

Finanzdepartement

Immobilien: Gaswerkareal (GWA); Hauptvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag

I Ausgangslage

Am 31. August 2010 beschloss der Regierungsrat, die Planung des kantonalen Verwaltungszentrums 3 des neuen Hauptstützpunktes der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) sowie den Bau von Wohnungen auf dem städtischen Grundstück (GS) 216 «alte Kläranlage» und dem GS 287 «ZVB-Areal» anzugehen. Dies, nachdem der Stadtrat sich bereit erklärt hat, das GS 216 dem Kanton Zug als Tausch (Realersatz) gegen das GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 3 – 7» abzutreten.

Auf dieser Basis wurde der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag vorbereitet, womit sich die Stadt Zug langfristig ca. 12'200 m² OeIB-Land, angrenzend an die städtische Parzelle GS 36 zur Erweiterung der «Sportmeile» und für öffentliche Zwecke sicherte.

Mit Beschluss Nr. 2156 hat der Grosse Gemeinderat von Zug (GGR) am 24. Mai 2011 dem Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug (Eigentümerin des GS 216 «alte Kläranlage») und dem Kanton Zug (Eigentümer der GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 3 – 7») zugestimmt. Mit Ziff. 3 des GRB-Nr. 2156 ermächtigte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat von Zug zum Abschluss des Hauptvertrages gemäss den Bestimmungen des Vorvertrages vorausgesetzt, der Objektkredit und eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt liegen vor.

Der GGR-Beschluss enthält den Vorbehalt eines fakultativen Referendums. Die Referendumsfrist lief bereits Ende Juli 2011 unbenützt ab. Der rechtskräftige Beschluss des GGR liegt demzufolge mit dem Beschluss Nr. 2156 vom 24. Mai 2011 vor.

Aufgrund des Bearbeitungsstandes des Bewilligungsverfahrens war es nicht möglich, bis zum vereinbarten Endtermin 31. Dezember 2020 eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt zu erwirken. Deshalb sind die Stadt Zug und der Kanton Zug übereingekommen und haben die Frist zur Erfüllung der für den Abschluss des Hauptvertrages erforderlichen Voraussetzungen einer rechtskräftigen Baubewilligung um fünf Jahre, somit bis zum 31. Dezember 2025 mit dem Nachtrag vom 02. Dezember 2019 (Urkunde Nr. 387/2019) verlängert.

Der diesbezüglich erforderliche Objektkredit wurde am 7. März 2019 durch den Kantonsrat beschlossen (BGS 1021.005). Der Stadtrat von Zug hat am 28. Januar 2025 (Beschluss Nr. 58.25) die Baubewilligung für das erste Teilprojekt für den neuen Hauptstützpunkt der ZVB erteilt.

A Tauschgegenstand

Der Kanton Zug realisiert unter anderem auf dem GS Nr. 216 «alte Kläranlage» (aktuell im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug) den Hauptstützpunkt der ZVB, des Rettungsdienstes (RDZ) sowie Wohnungen. Dazu wird das GS 216 in das Alleineigentum des Kantons Zug überführt. Als Gegenleistung überträgt der Kanton Zug der Einwohnergemeinde Zug gegen eine Aufpreiszahlung das GS 4709 (umfassend 5'924 m²) sowie 6'276 m² des Teilgrundstückes Nr. 286 im Bereich des ehemaligen «Gaswerkareales» gemäss Vorvertrag (Beschluss des GGR vom 24. Mai 2011). Zwischenzeitlich wurde das Teilgrundstück Nr. 286 bereits in das Grundstück Nr. 4709 integriert – d. h. diese Mutation wurde bereits vollzogen. Folglich existiert nur noch das Grundstück 4709 mit einer Grösse von 12'200 m² und ist somit das neue Tauschgrundstück.

Das städtische GS 216 (7'869 m²) liegt aktuell in der Wohn- und Arbeitszone 4. Die aktuellen Netto-Mieteinnahmen des Kantons Zug (Baudirektion/Hochbauamt) sowie der ZVB betragen gesamthaft jährlich ca. CHF 16'750.00.

Das unbebaute kantonale Teilgrundstück GS 286 «Gaswerkareal», ohne den Landanteil des Kaufmännischen Bildungszentrums Zug (KBZ) beinhaltet 10'710 m² und liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die Fläche diente lange Zeit als öffentlicher Parkplatz. Aktuell realisiert die ZVB einen provisorischen Unterstand für ihre Busse und Fahrzeuge.

Gegenstand der Verhandlungen zum Grundstückstausch im Jahre 2011 waren gemäss dem Antrag Nr. 2156 des GGR vom 24. Mai 2011 ausschliesslich 12'200 m² unbebaute Grundstücksfläche. Im Herbst 2024 erfolgte im Rahmen des Geschäftes «Erweiterung Regierungsgebäude» eine informelle Anfrage an den Kanton Zug, ob das nach dem Vollzug beim Kanton Zug verbleibende Teilgrundstück des GS 286 in der Nähe des KBZ als Realersatz in der Verhandlungsmasse für das Geschäft «Erweiterung Regierungsgebäude» aufgenommen werden könnte. Der Kanton Zug lehnte dies mit der Begründung, dass das verbleibende Teilgrundstück als strategische Landreserve für das KBZ dient, ab.

Das GS 4709 mit einer Fläche von 5'924 m² (Stand vor der Mutation) beinhaltet das Gebäude Weststrasse 5 mit drei Wohnungen, das Gebäude Weststrasse 7 mit sechs Wohnungen (beide Baujahr 1946) sowie den Garagentrakt (Baujahr 1957) und liegt in der Zone OeIB. Die Gebäude sind vermietet und der jährliche Netto-Mietzins ertrag beträgt bei einer Vollvermietung (Stand 2023) ca. CHF 150'000.00.

Die entsprechend notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte werden mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

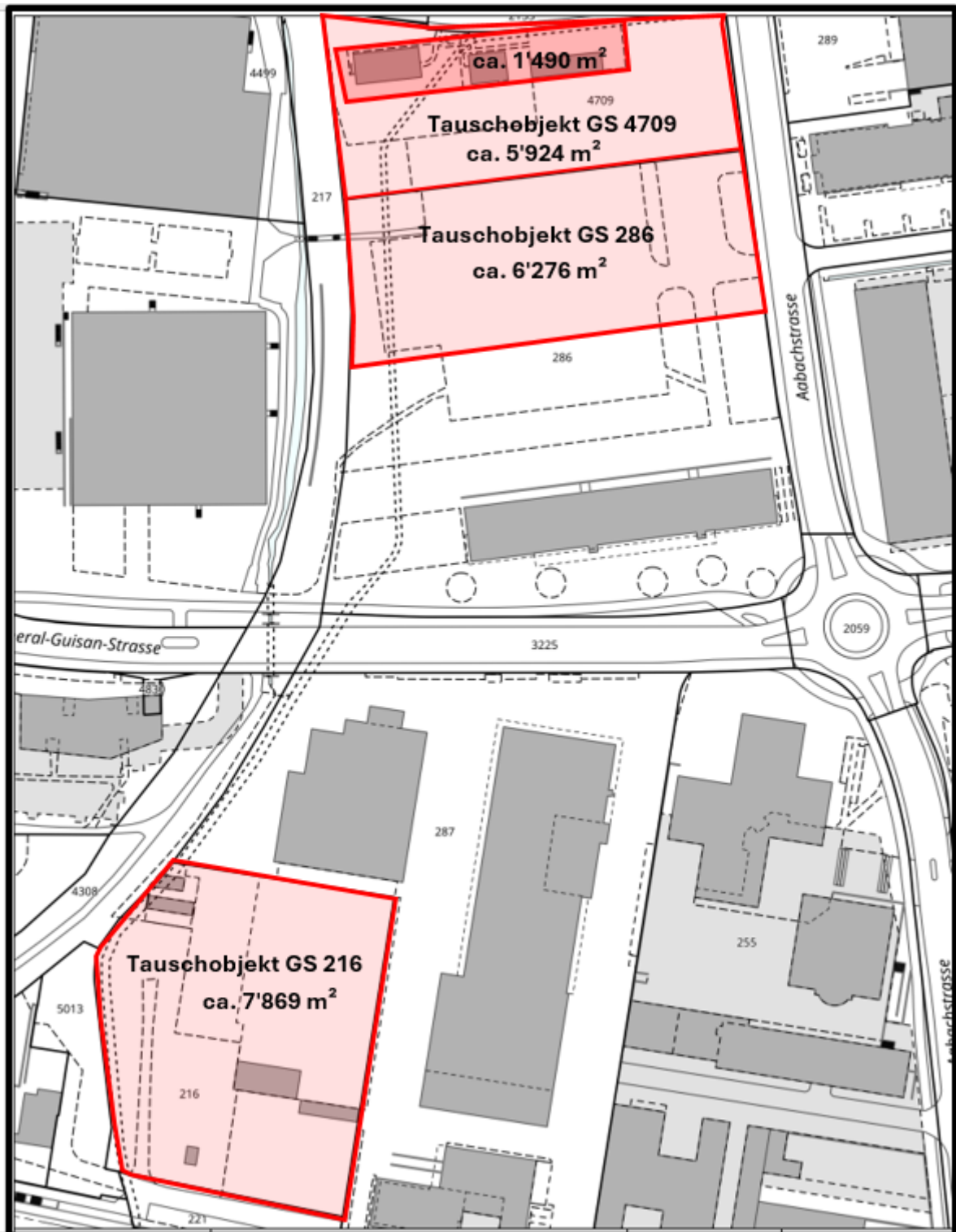


Abb. 1: Situationsplan der Verhandlungen (Stand Vorvertrag 2011)

Die definitiven Grenzverläufe und Flächenangaben sind der «BEI2_GWA_Mutationsplan Nr. 8482-00» zu entnehmen.

Gemäss der «BEI3_GWA_GRB Nr. 2156_Vorvertrag zum Tauschvertrag und Dienstbarkeitsvertrag GS 216, 286, 4709» erfolgte die Wertermittlung der Grundstücke im Rahmen der Verhandlungen auf Basis von zwei unabhängigen Schätzungen. Die Parteien akzeptierten die erarbeiteten Schätzungen von Jürg Viert, Baar, und Ernst Schenk, Hinteregg. Die Schätzung von Ernst Schenk, Hinteregg vom

28. Februar 2011 verfolgt den Ansatz: Land ist immer so viel wert, wie es Nutzen abwirft bzw. Nutzen abwerfen kann und unter der Annahme, dass sich das GS 216 in der Zone WA4 und das GS 286 in der Zone OelB befinden.

Aufgrund dieser Berechnungen ergeben sich für die GS 216 «alte Kläranlage» mit 7'869 m² à CHF 2'800.00 einen Grundstückswert von CHF 22'033'000.00 und für GS 286 «altes Gaswerkareal» mit 10'710 m² à CHF 2'050.00 einen Grundstückswert von CHF 21'956'000.00.

Ernst Schenk geht davon aus, dass die Wertdifferenz von CHF 77'000.00 bzw. ca. 0.35% innerhalb der Schätzungstoleranz liegt und somit die beiden Parzellen gleichwertig sind. Daraus ergibt sich ein Mittelwert von CHF 21'995'000.00. Dies ergibt neu einen Landwert für GS 216 von CHF 2'795.00 pro m² und für GS 286 einen Landwert von CHF 2'053.00 pro m². Der Landwert von CHF 2'053.00 pro m² wurde auch für das GS 4709, Weststrasse 3,5 und 7 übernommen.

Die Gebäudewerte der beiden Wohnbauten Weststrasse 5 und 7 in Zug, im Betrag von CHF 2'945'500.00 haben die beiden Parteien in Zusammenarbeit mit dem Schätzer festgelegt. Dieser Betrag basiert auf einem Durchschnitt des Gebäudeversicherungswertes sowie auf zwei Ertragswert-schätzungen.

Tabelle 1: Gebäudewerte

Tauschobjekte	Bezeichnung	Fläche in m ²	Landwert CHF / m ²	Wert in CHF
Teile GS 4709 und GS 286*	«Gaswerkareal»	10'710	2'050.00	21'956'000.00
GS 216*	«Alte Kläranlage»	7'869	2'800.00	22'033'000.00
Teil GS 4709 Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen	«Gaswerkareal»	1'490	2'053.00	3'058'970.00
Gebäude Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen	«Gaswerkareal»			2'945'500.00

*Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich (CHF 22'033'00.00) beurteilt.

Abb. 2: Ausgangslage Schätzungsberichte

II Umsetzung

Mit dem Objektkredit (BGS 1021.005) und der Baubewilligung des ersten Teilprojektes (Beschluss Nr. 58.25) liegen alle notwendigen Beschlüsse mit ihrer Rechtskraft vor und ein Hauptvertrag ist abzuschliessen. Die Punkte des bereits unterzeichneten Vorvertrages wurden unverändert in den Hauptvertrag «BEI1_GWA_TV Stadt Zug HSP ZVB Version 23. April 2025» überführt und entsprechen dem Ergebnis der Verhandlungen vom 4. April 2011 zwischen der Baudirektion des Kantons Zug mit dem Finanzdepartement der Stadt Zug. Beide Parteien haben sich auf das Folgende geeinigt:

- Der Kanton Zug übernimmt tauschweise von der Stadt Zug das GS 216 «alte Kläranlage» mit 7'869 m² im Wert von CHF 22'033'000.00 (CHF 2'800.00 pro m²).
- Der Stadt Zug wird als Realersatz tauschweise das GS 4709, «Weststrasse 5 und 7» und ein Teil des GS 286 mit 10'710 m² im Wert von CHF 21'956'000.00 angeboten. Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich beurteilt.
- Die Stadt Zug erwirbt zusätzlich die Restfläche ab GS 4709 «altes Gaswerkareal» mit 1'490 m² zu einem Preis von CHF 2'050.00 pro m², Total CHF 3'054'500.00.
- Als Verkaufspreis ohne Land für die Gebäude Weststrasse 5 (drei Wohnungen), Weststrasse 7 (sechs Wohnungen) sowie für den Garagentrakt auf GS 4709 werden CHF 3'000'000.00 eingesetzt.
- Die beiden Parteien vereinbaren zusammen einen Aufpreis zum Realersatz für die Stadt Zug von CHF 6'000'000.00.

- 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 dringlich mit einem Grundbucheintrag und nicht «nur» obligatorisch gesichert werden.
- 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.

Tabelle 2: Details der Tauschobjekte

Tauschobjekte	Bezeichnung	Fläche in m ²	Landwert CHF / m ²	Wert in CHF
Teile GS 4709 und GS 286*	«Gaswerkareal»	10'710	2'050.00	21'956'000.00
GS 216*	«Alte Kläranlage»	7'869	2'800.00	22'033'000.00
Teil GS 4709	«Gaswerkareal»	1'490	2'050.00	3'054'500.00
Gebäude Weststrasse 5 und 7 inkl. Garagenboxen	«Gaswerkareal»			3'000'000.00
Aufpreiszahlung			gerundet	6'000'000.00
GS 4709 ab 01.07.25	«Gaswerkareal»	12'200	gerundet	28'033'000.00

*Die Grundstücksflächen ohne Gebäude werden von den Parteien als wertgleich (CHF 22'033'00.00) beurteilt.

Abb. 3: Ergebnis der Verhandlung

Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag vom 17. August 2011 und der Nachtrag vom 02. Dezember 2019 sieht keine Wertberichtigung aufgrund aktueller Gegebenheiten vor.

Gemäss dem technischen Bericht zur «Gewässerraumfestlegung Stadt Zug» vom 09. Januar 2025 soll für den betroffenen, heute eingedolten Teilabschnitt «Siehbach-06» ein Gewässerraum von elf Metern festgelegt werden. Dabei erfolgt die Festlegung der Gewässerräume gemäss aktuellen Gegebenheiten und vorhandenen Grundlagen. Im Rahmen des vorgeschriebenen Bebauungsplanverfahrens wird die Stadt Zug anhand eines Neubauprojektes Alternativstandorte für eine mögliche Ausdehnung prüfen und dem Stadtrat von Zug Bericht und Antrag unterbreiten. Gestützt auf dieser Ausgangslage wird auf eine vom GGR-Beschluss Nr. 2156 vom 24. Mai 2011 abweichende Bestimmung und vorgängige Festlegung des Gewässerraumes im vorliegenden Hauptvertrag zum Grundstückstausch verzichtet. Anhand des Schreibens (Beilage 4) sichert die Baudirektion des Kantons Zug Gesprächsbereitschaft zu.

Weiter wurde mit Abschluss des Vorvertrages vom 17. August 2011 vereinbart, dass während der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes auf dem Areal «An der Aa» die Busse/Fahrzeuge der ZVB vorübergehend auf dem getauschten Grundstück auf dem ehemaligen Gaswerkareal stationiert werden. Das Tauschobjekt steht somit der Stadt Zug erst vollumfänglich zur Verfügung, wenn die Busse/Fahrzeuge der ZVB in den Neubau des Hauptstützpunktes der ZVB zurückverlegt werden. Der dafür rechtsgültige Mietvertrag wurde von den Parteien am 22. Dezember 2022 unterschrieben. Der tatsächliche Mietbeginn ab der Eigentumsübertragung per 01. Juli 2025 wurde mit einem Nachtrag am 28. April 2025 vom Stadtrat unterzeichnet. Die ZVB entrichtet der Stadt Zug für das Provisorium benötigte Areal als vorübergehenden Standort eine angemessene Entschädigung von CHF 67'361.00 pro Jahr.

Die Gebäude der Weststrasse 5 und 7 sowie die Garagenboxen auf dem GS 4709 sind Gegenstand der Aufpreiszahlung des Tauschgeschäftes. Der Vorvertrag vom 17. August 2011 sieht weiterhin vor, dass die Tauschgrundstücke frei von Miet- oder Pachtverträgen auf den jeweiligen Erwerber übertragen werden.

Dahingehend wurden die Gebäude durch den Kanton Zug als bisheriger Eigentümer in Bezug auf notwendige Instandstellungs- und Instandhaltungsmassnahmen zurückhaltend bewirtschaftet. Im Rahmen der vorgängigen Verhandlungen zur Umsetzung des Tauschvorhabens sind die Parteien übereingekommen, dass die bestehenden Mietverträge durch den Kanton Zug (bisheriger Eigentümer) formal per 30. Juni 2025 gekündigt werden und die Mieterinnen und Mieter im Anschluss an den finalen Stadtratsbeschluss zum Abschluss des Hauptvertrages von der Stadt Zug (neue Eigentümerin) befristete Mietverträge mit einer Laufzeit vom 01. Juli 2025 bis 31. Dezember 2030 erhalten. Die Netto-Mietzinse bleiben unverändert. Die Befristung bis zum 31. Dezember 2030 erfolgte abgestützt auf die Gebäudeanalysen vom 30. Januar 2025 der Firma Peter + Partner Baumanagement AG und bestätigte einen gebrauchstauglichen Zustand bis zum Ablauf der Befristung. Das weitere Vorgehen wurde den Mieterinnen und Mietern der Weststrasse 5 und 7 an einer gemeinsam zwischen dem Kanton Zug und der Stadt Zug stattgefundenen Mieterveranstaltung vom 13. März 2025 präsentiert.

Das GS 216 wird im Finanzvermögen (FV) mit einem Buchwert von CHF 33'300'000.00 geführt. Zum Zeitpunkt der Verhandlungen hatte das Grundstück einen Buchwert von CHF 10'530'000.00. Eine Neubewertung auf CHF 33'300'000.00 erfolgte aufgrund der Auflösung der Neubewertungsreserve, welche im Zusammenhang mit der Teilrevision des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltgesetz) per 31. Dezember 2017 gebildet wurde. Der Verkaufspreis für das GS 216 beträgt entsprechend die Verhandlungen CHF 22'033'000.00. Der Buchverlust von CHF 11'267'000.00 zulasten des Kontos 3441.10 Wertberichtigungen Liegenschaften FV ist ebenfalls zu beschliessen.

Tabelle 3: Berechnung des Buchverlustes

Bezeichnungen	Wert in CHF
Buchwert GS 216 per 31.12.2016	10'530'000.00
Aufwertung aufgrund der Teilrevision des Finanzhaushaltgesetzes	22'770'000.00
Buchwert GS 216 per 31.12.2017	33'300'000.00
Abgang per 30.06.2025	22'033'000.00
Wertberichtigung zulasten KTO 3441.10/2210	11'267'000.00

Abb. 4: Wertberichtigung GS 216

Daraus resultiert ein Anschaffungswert für das neu mutierte GS 4709 mit 12'200 m² inkl. Gebäude (CHF 22'033'000.00) und zusätzlicher Aufpreiszahlung (CHF 6'000'000.00) von insgesamt CHF 28'033'000.00 und wird im Verwaltungsvermögen (Konto 1404.09; Wohnen und Aufenthalt) aktiviert.

Im «Finanzplan 2024 bis 2027» der Stadt Zug wurde die Aufpreiszahlung von CHF 6'000'000.00 unter der Kostenstelle (KST) 2226 «unbebaute Grundstücke» budgetiert. Die Stadt Zug Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Mittelstand» aus dem Jahr 2023 fordert, dass sobald sich das GS 4709 im Eigentum der Stadt Zug befindet, die Planungen für die ausschliesslich öffentliche Nutzung und den preisgünstigen Wohnungsbau starten. Damit wird bereits definiert, dass auf dem Areal eine Form von Wohnungsbau zu realisieren ist. Darauf abgestützt wird das Areal entgegengesetzt der ursprünglichen Annahme in der KST 2226 «unbebaute Grundstücke» neu unter der KST 2222 «Wohnen und Aufenthalt» geführt. Beide Kostenstellen sind im Verwaltungsvermögen bilanziert.

III Termine

Das weitere Vorgehen ist wie folgt vorgesehen:

Versand neue Mietverträge durch die Stadt Zug:	Anfangs Juni 2025
Öffentliche Beurkundung des Hauptvertrages	03. Juli 2025
Öffentliche Kommunikation	04. Juli 2025
Zahlung des Aufpreises von CHF 6 Mio.	30. Juli 2025

IV Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Finanzdepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Hauptvertrag zum Tauschvertrag betreffend GS 216 «alte Kläranlage», GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 5 und 7» sowie der Dienstbarkeitsvertrag nach Massgabe des Vorvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug wird genehmigt und unterzeichnet.
2. Der Anschaffungswert für das neu mutierte GS 4709 inkl. Gebäude beträgt CHF 28'033'000.00 und wird im Verwaltungsvermögen (Konto 1404.09; Kostenstelle 2222 Wohnen und Aufenthalt) bilanziert. Die Anlage wird jährlich linear mit 3% abgeschrieben (vgl. § 14 Abs. 3a Finanzhaushaltgesetz).
3. Das Tauschgrundstück GS 216 mit einem Buchwert von CHF 33'300'000.00 wird als Realersatz und wertgleich mit CHF 22'033'000.00 eingebracht. Der Buchverlust von CHF 11'267'000.00 geht zulasten des Kontos 3441.10/2210 Wertberichtigungen Liegenschaften FV.
4. Das Notariat wird mit der öffentlichen Beurkundung des Hauptvertrages zum Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag der GS 216 «alte Kläranlage», GS 286 «altes Gaswerkareal» und GS 4709 «Weststrasse 3 – 7» und mit der Anmeldung im Grundbuch beauftragt.
5. Dieser Beschluss wird als «öffentlich» deklariert.
6. Mitteilung an:
 - Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates (GPK), (Versand durch das Finanzdepartement)
 - Baudepartement, birgitt.siegrist@stadszug.ch
 - Notariat, marion.pfister@stadszug.ch
 - Kommunikation
 - Immobilien, susann.guenther@stadszug.ch
 - Hochbau, christoph.staeubli@stadszug.ch
 - Tiefbau, jascha.hager@stadszug.ch
 - Kanzlei

Zug, 1. Juli 2025



Eliane Birchmeier
Zug, 2. Juli 2025

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Eliane Birchmeier
Stadtratsvizepräsidentin

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1_Gaswerkareal_Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag Kanton Zug und Stadt Zug
- BEI2_Gaswerkareal_Mutationsplan Nr. 8482-00
- BEI3_Gaswerkareal_GRB Nr. 2156_Vorvertrag zum Tauschvertrag und Dienstbarkeitsvertrag GS 216, 286, 4709
- BEI4_Schreiben vom Kanton Zug, Baudirektion, betreffend Gaswerkareal: Festlegung Gewässerraum