

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Immobilien: Mülimatt 5, GS Nr. 3933; nachträgliche Genehmigung des Kaufvertrages**

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2907 vom 12. November 2024

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Im Jahre 1987 errichtete die Stadt Zug auf dem Grundstück GS Nr. 3933 der Bürgergemeinde Zug das Wohngebäude Mülimatt 5 mit 33 Alterswohnungen. Dieses Grundstück hatte die Stadt Zug seit dem 1. Juli 1985 im Baurecht übernommen. Die Verwaltung der Alterswohnungen wurde der Bürgergemeinde Zug per Verwaltungsvertrag übertragen und die Fachstelle «Alter und Gesundheit» der Stadt Zug vermittelte interessierte Seniorinnen und Senioren der Warteliste für preisgünstige Alterswohnungen an die Bürgergemeinde Zug. Diese führte daraufhin die Wohnungsbesichtigungen durch, schloss Mietverträge ab und verwaltete diese. Der bauliche Unterhalt lag bei der Stadt Zug.

Am 1. Januar 2023 gab der Stadtrat von Zug das Baurecht an die Bürgergemeinde Zug zurück. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 hat die Rechnungsprüfungskommission (RPK) die Rückgabe des Baurechtes kritisch hinterfragt, da aus ihrer Sicht ein Beschluss des Grossen Gemeinderates erforderlich gewesen wäre. Ein externes Rechtsgutachten bestätigte, dass eine solche Überschreitung vorliegen könnte. Nicht berücksichtigt wurde dabei jedoch der Aspekt, dass es sich beim Verkauf des Grundstückes GS Nr. 3933 um ein Baurechtsgrundstück handelt, welches nach Ablauf der Baurechtsdauer per 30. Juni 2085 sowieso an die Bürgergemeinde Zug als Baurechtsgeberin zurückfällt.

Das Grundstück beherbergt 33 Alterswohnungen, die unter die städtischen Richtlinien für preisgünstige (Alters-)Wohnungen fallen. Die finanzielle Situation zeigte auf, dass der Baurechtszins und die Instandhaltungskosten für die Stadt Zug steigen würden. Der Verkehrswert wurde – je nach Entwicklung des Baurechtszinses – mit CHF 4.6 Mio. bis CHF 5.5 Mio. ermittelt. Unter Berücksichtigung einer eher moderaten Entwicklung des Baurechtszinses, des Gebäudeversicherungswertes und der technischen Entwertung erachteten das Finanzdepartement der Stadt Zug und die Bürgergemeinde Zug einen Preis von CHF 5.3 Mio. als realistisch und vertretbar. Auf dieser Basis wurde der Kaufvertrag abgeschlossen.

Die Bürgergemeinde Zug hatte wiederholt um den Rückkauf des Baurechtes gebeten, dies um verstärkt Synergien mit dem Seniorenzentrum Mülimatt 3 zu nutzen. Die Stadt Zug wiederum kann so auf anstehende aufwendige Renovationsmassnahmen verzichten und die dadurch gewonnenen personellen Ressourcen effektiver und effizienter für die Verwaltung des stetig wachsenden Immobilienbestandes der Stadt Zug einsetzen. Der Verkaufspreis entsprach dem Versicherungswert minus der Renovationskosten. Der Kaufvertrag wurde per 1. Januar 2023 abgeschlossen. Der Verkaufserlös wurde der bestehenden zweckgebundenen Rückstellung für den preisgünstigen Wohnraum/Landerwerb (Stand per 31. Dezember 2021 CHF 6.6 Mio.) zugeführt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur nachträglichen Genehmigung des Kaufvertrages betreffend des Baurechtes Mülimatt 5, GS Nr. 3933. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

<b>I</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
<b>II</b>	<b>Problemstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>III</b>	<b>Erläuterungen</b> .....	<b>3</b>
A	Baurechtsgrundstück GS Nr. 3933 .....	3
B	Erwägungen.....	4
C	Finanzierung .....	5
<b>IV</b>	<b>Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs</b> .....	<b>5</b>
<b>V</b>	<b>Antrag</b> .....	<b>6</b>

## **I Ausgangslage**

Die Stadt Zug erstellte im Jahre 1987 auf dem Grundstück GS Nr. 3933 der Bürgergemeinde Zug das Wohngebäude Mülimatt 5 mit 33 Alterswohnungen. Aufgrund der damaligen finanziellen Situation der Bürgergemeinde Zug hatte die Stadt Zug das Grundstück im Baurecht (per 1. Juli 1987) übernommen und darauf die Alterswohnungen erstellt. Die Verwaltung der Alterswohnungen wurde der Bürgergemeinde Zug per Verwaltungsvertrag übertragen. Die Fachstelle «Alter und Gesundheit» der Stadt Zug vermittelte interessierte Seniorinnen und Senioren der Warteliste für preisgünstige Alterswohnungen an die Bürgergemeinde Zug, welche daraufhin die Besichtigungen durchführte, Mietverträge abschloss und verwaltete. Der bauliche Unterhalt lag bei der Stadt Zug.

## **II Problemstellung**

Per 1. Januar 2023 hat der Stadtrat von Zug das Baurecht an die Bürgergemeinde Zug zurückgegeben. Die Beweggründe sind unter Punkt II. Baurechtsgrundstück GS Nr. 3933 dargestellt. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 hatte die Rechnungsprüfungskommission (RPK) die Rückgabe des Baurechtes kritisch hinterfragt. Nach Ansicht der RPK hätte die Rückgabe des Baurechtes, welches rechtlich als Verkauf des Baurechtsgrundstückes GS Nr. 3933 abgehandelt wurde, vom Grossen Gemeinderat beschlossen werden müssen. Zur Überprüfung, ob eine Kompetenzüberschreitung stattgefunden hat, gab die RPK diesbezüglich ein Rechtsgutachten in Auftrag.

Dieses Rechtsgutachten wurde am 7. Mai 2024 von Prof. em. Dr. iur. Paul Richli, em. Ordinarius für öffentliches Recht, Agrarrecht und Rechtsetzungslehre von der Universität Luzern erstellt und kam zum Schluss, dass eine Kompetenzüberschreitung vorliegen könnte. Kernpunkt der Frage der Kompetenzüberschreitung war die Auslegung der Begriffe «Grundstück», «Land» und «Liegenschaft» in der Finanzverordnung und deren Überarbeitung. Bei der Auslegung ging das Rechtsgutachten zurück bis in das Jahr 1984 und die Überarbeitung der Finanzverordnung im Jahre 2005. Dabei kam das Rechts-

gutachten zum Schluss, dass beim Heranziehen der Auslegung der Begriffe gemäss dem Rechtsgutachten eine Kompetenzüberschreitung vorlag. Der städtische Rechtsdienst hingegen hatte sich auf eine andere Auslegung der Begrifflichkeiten gestützt und die Finanzverordnung wörtlich ausgelegt, demnach ist der Verkauf eines dringlichen Rechtes nicht in der Finanzverordnung gelistet.

Weiter wurde im Rechtsgutachten die Frage formuliert, welche Möglichkeiten bestünden, falls eine Kompetenzüberschreitung vorliegt. Hier kommt das Rechtsgutachten zu dem Schluss, dass der Kaufvertrag als schwebend unwirksam betrachtet werden könne. Das bedeutet, der Grosse Gemeinderat hat folgende Optionen (siehe Seite 26 des Rechtsgutachtens, Beilage):

- Beauftragung des Stadtrates für eine einvernehmliche Rückabwicklung des Kaufvertrages.
- Weisung an den Stadtrat, den Kaufvertrag nachträglich dem GGR zur Genehmigung zu unterbreiten.
- Der GGR kann, sollte er der Rechtsauffassung des städtischen Rechtsdienstes folgen, die Sache auf sich beruhen lassen und den Kaufvertrag als rechtsgültig zustande gekommen ansehen.

### III Erläuterungen

#### A Baurechtsgrundstück GS Nr. 3933

Vor der Rückgabe des Baurechtes an die Bürgergemeinde Zug hatte sich der Stadtrat von Zug im September 2022 wie folgt mit dem Kaufvertrag betreffend des Baurechtes Mülimatt 5 auseinandergesetzt:

Auf dem Baurechtsgrundstück befindet sich das städtische Gebäude Mülimatt 5 mit 33 Alterswohnungen. Die Wohnungen fallen unter die preisgünstigen Wohnungen der Stadt Zug (Wohnbauinitiative 1981) und unterliegen den städtischen Richtlinien für preisgünstige Wohnungen und preisgünstige Alterswohnungen.

Tabelle 1: Die finanzielle Situation stellte sich wie folgt dar:

Beschreibungen	Betrag in CHF	Anmerkungen
Gebäudeversicherungssumme	7'960'000.00	
Technische Entwertung ca.	2'700'000.00	Gem. Schätzungsbericht 2021
<b>Ausgaben</b>		
Baurechtszins p. a.	55'000.00	
Unterhalt p. a.	50'000 bis 100'000.00	Durchschnitt der letzten Jahre
Verwaltungskosten p. a.	16'700.00	
<b>Total Ausgaben</b>	<b>- 425'000.00</b>	
<b>Einnahmen p. a.</b>		
<b>Nettoeinnahmen p. a. ca.</b>	<b>280'000.00</b>	

Quelle: Abteilung Immobilien

Beim Baurechtszins ging man davon aus, dass dieser in den kommenden Jahren einer Anpassung unterliegt. Gemäss Schätzungsbericht würde sich ein angemessener, den Baulandpreisen angepasster Baurechtszins anstelle CHF 55'000.00 p. a. auf rund CHF 200'000.00 p. a. belaufen. Die Vertragspartnerinnen erachteten insbesondere für die Erstellung der Bewertung eine erste Anpassung von plus CHF 10'000.00 auf CHF 65'000.00 als angemessen.

Den Nettoeinnahmen standen die Ausgaben der kommenden Jahre entgegen. Gemäss Zustandsanalyse aus dem Jahre 2017 war bis 2031 mit Baumassnahmen im Umfang von rund CHF 4.6 Mio. zu rechnen. Die Erneuerung der Wärmeerzeugung sowie die Modernisierung der Liftanlagen wurden zwischenzeitlich ausgeführt (ca. CHF 400'000.00). Circa 2031 war mit weiteren Sanierungskosten für die Fassade, die Sanitär- und Elektroanlagen, das Flachdach und die Fenster in der Höhe von mindestens CHF 3.8 Mio. zu rechnen.

Die Bürgergemeinde Zug hatte in Abstimmung mit dem Finanzdepartement der Stadt Zug eine Bewertung des Baurechtes in Auftrag gegeben. Der Verkehrswert wurde – je nach Entwicklung des Baurechtszinses – mit CHF 4.6 Mio. bis CHF 5.5 Mio. ermittelt. Unter Berücksichtigung einer eher moderaten Entwicklung des Baurechtszinses, des Gebäudeversicherungswertes und der technischen Entwertung erachteten das Finanzdepartement der Stadt Zug und die Bürgergemeinde Zug einen Preis von CHF 5.3 Mio. als realistisch und vertretbar.

## **B Erwägungen**

Mit ihren Schreiben vom 21. Mai 2012 und 17. Juni 2020 hatte die Bürgergemeinde Zug darum ersucht, das Baurecht von der Stadt Zug zurückzukaufen. Hauptgrund seien die Synergien, welche sich durch den Betrieb des Seniorenzentrums Mülimatt 3 mit den Alterswohnungen in der Mülimatt 5 ergäben.

Aus Sicht der Abteilung Immobilien konnte mit dem Verkauf des Gebäudes/Baurechtes an die Bürgergemeinde Zug eine Schnittstelle bereinigt werden. Die bis 2031 anstehenden umfangreichen und - bedingt durch den Umstand, dass die Wohnungen durchgehend bewohnbar bleiben sollen - aufwendigen Renovationsmassnahmen müssten bei einem Verkauf nicht mehr durch die Stadt Zug durchgeführt werden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des in der Vergangenheit gewachsenen Immobilienbestandes der Stadt Zug könnten die personellen Ressourcen effektiver und effizienter eingesetzt werden.

Da es sich bei den Alterswohnungen an der Mülimatt 5 um preisgünstige Wohnungen handelt, die den 400 preisgünstigen Wohnungen aus der Wohnbauinitiative aus dem Jahre 1981 angerechnet wurden, war die Preisgünstigkeit langfristig sicher zu stellen.

Die Wohnungen unterstehen bis zum 30. Juni 2032 der kantonalen Wohnraumförderung. Eine weitere Verlängerung um 10 Jahre wurde im Kaufvertrag verpflichtend vorgesehen. Damit können die Wohnungen auch weiterhin der Wohnbauinitiative aus dem Jahre 1981 angerechnet werden. Mit Sicht auf die anstehenden Projektentwicklungen auf städtischen Grundstücken ist mit einer Erhöhung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen ab ca. 2030 zu rechnen (bspw. Steinlager und Chamerstrasse), denn den städtischen preisgünstigen Wohnungen werden auch jene preisgünstigen Wohnungen angerechnet, welche auf einem Grundstück der Stadt Zug im Baurecht realisiert werden.

Weiter unterstehen die Wohnungen den städtischen Richtlinien für die Vergabe von preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen. Die Richtlinien sehen vor, dass die Mieterinnen und Mieter neben der Belegungsanzahl bestimmte Einkommens- und Vermögens-Limiten einhalten

müssen. Diese städtischen Richtlinien wurden von der Bürgergemeinde Zug beim Erwerb des Gebäudes nicht übernommen. Die Wohnungen bleiben aber durch die Unterstellung unter die kantonale Wohnraumförderung weiterhin preisgünstig.

Zur Nutzung von Synergieeffekten hat die Bürgergemeinde Zug in einem ersten Schritt bereits das Angebot von Dienstleitungen aus dem Seniorenzentrum auf die Mülimatt 5 ausgedehnt.

### **C Finanzierung**

Finanziell entspricht der ausgehandelte Verkaufspreis für das Baurecht in der Höhe von CHF 5.3 Mio. dem Versicherungswert abzüglich des in der Schätzung ausgewiesenen Renovationsstaus und liegt im Bereich der Schätzung aus dem Jahre 2021. Der Verkauf erfolgte per Stichtag 1. Januar 2023.

Den bei einem Verkauf resultierenden Mindereinnahmen in der Höhe von netto ca. CHF 280'000.00 pro Jahr stehen Einsparungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmassnahmen in der Höhe von ca. CHF 3.8 Mio. in den nächsten 10 bis 15 Jahren gegenüber. Das entspricht ca. CHF 250'000.00 bis CHF 380'000.00 pro Jahr.

Der Nettoverkaufserlös in der Höhe von CHF 3'770'336.45 wurde der bestehenden zweckgebundenen Rückstellung für den preisgünstigen Wohnraum/Landerwerb (Stand per 31. Dezember 2021 CHF 6.6 Mio.) zugeführt. Zur Verwendung haben bereits erste Gespräche mit den städtischen Wohnbaugenossenschaften stattgefunden. Ferner ist das Finanzdepartement der Stadt Zug proaktiv auf der Suche nach geeigneten Kaufobjekten. Für den Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256 von der Pensionskasse der V-Zug AG (Arrondierung Steinlager) können diese Vorfinanzierungen erstmals eingesetzt werden.

Zusammengefasst umfasst der Kaufvertrag folgende Rahmenbedingungen:

- Verkauf des Baurechtsgrundstückes GS Nr. 3933
- Kaufpreis: CHF 5.3 Mio.
- Verlängerung Unterstellung des WFG um weitere zehn Jahre ab 2032

### **IV Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs**

Vorliegend werden in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 3.2 (Partizipation ermöglichen sowie verantwortungsvolle Mitwirkung und Engagement anerkennen) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 3.3 (Erschwinglichen Wohn- und Gewerberaum sowie Freiräume für vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen fördern), 3.4 Rahmenbedingungen für individuelle Lebensentwürfe und Familienmodelle schaffen und 4.2 (Zusammenwirken mit Dritten für Inspiration und erweiterten planerischen Spielraum nutzen) ergeben. Generell bestehen bei der Rückgabe des Baurechtes an die Bürgergemeinde Zug auch Wechselwirkungen zu den folgenden Zielen der nachhaltigen Entwicklung SDG 17 (Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung wiederbeleben). Nachfolgend werden diese Ziele 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"), das Legislaturziel 4 ("Zug ist eine wirtschaftsfrdl. Stadt, offen für Menschen und Firmen aus der ganzen Welt. Die Wirtschaftspflege legt den Fokus auf lokale, nationale und internationale Unternehmen, die einen nachhaltigen Beitrag zu einer prosperierenden Zukunft von Zug") und das Legislaturziel 1 ("Die Stadt Zug wird ihrer Pionierrolle gerecht und übernimmt – auch gemeinsam mit der Wirtschaft – eine Führungsposition in der Förderung, Entwicklung und Umsetzung innovativer, partizipativer Projekte für den Lebens- und Wirtschaftsraum Zug") bedient.

## **V Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Kaufvertrag vom 12. Januar 2023 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Bürgergemeinde Zug nachträglich, aber rückwirkend auf den 1. Januar 2023, zu genehmigen, und
- den Verkaufserlös in der Höhe von CHF 3'77'336'45 der Vorfinanzierung zugunsten preisgünstigem Wohnraum/Landerwerb zuzuführen.

Zug, 12. November 2024

André Wicki  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- BE11\_Mülimatt 5\_Rechtsgutachten Universität Luzern vom 7. Mai 2024
- BE12\_Mülimatt 5\_Kaufvertrag EGZ - Bürgergemeinde Zug

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 Mülimatt 5, GS Nr. 3933; nachträgliche Genehmigung des Kaufvertrages**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2907 vom 12. November 2024:

1. Der Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Bürgergemeinde Zug vom 12. Januar 2023 über das Baurechtsgrundstück GS Nr. 3933 wird nachträglich, aber rückwirkend auf den 1. Januar 2023, genehmigt.
2. Der Verkaufserlös in der Höhe von CHF 3'770'336.45 wird der Vorfinanzierung zugunsten preisgünstigem Wohnraum/Landerwerb zugeführt.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums rückwirkend auf den 1. Januar 2023 in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. 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<sup>bis</sup> 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: