

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2155.1

# Oberwiler Kirchweg/Hofstrasse: Veräusserung städtisches Grundstück 2906, Erwerb kantonale Grundstücke 3889 und 4851; Tauschvertrag

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 21. Juni 2011

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2155 vom 10. Mai 2011.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von den Stadträten Ivo Romer und André Wicki sowie Theddy Christen, Leiter Abteilung Immobilien. Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Romer erläutert und kommentiert die Vorlage. Er weist auf die verschiedenen Irrungen und Wirrungen im Vorfeld zu diesem Tauschvertrag hin. So habe der Kanton bereits im Zusammenhang mit der Überbauung des Kantonsspitalareals mit der Stadt Kontakt aufgenommen. Die damaligen Schätzungen waren für die Stadt jedoch inakzeptabel, weshalb die Verhandlungen einstweilen auf Eis gelegt wurden. Nach der Jurierung teilte der Kanton mit, er brauche das Land nicht. Er benötige bloss ein Näherbaurecht. Auch darüber wurde mit dem Kanton verhandelt. Bei der Weiterentwicklung des Projekts stellte der Kanton dann aber fest, dass er kein Näher-, sondern ein Überbaurecht braucht. Auch diese Variante wurde mit dem Kanton verhandelt. Bei einer weiteren Verfeinerung des Projekts kam der Kanton schliesslich zur Einsicht, dass er diese Parzelle gleichwohl integral benötigt. Auf dieser Basis wurden die Verhandlungen wieder aufgenommen. Die Vorlage Nr. 2155 bildet das Verhandlungsergebnis ab. Inhaltlich erachtet der Stadtrat das Geschäft als gut. Nebst dem Abtausch von Grundstü-

cken beinhaltet das Geschäft auch das Recht der unentgeltlichen Mitbenutzung der Infrastruktur.

Betreffend Liegenschaftswert ergänzt Theddy Christen, dass alle Grundstücke von der Zuger Kantonalbank (ZKB) sowie von der Jürg Viert GmbH (JV GmbH) geschätzt wurden. Dabei ergaben sich vor allem beim GS 4851 in der ersten Runde völlig unterschiedliche Schätzungswerte. Schliesslich habe man sich für GS 2906 und GS 3989 auf einen Mittelweg verständigt.

Die grösste Differenz zeigte sich beim Grundstück 4851. Die JV GmbH schätzte das ÖIB-Grundstück mit Gebäude auf CHF 5,4 Mio., indem er vom Ertragswert und einer möglichen Umzonung ausging. Die ZKB demgegenüber legte den Wert auf bloss CHF 1,8 Mio. fest. In Absprache mit dem Kanton wurde das Grundstück schliesslich als ÖIB-Land ohne Baute und zum Ertragswert neu geschätzt. Aufgrund dieser Vorgaben ergab das Schätzergebnis der JV GmbH CHF 1,1 Mio., dasjenige der ZKB CHF 960'000.00. Der so eruierte Mittelwert ergibt nun CHF 660.00/m<sup>2</sup>. Das Gebäude beinhaltet rund 40 Studentenwohnungen und generiert zurzeit einen Mietertrag von CHF 200'000.00.

Beim GS 2906 ergaben sich keine solchen Schätzungsunterschiede. Das Grundstück weist zahlreiche Baubeschränkungen auf. Der Kanton benötigt dieses Grundstück im Zusammenhang mit der Sicherung eines Fusswegrechts, aber auch im Rahmen der Erweiterung des Projektes, da dieses teilweise über die Grundstücksgrenze hinausragt.

#### 4. Beratung

- Die BPK will wissen, inwieweit die angesprochenen Baubeschränkungen die verschiedenen Grundstücke hinsichtlich Bebaubarkeit tangieren. Könnten auf GS 2906 nicht auch Villen oder EFH errichtet werden? - Der Stadtrat bestätigt, dass solange die Baubeschränkungen nicht unterlaufen werden, hier solches durchaus denkbar wäre. Der Kanton wolle sich das Land aber für den Fussweg und Überbauten sichern.
- Bei GS 3889 ist in der Vorlage die Rede von Baubeschränkungen bzw. gar von einem Bauverbot. Was gilt nun? - Der Stadtrat erklärt, dass auf diesem Grundstück praktisch nichts realisiert werden kann, was faktisch einem Bauverbot gleich kommt. Die Ausnützung kann verkauft werden. Man kann aber auch mit den Nachbarn über eine allfällige Aufhebung der alten Dienstbarkeit verhandeln.
- Wie lassen sich die grossen Schätzungsunterschiede zwischen der ZKB und der JV GmbH bezüglich GS 4851 erklären? Das Grundstück liegt in der Zone OelB.– Gemäss Stadtrat war die ZKB bei ihrer Schätzung von GS 4851 vorerst von der bestehenden Zonierung ÖIB ausgegangen. Die JV GmbH ging von einer normalen Bauzone nach entsprechender Umzonung aus. Bei GS 2906 ergaben sich keine solchen Abweichungen. Der ermittelte Quadratmeterpreis bei GS 2906 beträgt dennoch bloss die Hälfte des Preises, den die Stadt im Bellevue erzielt hatte. Alle Grundstücke weisen in irgendeiner Form Nachteile hinsichtlich Bebaubarkeit auf. Auch sind die Zufahrten relativ schwierig.

- Besteht die Möglichkeit, im Vertrag mit dem Kanton ein Gewinnanteilsrecht zu vereinbaren? Denn sollte der Kanton das Land dereinst zum Bau von EFH zur Verfügung stellen, zumal der Oberwiler Kirchweg ein Villenquartier ist, liessen sich bedeutend höhere Quadratmeterpreise erzielen. – Der Stadtrat hält ein Gewinnanteilsrecht rein verhandlungstaktisch für heikel und möchte davon absehen, zumal die Möglichkeiten zur Überbauung von GS 2906 nicht abgeklärt seien. Allenfalls fordert der Kanton Gegenrecht. Von Seiten der BPK wird daran erinnert, dass die Bürgergemeinde das Kantonsspitalareal dem Kanton mit einem 25-jährigen Wiederverkaufsverbot damals praktisch verschenkt hat. Im 26. Jahr wollte der Kanton die Liegenschaft dann in einem Investorenwettbewerb verkaufen! Solchen Absichten gelte es heute im Interesse der Stadt den Riegel zu schieben. Von einem BPK-Mitglied wird kritisch angemerkt, dass solche Mechanismen zukünftige Geschäfte verkomplizieren könnten. Besser wären grundsätzliche Regeln zwischen Stadt und Kanton. Ein anderes Mitglied der BPK befürchtet, der Kanton könne durch allfällige Forderungen der Stadt nach einem Gewinnanteilsrecht auf die Idee gebracht werden könnte, hier unbedingt etwas zu realisieren, wodurch die Park ähnliche Situation mit den zahlreichen Bäume auf GS 2906 gefährdet werden könnte.

Auf Frage der BPK bestätigt der Stadtrat, dass er über ein solches Gewinnanteilsrecht vor und während den Verhandlungen mit dem Kanton nicht nachgedacht hat. Dennoch, das jetzt vorliegende Verhandlungsergebnis wurde letztlich zugunsten der Stadt Zug nachverhandelt. Es stellt sich daher die Frage, ob dem ganzen Vertragswerk ein Gefallen getan wird, wenn im Nachhinein noch über ein Gewinnanteilsrecht zu verhandeln sei.

Stefan Moos und Urs Bertschi stellen folgenden Antrag:

*Die Stadt ist zu beauftragen, mit dem Kanton über ein Gewinnanteilsrecht bzw. einen Preisnachlass zu verhandeln für den Fall, dass die GS des vorliegenden Vertrags dereinst ganz oder teilweise verkauft werden sollten.*

**Die BPK stimmt dem Antrag mit 8:3 Stimmen zu.**

Vor diesem Hintergrund kann die BPK dieses Geschäft noch nicht abschliessend behandeln bzw. mit endgültigem Bericht und Antrag verabschieden. Der BPK-Präsident schlägt vor, dass er sich mit dem Präsidenten der GPK noch besprechen wird. Er beantragt daher folgendes Vorgehen:

Die Vorlage wird in der BPK ausgesetzt, bis das Verhandlungsergebnis des Stadtrates vorliegt. Der Präsident wird den BPK-Bericht im Hinblick auf den Auftrag an den Stadtrat betreffend "Gewinnanteilsrecht" verfassen. Der Antrag der BPK bleibt damit offen. Damit kann, das Einverständnis des GPK-Präsidenten vorausgesetzt, das Geschäft zumindest betreffend dieser Teilfrage ohne weiteres auch in der GPK behandelt werden.

**Der Antrag des BPK-Präsidenten wird mit 9:1 Stimmen gutgeheissen.**

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2155 vom 10. Mai 2011 weist die BPK die Vorlage an den Stadtrat zurück mit dem Auftrag, im Sinne der in der BPK geführten und protokollierten Diskussion mit dem Kanton über ein Gewinnanteilsrecht zu verhandeln.

## **6. Antrag**

Die BPK verzichtet einstweilen auf einen Antrag und weist die Vorlage an den Stadtrat zurück mit dem Auftrag, im Sinne der in der BPK geführten und entsprechend protokollierten Diskussion mit dem Kanton über ein Gewinnanteilsrecht zu verhandeln.

Zug, 27. Juni 2011

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident