

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2155.2

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

**Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 4. Juli 2011**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss § 13 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2155 vom 10. Mai 2011, sowie den Bericht der BPK vom 21. Juni 2011 sowie dem Brief der Baudirektion vom 24. Juni 2011 betreffend Tauschvertrag WMS/FMS Hofstrasse/Oberwiler Kirchweg, Zug, (Ergänzung/Nachtrag zu Vertragsfassung vom 28. April 2011). Zusätzlich folgt noch ein 2. Bericht der BPK zu diesem Geschäft, der mir momentan noch nicht vorliegt.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 4. Juli 2011 in Sechser-Besetzung (bei einer Entschuldigung) und in Anwesenheit von Stadtrat Ivo Romer, Chef des Finanzdepartement, Theddy Christen, Leiter Immobilien der Stadt Zug, sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Ivo Romer erläutert und kommentiert den Anwesenden die Vorlage:

### 3.1 Vorgehen – Vorbemerkungen:

Die Beratung dieser Vorlage war bereits früher für die GPK terminiert. Nachträglich verlangte aber die BPK, auch über die Vorlage beraten zu können, weshalb sich eine terminliche Verzögerung ergeben hat. Die BPK hat der Vorlage grundsätzlich zugestimmt, verlangt aber die Aufnahme eine Gewinnbeteiligungsklausel im Vertrag, falls der Regierungsrat das Grundstück 2906 dem Meistbietenden verkaufen würde. Einschränkend ist festzuhalten, dass über diese Parzelle ein Fussweg geplant ist, welcher die Parzelle

als eigentliche Villenparzelle doch etwas einengt. Den Auftrag der BPK bezüglich Gewinnanteilsrechts hat der Stadtrat mit dem Regierungsrat besprochen. Schlussendlich einigte man sich, nicht ein eigentliches Gewinnanteilsrecht festzulegen, sondern einen Nutzungsvorbehalt. Diese Klausel ist inzwischen bereits in den Tauschvertrag eingeflossen. Der Kanton hat aber Gegenrecht verlangt, indem ihm dies auch für die Parzellen 4851 und 3889 zusteht. Damit ist der Befürchtung Genüge getan, dass mit diesen Grundstücken allenfalls Spekulation betrieben werden. Es ist dies die einzige Änderung zum ursprünglich ausgehandelten Vertrag. (siehe Beilage Schreiben der Bau- und Tiefbauverwaltung vom 24. Juni 2011 betreffend Tauschvertrag WMS/FMS Hofstrasse / Oberwiler Kirchweg, Zug, (Ergänzung/Nachtrag zu Vertragsfassung vom 28. April 2011)). Das Geschäft wird nochmals für die nächste BPK-Sitzung vom 7. Juli 2011 traktandiert, da der Auftrag an den Stadtrat aus diesem Kreis auch erteilt worden war. (Dazu ist im entsprechenden Protokoll 6/2011 zu lesen, dass die BPK der Vorlage zugestimmt hat).

### **3.2. Zum Tauschgeschäft:**

Im Zusammenhang mit der Preisfindung wurden zwei Schätzungen durchgeführt, nämlich durch die Zuger Kantonalbank und Jürg Gviert aus Baar. Beim städtischen Grundstück 2906, welches in der W2a eingezont ist, ergab sich eine erste Differenz, welche in der Toleranzgrenze liegt. Nach Berücksichtigung der einschneidenden Beschränkungen auf diesem Grundstück einigte man sich auf einen Mittelweg.

Beim bebauten Grundstück 4851 ergaben sich zwischen den beiden Schätzungen enorme Differenzen, hatte doch vor allem die Zuger Kantonalbank eher die ÖIB berücksichtigt. Für die zweite Schätzung wurde verlangt, ohne Berücksichtigung der Gebäude zu schätzen, was zum heute zur Diskussion stehenden Wert führte.

Das Grundstück 3889 ist mit einem Bauverbot belegt, weshalb nur noch die Ausnutzungsziffer zur Debatte steht. Mit der Nachbarschaft werden momentan noch Gespräche geführt, ob allenfalls dieses langjährige Bauverbot zugunsten einer guten Lösung aufgehoben werden könnte. Dabei handelt es sich dabei um ein Servitut, welches dann grundbuchlich eingetragen ist.

## **4. Beratung**

**Die GPK diskutierte intensiv über die Stärken und Schwächen der zur Diskussion stehenden Grundstücke.** Dabei wurden uns die beschränkten Möglichkeiten der Grundstücke insgesamt in mehrfacher Hinsicht aufgezeigt.

Eine Minderheit der Kommission hatte aber mit dem Geschäft grundsätzlich etwas Mühe. Es wurde argumentiert, dass in man in einem Villenquartier davon ausgehen könne, dass der Kauf einer Ausnutzung durch einen Nachbarn zu grossem Widerstand führen würde. Wenn schon mit dem Kanton ein Abtausch erfolgt, könnte dieser doch ein anderes Grundstück zum Tausch anbieten. Die Mitbenützung von Turnhalle und Aula sei zwar sehr positiv, aber die getroffene Regelung doch als sehr gutgläubig.

Dazu wurde bemerkt, dass die Mitbenutzung dieser Anlagen durch die Stadt im neuen Kauf-/Tauschvertrag auf Seite 16 festgehalten sei. Es wurde ebenso mehrfach betont, dass auf die (berechtigten) Interessen des Kantons Rücksicht zu nehmen sei und dieser bei der Nutzung ein Vorrecht hat. Diese Klausel ist eine gute Basis für eine gute Zusammenarbeit wie sie auch an anderen Orten problemlos funktioniert. Die Stadt benötigt die kantonalen Anlagen vor allem in den Abendstunden. Der Kanton nutzt sie vor allem am Tag für die Schulen.

Insgesamt steht aber die Mehrheit der GPK dem ganzen Geschäft grundsätzlich positiv gegenüber. Die Stadt Zug realisiert mit dem Kauf des Grundstücks 4851 jährliche Einnahmen aus diversen Vermietungen von rund CHF 200'000.- und somit ist das Grundstück Kauf bereits innert fünf Jahren amortisiert!

Das Grundstück 3889 kann durchaus als sinnvolle Ergänzung zum Grundstück 4851 im Sinne von Freiraum/Grünfläche gesehen werden und dadurch wird das Grundstück 4851 aufgewertet wird. Die Preise von CHF 184.--/m<sup>2</sup> bzw. CHF 660.--/m<sup>2</sup> sind denn auch als fair zu bezeichnen.

Für diese Parzelle wird mit Sicherheit nicht heute oder morgen eine gute Lösung gefunden werden können. Aber andererseits besteht die Möglichkeit, für den Wohnungsbau Synergien zu nutzen, ist doch vom Kanton der Wohnungsbau auf dieser Parzelle 4851 zugesichert worden. Der Ausnutzungsübergang kann nur angrenzend erfolgen.

Als weiteres Argument wurde ins Feld geführt, dass das Problem bezüglich Mehrfachturnhallen relativ dringend ist. Die Stadt Zug gewinnt dadurch für sich etwas Zeit, um andernorts eine Lösung zu finden. Schliesslich verkauft die Stadt ihr Grundstück nicht irgendeinem Privaten. Wäre der Antrag bezüglich Gewinnanteilsrechts nicht bereits gestellt worden, hätte dies GPK bestimmt ebenfalls gewünscht. Leider gibt es offenbar kein besseres Stück Land, welches der Kanton der Stadt anbieten kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Geschäft an sich, welches zum Beschluss ansteht, für die Stadt Zug durchaus als guter Abschluss bzw. Vertrag mit dem Kanton bezeichnet werden kann.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2155 vom 10. Mai 2011 empfiehlt die GPK mit einem Stimmenverhältnis von 5:1 (bei einer entschuldigtem Absenz) die Vorlage zur Annahme. Dies bedeutet, dass das veräusserte Grundstück GS 2906, Oberwiler Kirchweg, sowie der Buchwert von CHF 1,915 Mio. vom Finanzvermögen ausgebucht werden und der Tauschgewinn in der Höhe von CHF 2'372'206 Mio. für zukünftigen Landerwerbe zurückgestellt wird.

## **6. Antrag**

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Vorlage 2155, gemäss dem Beschlussentwurf des Stadtrats vom 10. Mai 2011, ohne Änderungen zu bewilligen.

Zug, 16. August 2011

Für die Geschäftsprüfungskommission  
Philip C. Brunner, Präsident

Beilage:

- Schreiben der Baudirektion vom 24. Juni 2011 betreffend Tauschvertrag WMS/FMS Hofstrasse / Oberwiler Kirchweg, Zug