutreten und

- die Gewährung des Rabattes von 50% oder von CHF 1'467'000.00 auf dem Landwertwert zu beschliessen,
- den Verkauf der Gebäude mit 50% Rabatt oder CHF 500'000.00 zugunsten Bilanzkonto 1080.02 Gebäude mit Grund zu beschliessen,
- den Buchverlust von CHF 2'113'000.00 zulasten Kostenstelle. 2210, Konto 3441.10 Wertberichtigungen Liegenschaften FV zu beschliessen,
- den vorliegenden Baurechtsvertrag und den Verkauf der bestehenden Gebäude zu genehmigen und
- den Stadtrat zu ermächtigen und zu beauftragen, den Baurechtsvertrag namens der Einwohnergemeinde Zug abzuschliessen.

Zug, 21. Mai 2024



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1_Beschlussentwurf
- BEI2_Baurechtsvertrag
- BEI3_Konzept Wohnbaugenossenschaft W'Alter

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Immobilien: Zugerbergstrasse 6 - 10, 6300 Zug; Baurechtsvertrag mit Veräusserung der Bestandsbauten

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. Vorlage-Nr vom Datum:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft W'Alter, Zug, und der Einwohnergemeinde Zug betreffend GS 1372 und GS 1373 und die Veräusserung der Bestandsbauten, Zugerbergstrasse 6 – 10, werden genehmigt.
2. Auf dem Landwert von CHF 2'934'000.00 wird ein Rabatt von 50% oder von CHF 1'467'000.00 gewährt.
3. Dem Verkauf der Bestandsbauten wird mit einem Rabatt von 50% oder CHF 500'000.00 zugunsten Bilanzkonto 1080.02 Gebäude zugestimmt.
4. Der Buchverlust von CHF 2'113'000.00 wird zulasten Kst. 2210, Konto 3441.10 Wertberichtigungen Liegenschaften FV verbucht.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt, den Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft W'Alter abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.
6. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 Abs. 1 Bst. h der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
7. 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 zehn 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,

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist