

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb Liegenschaft GS Nr. 3256; Genehmigung Kaufvertrag

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2881 vom 25. Juni 2024

Das Wichtigste im Überblick

Die Stadt Zug beabsichtigt, das Grundstück GS Nr. 3256, Zug, von der Pensionskasse der V-Zug AG zu erwerben und damit das städtische Grundstück GS Nr. 2976, Zug («Steinlager») zu arrondieren. Das Grundstück GS Nr. 3256 liegt in der Wohn- und Arbeitszone B und umfasst 773 m². Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude mit 19 Garagenplätzen bebaut.

Der Kaufpreis wird mit einem Mindestkaufpreis von CHF 3.0 Mio. bei einer Ausnützung von 1.0 bis zu einem maximalen Kaufpreis von CHF 6.9 Mio. bei einer Ausnützung von 2.4 oder höher festgelegt. Der definitive Kaufpreis wird anhand der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Ausnützung bestimmt. Bis zu diesem Maximalkaufpreis leistet die Stadt Zug eine Entschädigung in der Höhe von CHF 50'000.00 je Garagenplatz, für welchen kein Ersatz angeboten werden kann.

Der Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256 ist für die Stadt Zug die einmalige Möglichkeit, das Steinlager zu arrondieren und zu entwickeln. Das Steinlager liegt im Planungssperimeter «Schleifepark», für welches über den Masterplan Industriestrasse Nord bereits eine Verdichtungsstudie erfolgt ist. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann die Ausnützung von 1.0 (Regelbauweise) gemäss der vorliegenden Studie auf circa 2.4 erhöht werden.

Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256, der Arrondierung des städtischen «Steinlagers» und der Entwicklung des gesamten «Schleifeparkes» leistet die Stadt Zug einen Beitrag an das Entwicklungsziel «Starke Gemeinschaft». Sie ermöglicht es, erschwinglichen Wohn- und Gewerberaum sowie Freiräume für vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen zu fördern. Es war und ist dem Stadtrat von Zug ein grosses Anliegen, das arrondierte Grundstück für den preisgünstigen Wohnraum zusammen mit Wohnbaugenossenschaften zu entwickeln. Zudem schafft sie zeitgleich die Voraussetzungen zur Unterstützung individueller Lebensentwürfe und Familienmodelle.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Genehmigung eines Kaufvertrages zum Erwerb der Liegenschaft GS Nr. 3256, Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

I Ausgangslage

1. Grundstück GS Nr. 3256
2. Entwicklung «Schleifepark» und Mehrwert Erwerb GS Nr. 3256
3. Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»
4. Immobilienstrategie

II Erläuterungen

1. Kaufvertrag
 - a. Kaufpreis
 - b. Weitere Bestimmungen
2. Finanzierung

III Antrag

I Ausgangslage

1. Grundstück GS Nr. 3256

Das Grundstück GS Nr. 3256 liegt zurückgesetzt an der Industriestrasse in Zug und umfasst 773 m². Es ist überbaut mit einem lang gezogenen Garagengebäude mit 19 Garagenstellplätzen für die angrenzende Wohnüberbauung Zugerstrasse 73 und 73a, Baar. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Pensionskasse der V-Zug AG.

Die Stadt Zug ist Eigentümerin des im Süden und Osten angrenzenden Grundstückes GS Nr. 2976, Zug («Steinlager»). Beide Grundstücke wurden bereits im Jahre 2015 in der Verdichtungsstudie «Masterplan Industriestrasse Nord» einbezogen. Dieses Gebiet umfasst die Grundstücke zwischen der Baarer- und Industriestrasse sowie der Göbli- und Grienbachstrasse. Nachdem im Jahre 2019 die Idee einer Überbauung des Steinlager-Areals (GS 2976 und GS 3256) mit preisgünstigem Wohnraum und gewerblicher Nutzung in einem Sockelgeschoss aufgrund der ungeeigneten Erschliessung, Änderung der Nutzflächen und nachbarrechtlicher Bedenken nicht weiterverfolgt wurde, beschloss man im Rahmen der städtischen Masterplanung Industriestrasse Nord eine Aufteilung der Baufelder in die Perimeter «Ahornpark (Süd)» und «Schleifepark (Nord)».

Die Verdichtungsstudie der Masterplanung beinhaltet eine Arrondierung der beiden Parzellen GS Nrn. 2976 und 3256. Die Bebaubarkeit und Erschliessung der städtischen Parzelle GS Nr. 2976 ist ohne Arrondierung stark eingeschränkt. Der Erwerb der Parzelle GS Nr. 3256 bildet daher die Voraussetzung für eine optimierte Entwicklung und Überbauung des «Steinlagers».

2. Entwicklung «Schleifepark» und Mehrwert Erwerb GS Nr. 3256

Die Stadt Zug als grösste Grundeigentümerin im Planungssperimeter «Schleifepark» hat im Herbst letzten Jahres den Entwicklungsprozess für einen Bebauungsplan angestossen. In einem ersten Schritt ist vorgesehen, einen städtebaulichen Studienauftrag zur Erlangung eines Richtprojektes als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren zu initiieren. Ein Bebauungsplan ist in Verdichtungsgebieten Grundlage für die verdichtete Bauweise, welche auf dem arrondierten Steinlager angestrebt wird. Ziel ist es, die im Masterplan dargestellte angemessene Verdichtung zu erreichen. Im Herbst 2023 fand dazu ein erster Informationsanlass mit den betroffenen Grundeigentümern statt.

Ohne Bebauungsplan kann auf dem arrondierten Steinlager eine Ausnützung von 1.0 realisiert werden. Diese erhöht sich über einen Bebauungsplan auf eine Ausnützung von circa 2.4. Die Verdichtungsstudien haben die Möglichkeit und Verträglichkeit der erhöhten Ausnützung bereits nachgewiesen. Insgesamt könnten auf den beiden Grundstücken somit circa 13'100 m² Geschossfläche realisiert werden, mit der Regelbauweise im Vergleich lediglich circa 5'500 m². Ohne Erwerb des Grundstückes

GS Nr. 3256 und ohne Verdichtung über ein Bebauungsplanverfahren sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück stark eingeschränkt. Die notwendige Erschliessungsfläche und das Einhalten von Grenzabständen vermindern die Bebaubarkeit stark.

3. Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand»

Die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» bezieht sich unter Punkt 3.b auf die Überbauung des «Steinlagers». Fälschlicherweise wird in der Initiative angenommen, dass sich das Grundstück GS Nr. 3256 bereits im Eigentum der Stadt Zug befindet. Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256 und der Entwicklung des arrondierten «Steinlagers» in einem Bebauungsplanverfahren kommt die Stadt Zug dem Anliegen der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» nach, preisgünstigen Wohnraum zu fördern und das städtische Grundstück «Steinlager» zu entwickeln und zu überbauen. Es war und ist dem Stadtrat von Zug ein grosses Anliegen, das arrondierte Grundstück für den preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln.

4. Immobilienpolitik

Die Stadt Zug betreibt eine aktive Land- und Immobilienpolitik und nutzt die sich bietenden Möglichkeiten zur Beschaffung von Grundstücken und Immobilien, welche zur Sicherstellung von Gemeindeaufgaben, zur Verfolgung strategischer Ziele der nachhaltigen Stadt- und Zentrumsentwicklung, zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen oder als Baulandreserve dienen. Die Stadt Zug verfolgt dabei eine Eigentümerstrategie. Grundstücke werden in der Regel nicht verkauft, sondern getauscht. Die Pensionskasse der V-Zug AG verfolgt grundsätzlich dieselbe Immobilienstrategie wie die Stadt Zug und sieht von einer Veräusserung von Grundstücken aus ihrem Portfolio grundsätzlich ab. Dennoch hat sie sich bereit erklärt, zu angemessenen und beidseitig akzeptablen Bedingungen, das Grundstück GS Nr. 3256 der Stadt Zug zu veräussern.

II Erläuterungen

Für die Stadt Zug bietet der Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256 eine einmalige Gelegenheit zur Arrondierung des städtischen Grundstückes und damit zur Optimierung der Entwicklung und Bebaubarkeit.

Das Grundstück GS Nr. 3256 der Pensionskasse der V-Zug AG umfasst 773 m² und liegt in der Wohn- und Arbeitszone B mit einer Baumassenziffer von 5.0. Aktuell ist das Grundstück mit einem Garagengebäude bebaut. Die 19 Stellplätze dienen den Mieterinnen und Mietern der angrenzenden Wohnliegenschaft Zugerstrasse 73 und 73a, Baar.

In den Verhandlungen hat sich die Stadt Zug mit der Pensionskasse der V-Zug AG auf folgende Rahmenbedingungen für den Kaufvertrag geeinigt:

1. Kaufvertrag

a. Kaufpreis

Zur Ermittlung des Kaufpreises hat die Stadt Zug gemeinsam mit der Pensionskasse der V-Zug AG im Jahre 2021 eine Marktwertschätzung in Auftrag gegeben. Diese ist methodisch als Nutzungsübertrag berechnet. Das heisst, dass der Marktwert der grösseren Parzelle (GS 2976, Steinlager) zu berücksichtigen ist, weil deren Potenzial durch die Arrondierung gesteigert wird. Berechnet wurden zwei Varianten. Einmal der Marktwert ohne Bebauungsplan, einmal der Marktwert mit Bebauungsplan.

Darauf basierend wird der Kaufpreis mit einer Earn-Out-Klausel festgelegt. Der Mindestkaufpreis beträgt CHF 3.0 Mio. bei einer AZ von 1.0 (Regelbauweise ohne Bebauungsplan). Der maximale Kaufpreis beträgt CHF 6.9 Mio. bei einer AZ von 2.4 (mit Bebauungsplan). Der definitive Kaufpreis wird anhand der im Bebauungsplanverfahren festgelegten AZ interpoliert, sofern ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Sollte im Bebauungsplanverfahren eine höhere Ausnützung wie 2.4 erreicht werden, ist kein weiterer Aufpreis zu leisten.

b. Weitere Bedingungen

- Die Pensionskasse der V-Zug AG hat gefordert, dass für die bestehenden 19 Garagenplätze der Mieterinnen und Mieter der angrenzenden Wohnliegenschaft ein Ersatz in der neuen Tiefgarage auf dem städtischen Grundstück zur Verfügung gestellt sowie für die Bauzeit ein Realersatz angeboten werden muss. Aufgrund der dadurch entstehenden Restriktionen für einen potenziellen Baurechtsnehmer und die fehlende Ersatzmöglichkeiten während der Bauzeit wurde diese Forderung abgelehnt. Da diese Forderung für die Pensionskasse der V-Zug AG zwingend war, wurde diese nachverhandelt. Alternativ zu einem Realersatz können die Garagenplätze nun mit einer Entschädigung in der Höhe von CHF 50'000.00 pro Garagenplatz abgegolten werden. Diese Abgeltung ist begrenzt auf den maximalen Kaufpreis von CHF 6.9 Mio.
- Mit dieser Lösung kann flexibel auf die Möglichkeiten vor Ort reagiert und gegebenenfalls Ersatzparkplätze angeboten werden. Hinsichtlich der angestrebten Entwicklung des «Schleifeparkes» und der Erhöhung der Ausnützung ist auch die Entschädigung je Garagenplatz vertretbar. Zumal diese bei einer Ausnützung von 2.4 nicht mehr zum Tragen kommt. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist eine möglichst hohe Verdichtung (siehe Punkt I.2. Entwicklung «Schleifepark»).
- Der Verkäuferin wird ein Rückkaufrecht für den Fall, dass innert zehn Jahren nach der Eigentumsübergang kein Baugesuch eingereicht oder kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde, eingeräumt.
- Zudem erhält die Verkäuferin ein Vorkaufsrecht, ebenfalls befristet auf zehn Jahre. Die Begründung eines Baurechtes an dem Grundstück ist vom Vorkaufsrecht ausgeschlossen.
- Die Fuss- und Radwegeverbindung zwischen der Baarer- und Industrie-/Grienbachstrasse bleibt bestehen und wird über eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert. Weitere (Fuss- und) Fahrwegrechte werden in Abhängigkeit eines vorliegenden Richtprojektes oder eines Baugesuches vereinbart und eingeräumt.

2. Finanzierung

Die Stadt Zug hat unter der Position 20 im Anhang zur Jahresrechnung CHF 10.4 Mio. Vorfinanzierungen zugunsten des (preisgünstigen) Wohnungsbaus/Landerwerbes eingestellt. Der Erwerb des Grundstückes GS Nr. 3256 erfolgt zur Arrondierung des Steinlagers und damit – auch hinsichtlich der Umsetzung der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» – zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Daher kann der Kaufpreis vollumfänglich über die Vorfinanzierung finanziert werden.

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 3.4 (Rahmenbedingungen für individuelle Lebensentwürfe und Familienmodelle schaffen), 2.2 Innovative Stadt- und Quartierentwicklung mit hohen sozialen, ökologischen und architektonischen Ansprüchen vorantreiben und 2.4 (Begrünte, klimaresiliente Siedlungen und Biodiversität fördern) ergeben. Generell bestehen beim Erwerb des GS Nr. 3256 auch Wechselwirkungen zu den folgenden Zielen der nachhaltigen Entwicklung SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen). Zudem kann die Stadt Zug über ihre eigenen Grundstücke auch Einfluss auf Massnahmen zum Klimaschutz nehmen. Nachfolgend werden diese grafisch dargestellt:



III Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug, als Käuferin, und der Pensionskasse der V-Zug AG, als Verkäuferin, betreffend GS 3254, Grundbuch Zug, mit einem interpolierten Kaufpreis von mindestens CHF 3'000'000.00 und maximal CHF 6'900'000.00 zu genehmigen,
- den Stadtrat zu ermächtigen, den Kaufvertrag mit der Pensionskasse der V-Zug AG zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen, und
- das Grundstück GS 3256, Zug, auf dem Bilanzkonto 1080.01, Grundstücke ohne Gebäude, zu aktivieren und den Kaufpreis über die Vorfinanzierung Wohnungsbau/Landerwerb abzuwickeln.

Zug, 25. Juni 2024

Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident

Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- Beschlussentwurf

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 Erwerb Liegenschaft GS Nr. 3256; Genehmigung Kaufvertrag

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2881 vom 25. Juni 2024:

1. Der Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug, als Käuferin, und der Pensionskasse der V-Zug AG, als Verkäuferin, betreffend GS 3254, Grundbuch Zug, mit einem interpolierten Kaufpreis von mindestens CHF 3'000'000.00 und maximal CHF 6'900'000.00 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat von Zug wird ermächtigt und beauftragt, den Kaufvertrag mit der Pensionskasse der V-Zug AG zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen.
3. Das Grundstück GS 3256, Zug, wird auf dem Bilanzkonto 1080.01, Grundstücke ohne Gebäude, aktiviert und der Kaufpreis über die Vorfinanzierung Wohnungsbau/Landerwerb abgewickelt.
4. Dieser Beschluss tritt 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.
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^{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