

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Erwerb GS Nr. 4873; Genehmigung Kaufvertrag

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2899 vom 17. September 2024

Das Wichtigste im Überblick

Die Möglichkeit, ein unbebautes Grundstück mit einem derart hohen Baupotenzial in der Stadt Zug zu erwerben, ist eine einmalige Chance. Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 setzt die Stadt Zug ein deutliches Zeichen für den preisgünstigen Wohnraum. Prioritär beabsichtigt der Stadtrat die Realisierung des Gebäudes im Stockwerkeigentum unter Abgabe der Stockwerkeinheiten im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Bauträger.

Der Stadt Zug ist das Grundstück GS Nr. 4873 mit 7'240 m² zum Kauf angeboten worden. Das Grundstück liegt im Perimeter des Bebauungsplanverfahrens LG-Areal und verortet die Baubereiche 12 und 13 sowie den Theilerplatz. Bedingung für den Erwerb des Grundstückes ist die Übernahme des Anteiles an preisgünstigem Wohnraum für die auf der ursprünglichen Stammparzelle liegenden Baubereiche im Umfang von 7'494 m³. Das Grundstück zählt zu den wenigen grossen, noch unbebauten Grundstücken in der Stadt Zug.

Der Erwerb dieses unbebauten Grundstückes stellt in verschiedener Hinsicht eine grosse Opportunität für die Stadt Zug dar. Gemäss vorliegendem Richtprojekt ist auf dem Grundstück ein Hochhaus mit 19 Stockwerken und einem Mindestanteil von 25% für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dies entspricht vier Stockwerken. Die übrigen 15 Stockwerke können dem Wohnen dienen, wovon mindestens drei Stockwerke preisgünstigen Wohnraum enthalten müssen. Die Realisierung eines höheren Anteiles an preisgünstigem Wohnraum ist – unter Berücksichtigung einer Wertkorrektur – möglich. Auf dem Grundstück GS Nr. 4873 liegt neben dem Baubereich 12 auch das alte Bahnhofgebäude der ehemaligen Landis & Gyr (Baubereich 13, Dammstrasse 25) und der öffentliche Theilerplatz. Der Theilerplatz stellt den grössten und wichtigsten Freiraum im Bebauungsplanperimeter dar. Mit dem Erwerb des Theilerplatzes hat die Stadt Zug selbst Einfluss auf die Gestaltung und damit auch auf die öffentliche Bespielung des Platzes. Unterstützt wird dies noch durch den Erwerb und die Vermietung des alten Bahnhofgebäudes.

Mit der Verkäuferin konnte sich die Stadt Zug auf einen Kaufpreis von CHF 65.0 Mio. für den Teil des verbleibenden Stammgrundstückes GS Nr. 4873 mit 7'240 m² inkl. darauf liegendem Gebäude einigen. Dieser Wert spiegelt die potenzielle Nutzung des Areales mit dem Bebauungsplan wider. Der Kaufpreis beinhaltet die Nutzung des Baubereiches 12 als Renditeliegenschaft und berücksichtigt den Anteil des preisgünstigen Wohnraumes für die ursprüngliche Stammparzelle im Umfang von 7'494 m³.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Genehmigung des Kaufvertrages betreffend Erwerb GS Nr. 4873 in Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt

Das Wichtigste im Überblick Die Möglichkeit, ein unbebautes Grundstück mit einem derart hohen Baupotenzial in der Stadt Zug zu erwerben, ist eine einmalige Chance. Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 setzt die Stadt Zug ein deutliches Zeichen für den preisgünstigen Wohnraum. Prioritär beabsichtigt der Stadtrat die Realisierung des Gebäudes im Stockwerkeigentum unter Abgabe der Stockwerkeinheiten im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Bauträger.....1

Der Stadt Zug ist das Grundstück GS Nr. 4873 mit 7'240 m² zum Kauf angeboten worden. Das Grundstück liegt im Perimeter des Bebauungsplanverfahrens LG-Areal und verortet die Baubereiche 12 und 13 sowie den Theilerplatz. Bedingung für den Erwerb des Grundstückes ist die Übernahme des Anteiles an preisgünstigem Wohnraum für die auf der ursprünglichen Stammparzelle liegenden Baubereiche im Umfang von 7'494 m³. Das Grundstück zählt zu den wenigen grossen, noch unbebauten Grundstücken in der Stadt Zug.1

Der Erwerb dieses unbebauten Grundstückes stellt in verschiedener Hinsicht eine grosse Opportunität für die Stadt Zug dar. Gemäss vorliegendem Richtprojekt ist auf dem Grundstück ein Hochhaus mit 19 Stockwerken und einem Mindestanteil von 25% für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dies entspricht vier Stockwerken. Die übrigen 15 Stockwerke können dem Wohnen dienen, wovon mindestens drei Stockwerke preisgünstigen Wohnraum enthalten müssen. Die Realisierung eines höheren Anteiles an preisgünstigem Wohnraum ist – unter Berücksichtigung einer Wertkorrektur –möglich. Auf dem Grundstück GS Nr. 4873 liegt neben dem Baubereich 12 auch das alte Bahnhofgebäude der ehemaligen Landis & Gyr (Baubereich 13, Dammstrasse 25) und der öffentliche Theilerplatz. Der Theilerplatz stellt den grössten und wichtigsten Freiraum im Bebauungsplanperimeter dar. Mit dem Erwerb des Theilerplatzes hat die Stadt Zug selbst Einfluss auf die Gestaltung und damit auch auf die öffentliche Bespielung des Platzes. Unterstützt wird dies noch durch den Erwerb und die Vermietung des alten Bahnhofgebäudes. Mit der Verkäuferin konnte sich die Stadt Zug auf einen Kaufpreis von CHF 65.0 Mio. für den Teil des verbleibenden Stammgrundstückes GS Nr. 4873 mit 7'240 m² inkl. darauf liegendem Gebäude einigen. Dieser Wert spiegelt die potenzielle Nutzung des Areales mit dem Bebauungsplan wider. Der Kaufpreis beinhaltet die Nutzung des Baubereiches 12 als Renditeliegenschaft und berücksichtigt den Anteil des preisgünstigen Wohnraumes für die ursprüngliche Stammparzelle im Umfang von 7'494 m³.1

I	Ausgangslage	4
II	Erläuterungen.....	4
A	Grundstück GS Nr. 4873	4
1.	Baubereich 12	6
2.	Baubereich 13/alter Bahnhof	7
3.	Theilerplatz.....	8
B	Verkehrswert/Kaufpreis	8

C	Rahmenbedingungen Kaufvertrag	9
1.	Kaufgegenstand	9
2.	Kaufpreis	10
3.	Nebenabreden	10
4.	Gemeinsamer Wettbewerb Hochhaus/Ensemble	10
5.	Tiefgarage/Tiefgaragenstellplätze	10
D	Auswirkungen/Folgekosten.....	10
1.	Eintritt in bestehende Verträge	10
2.	Verhandlung über noch nicht abgeschlossene Verträge	12
3.	Folgekosten	12
E	Chancen und Risiken	12
F	Finanzierung/Bilanzierung	13
G	Fazit/Ausblick.....	13
H	Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs	14
III	Antrag	15

I Ausgangslage

Das Grundstück GS Nr. 4873 liegt im Bereich des Sondernutzungsplanes «Landis & Gyr/SBB West», Plan Nr. 7072, und im Perimeter des Verdichtungsgebietes II. Das heutige Stammgrundstück umfasst vor der Mutation 8'696 m² und beinhaltet gemäss Entwurf Bebauungsplan LG-Areal (Stand Juni 2024) die Baubereiche 12, 13 (alter Bahnhof) und 14, den Theilerplatz sowie die neue verlängerte Dammstrasse. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum «LG-Areal» wurde die Stadt Zug von der Grundstückseigentümerin des GS Nr. 4873 (Park Lane AG) angefragt, ob ein Interesse am Erwerb des Baubereiches 12 des Grundstückes besteht. Angeboten wurde das Teilgrundstück des Grundstückes GS Nr. 4873 mit der Bedingung, den preisgünstigen Wohnraum für das gesamte Grundstück (Baubereich 12 und 14) zu übernehmen. In weiterführenden internen Gesprächen, wie auch Gesprächen mit der Verkäuferin zeigte sich, dass es für die Stadt Zug gewinnbringend ist, ebenfalls den Baubereich 13 (alter Bahnhof/Dammstrasse 25) und den Theilerplatz ins Eigentum zu erwerben. Der Baubereich 14 soll zu diesem Zweck als neues Grundstück GS Nr. 5084 abparzelliert werden und verbleibt im Eigentum der Verkäuferin.



Abb. 1: GS Nr. 4873 vor der Abparzellierung

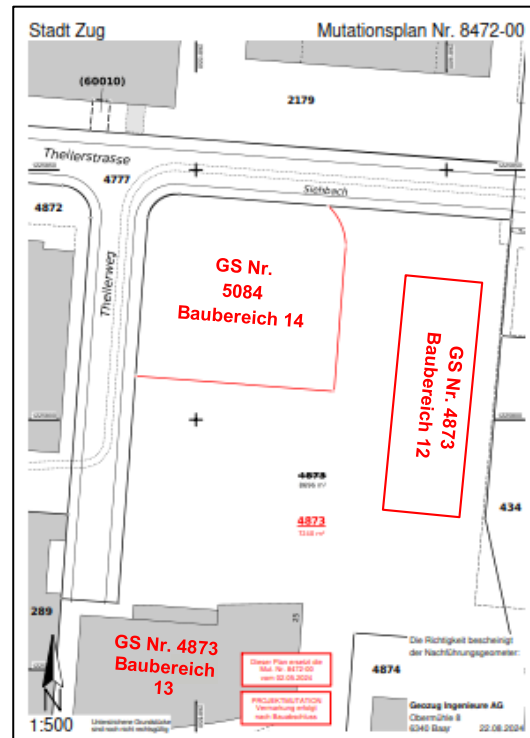


Abb. 2: GS Nr. 4873 neu

II Erläuterungen

A Grundstück GS Nr. 4873

Die Stadt Zug erwirbt die nach der Abparzellierung verbleibende Stammparzelle GS Nr. 4873 mit 7'240 m² mit den Baubereichen 12 und 13 (alter Bahnhof), dem Theilerplatz und der verlängerten Dammstrasse. Das Bebauungspotenzial für das Grundstück richtet sich nach dem in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplan LG-Areal.

Als Grundlage für den Bebauungsplan «LG-Areal» wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Über den städtebaulichen Studienauftrag, das Verfahren, die Mitwirkung und die aktuellen Entwicklungen des Verfahrens wird seitens der Grundeigentümerinnen auf der Homepage <https://lg-zug.ch> informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, basierend auf dem Richtprojekt 24, liegt den Grundeigentümerinnen zur finalen Kontrolle vor und soll im 4. Quartal 2024 vom Stadtrat zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet werden.

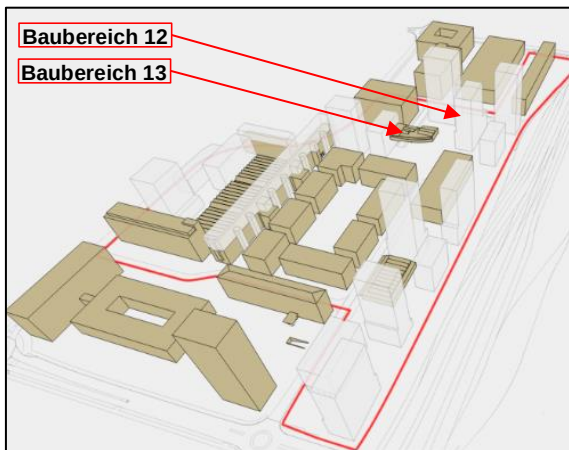


Abb. 3: Perimeter BBP «LG-Areal»



Abb. 4: Visualisierung aus dem Studienauftrag

Um belastbare Grundlagen für die Bewertung des Grundstückes zu erlangen, hat eine enge Abstimmung zwischen dem Finanz- und dem Baudepartement über den Inhalt und den Stand des Bebauungsplanes «LG-Areal» stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes spiegelt die fortschreitende städtebauliche Entwicklung und hohe Wachstumsdynamik in der Stadt Zug wider und legt einen hohen Wert auf qualitative und vielseitig nutzbare Aussenräume, eine gute Vernetzung innerhalb des Areales, durchlässige Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren, eine hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität sowie den Erhalt von identitätsstiftenden Strukturen.

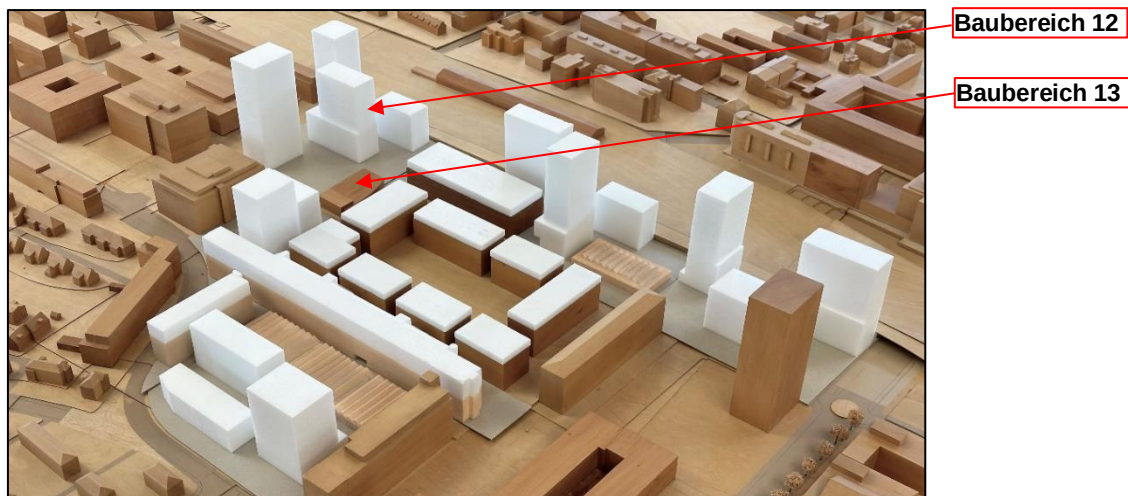


Abb. 5: Stadtmodell

Der Bebauungsplan ermöglicht eine innere Verdichtung durch den Bau von Hochhäusern und höheren Bauten und schafft somit eine neue, stadtbildprägende Silhouette. Die für das Quartier identitätsstiftenden historischen Elemente, welche von der Bevölkerung geschätzt werden, bleiben erhalten.

Die bestehenden Freiräume werden aufgewertet und neue aufenthaltsfreundliche Plätze geschaffen. Begrünungen auf Bodenniveau und auf den Dächern leisten einen Beitrag zu einem ökologisch vielfältigen und klimafreundlichen neuen Stadtteil. Das LG-Areal soll sich zu einem urbanen Stadtquartier mit Zentrumsfunktion entwickeln.

Gemäss dem Entwurf des Bebauungsplanes besteht für das Ensemble Baubereich 13 (alter Bahnhof) und 14 sowie den Theilerplatz eine Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes. Als neue Eigentümerin des GS Nr. 4873 (Theilerplatz und Baubereich 13) tritt die Stadt Zug in diese Verpflichtung ein. Demzufolge wird ein gemeinsamer Wettbewerb ausgeschrieben. Die Verkäuferin möchte diesen Wettbewerb parallel zur Genehmigung des Bebauungsplanes durchführen. Die Stadt Zug wird zusätzlich mit dem Baubereich 12 am Wettbewerb teilnehmen (vgl. dazu II. A.1, vorletzter Absatz).

Die wesentlichen Kaufgegenstände werden im Folgenden dargestellt.

1. Baubereich 12

Mit dem derzeitigen, erst intern vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit Bestimmungen können über den Baubereich 12 bereits die wesentlichen wertbestimmenden Parameter entnommen werden. Die Verkäuferin hat auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie über den Baubereich 12 erstellen lassen. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf diese Studie (Machbarkeitsstudie LG sayano, Stand 22./23. Mai 2024).

Der Baubereich 12 umfasst ein Hochhaus von 60 m Höhe mit 19 Stockwerken. Die unteren vier Geschosse sind für Gewerbe- und Büroräumlichkeiten vorgesehen, die darüberliegenden Stockwerke für das Wohnen. Damit ist der im Entwurf des Bebauungsplanes geforderte Anteil von mindestens 25% Gewerbenutzung erfüllt (Stand Machbarkeitsstudie: ca. 29%). In den darüber liegenden Stockwerken kann Wohnraum erstellt werden (ca. 71%).

Insgesamt können voraussichtlich rund 10'150 m² vermietbare Fläche erstellt werden (vgl. Machbarkeitsstudie LG sayano), wovon ca. 2'750 m² auf Gewerbenutzung und 7'400 m² auf Wohnnutzung entfallen. Darin enthalten sind ca. 1'800 m² preisgünstiger Wohnraum (dies entspricht einer Bruttobau-masse von 7'494 m³), welche gemäss Entwurf des Bebauungsplanes für die Baubereichsgruppe 12 bis 14 zu erstellen sind. Die Übernahme der Anteile für preisgünstigen Wohnraum der Baubereiche 12 und 14 ist seitens der Verkäuferin die Voraussetzung für den Verkauf des Grundstückes GS Nr. 4873 an die Stadt Zug.

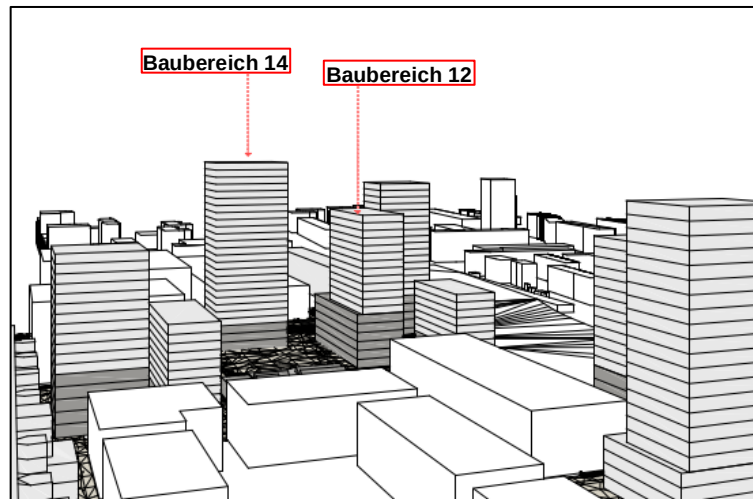
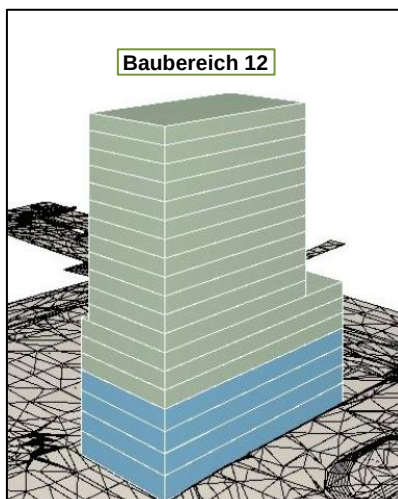


Abb. 6 und 7: Übersichtsplan Baubereiche 12 und 14 (Auszug Machbarkeitsstudie LG sayano vom 23. Mai 2024)

Die Machbarkeitsstudie sieht für den Baubereich 12 drei Untergeschosse mit Nebenräumen und 50 Tiefgaragenstellplätze vor. Die gesamte Tiefgarage erstreckt sich über die Baubereiche 12 und 14 und den neu entstehenden «Theilerplatz». Die Zufahrt erfolgt über den Baubereich 14. Die Verkäuferin wird – voraussichtlich zuerst – den grösseren Teil der Tiefgarage erstellen. Da die funktionale Abhängigkeit der beiden Baubereiche über die Tiefgarage besteht, wird der Baubereich 12 in den gemeinsamen Architekturwettbewerb über das Ensemble Baubereich 13/14/Theilerplatz integriert. Entsprechende Vorkehrungen sind im Kaufvertrag enthalten.

Bei Bedarf kann die Stadt Zug weitere 20 Stellplätze in der Tiefgarage auf offene Abrechnung, jedoch maximal für CHF 120'000.00 pro Stellplatz, erwerben.

2. Baubereich 13/alter Bahnhof

Die Nutzung des alten Bahnhofes ist gemäss Entwurf des Bebauungsplanes zu 100% gewerblich. Die Stadt Zug kann den alten Bahnhof gemeinsam mit dem Baubereich 12 erwerben, mit der Auflage gemäss Entwurf des Bebauungsplanes, dort 100% preisgünstiges Gewerbe zu erhalten.

Das Industriegebäude wurde im Jahre 1939 erstellt und ist weder denkmalgeschützt noch inventarisiert. Dennoch prägt der alte Bahnhof das Quartier und ist Zeitzeuge der industriellen Entwicklung im Gebiet. Aus städtebaulicher Sicht ist er daher erhaltenswert und auch im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend eingestuft. Eine Erhaltung ist wünschenswert. Ein Abbruch und Neubau sind nur mit der Durchführung eines qualitätssichernden Wettbewerbes möglich. Für die kulturelle und gesellschaftliche Belebung des Quartieres spielt der alte Bahnhof bereits jetzt eine grosse Rolle. Mit dem Erwerb des alten Bahnhofes kann sich die Stadt Zug die Möglichkeit sichern, auch langfristig im Quartier für dessen Belebung mitwirken zu können.



Abb. 8 und 9: Alter Bahnhof (Bildnachweis: AfZ: IB LG-Audiovisuals / FA.06600)

Das Gebäude ist derzeit mit zwei unbefristeten Verträgen vermietet. Die aktuellen Mietzinseinnahmen des alten Bahnhofes belaufen sich auf netto rund CHF 120'000.00 p. a. Dies entspricht bei einer Fläche von 1'110 m² rund CHF 110.00 pro m² und Jahr. Der Mietzins ist als preisgünstig zu bezeichnen. Der Gebäudeversicherungswert beträgt CHF 3.6 Mio. In den kommenden Jahren ist mit einer Gesamterneuerung zu rechnen. Zusätzlich fallen jährlich voraussichtlich rund CHF 36'000.00 für den laufenden Unterhalt an.

3. Theilerplatz

Gemäss den bisherigen Regelungen zwischen den Grundeigentümerinnen liegen die Erstellungskosten für die öffentlichen Plätze und Umgebungen bei der jeweiligen Grundeigentümerin. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zwischen der Stadt Zug, der Abteilung Tiefbau und der Verkäuferin bereits der Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrages zur öffentlichen Nutzung des Theilerplatzes erarbeitet. Dieser sah zugunsten des Baubereiches 14 eine eingeschränkte Nutzung für die öffentlichen Zwecke vor. Mit dem Erwerb des Theilerplatzes fällt der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages über die öffentliche Nutzung dahin. Die Stadt Zug ist damit, vorbehaltlich des noch durchzuführenden Wettbewerbes, frei in der Gestaltung des Platzes und erlangt die Verfügungshoheit für diesen öffentlichen Platz im Quartier.

An die Erstellungskosten für die Umnutzung des Theilerplatzes tragen umliegende Grundeigentümerinnen insgesamt CHF 800'000.00 bei. Diese finanzielle Beteiligung ist kaufvertraglich gesichert. Die darüber hinaus gehenden Erstellungskosten trägt die Stadt Zug als neue Grundeigentümerin. Für den Unterhalt des öffentlichen Platzes ist die Stadt Zug zuständig.

Das abparzellierte Grundstück GS Nr. 4873 umfasst neben den Baubereichen 12 und 13 und dem Theilerplatz zudem die Strassenflächen der neu zu erstellenden Fortführung der Dammstrasse. Die Erstellungskosten sowie die laufenden Kosten für den Betrieb und Unterhalt der (öffentlichen) Strasse liegen – auch ohne Eigentum – bei der Stadt Zug. Für den «Theilerplatz» und die Dammstrasse räumt die Stadt Zug der Verkäuferin unentgeltlich ein unterirdisches Überbaurecht für eine Tiefgarage ein.

Derzeit befinden sich auf der Fläche der neu zu erstellenden Erweiterung der Dammstrasse, des Theilerplatzes und des Baubereiches 12 ca. 100 Parkplätze, welche vermietet sind. Der Mietzins beläuft sich auf rund netto CHF 160'000.00 p. a.

B Verkehrswert/Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück GS Nr. 4873 beträgt CHF 65.0 Mio.

Der Kaufpreis ist das Ergebnis von ausführlichen und intensiven Verhandlungen. Grundlage für die Verhandlungen waren jeweils zwei Bewertungen, welche einerseits die Verkäuferin und andererseits die Stadt Zug beauftragt haben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen verschiedene Bewertungsmethoden zur Verfügung. In der Regel erfolgen Verkehrswertschätzungen nach dem «Swiss Valuation» Standard. Dies beinhaltet unter anderem, dass bei der Bewertung der Grundsatz «highest and best use» anzuwenden ist. Das bedeutet, dass der bestmögliche Nutzen/das höchste Potenzial einer Liegenschaft zur Berechnung herangezogen wird. Dieses wird in der Regel dann erreicht, wenn Stockwerkeigentum erstellt und veräussert wird. Der preisgünstige Wohnraum kann nur vermietet werden. Eine Veräusserung ist nicht vorgesehen.

Die Variante 1 der «highest and best use»-Bewertung basiert daher auf der Grundlage eines «gesplitteten» Gebäudes. Die oberen Stockwerke werden im Stockwerkeigentum veräussert, die unteren Wohnetagen mit dem preisgünstigen Wohnraum und den Gewerbegeschosses verbleiben im Eigentum und werden vermietet. Der Verkehrswert bei der Variante 1 liegt substantiell deutlich höher wie bei der Variante 2.

Bei der Variante 2 der Bewertungen wird davon ausgegangen, dass das gesamte Gebäude vermietet wird. Der «highest and best use»-Ansatz spiegelt sich dabei in der Höhe der Mietzinse wider.

Die Erstellung als reine Mietliegenschaft entspräche einem Vorgehen der Stadt Zug, wenn sie selbst als Bauherrin aufträte. In den Gesprächen mit der Verkäuferin hat man sich daher darauf geeinigt, dass die Variante 2 der Bewertungen als Basis für die Kaufpreisverhandlung herangezogen wird. Der Anteil des preisgünstigen Wohnraumes beeinflusst demnach zweimal den effektiven Kaufpreis. Einmal über die reduzierten Mietzinse für die Flächen der preisgünstigen Wohnungen und andererseits über die Bewertungsmethode.

Bei Betrachtung des Kaufobjektes als reine Mietliegenschaft liegt der ermittelte Verkehrswert niedriger. Die Schätzung der Verkäuferin liegt bei CHF 70.0 Mio., die der Stadt Zug bei CHF 60.0 Mio. Die Differenz ist insbesondere aus den zu erwartenden Mieterträgen, der Anzahl Wohngeschosse und der unterschiedlichen Bewertungsmethodik herzuleiten. Neben insgesamt höheren Mietzinserträgen in der Bewertung der Verkäuferin liegen vor allem auch die zu erwartenden Mietzinserträge für den preisgünstigen Wohnraum in der Bewertung der Stadt Zug tiefer. Bei der von der Verkäuferin beauftragten Bewertung handelt es sich um eine Marktwertschätzung, welche auf der Verzinsung der Erträge basiert (sog. DCF-Berechnung). Die Verkehrswertberechnung, die die Stadt Zug beauftragt hat, ist nach der Lageklassenmethode erstellt (relativer Landwert aus Ertragswert).

In die Bewertungen eingeflossen ist der Risikoabschlag für die aktuell noch fehlende Rechtsgrundlage der Bebaubarkeit. Ebenso ist lediglich der gemäss Bebauungsplanentwurf minimale Anteil an preisgünstigem Wohnraum eingerechnet. Nicht berücksichtigt ist ein eventuell höherer Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Ein solcher hätte eine nachträgliche Bilanzberichtigung zum Zeitpunkt des Entscheides über den Anteil zur Folge.

In den Bewertungen nicht berücksichtigt sind der alte Bahnhof, die Flächen des Theilerplatzes und der verlängerten Dammstrasse. Es wurde ausschliesslich das gemäss Bebauungsplanentwurf mögliche Bauprojekt des Baubereiches 12 bewertet.

In den Verhandlungen einigte man sich – ausgehend von den beiden Bewertungen – auf den Kaufpreis von CHF 65.0 Mio. für das Grundstück GS Nr. 4873 inklusive darauf stehendes Gebäude. Die Übertragung der Flächen des Theilerplatzes und der verlängerten Dammstrasse ist im Kaufpreis enthalten.

Der Kaufpreis in der Höhe von CHF 65.0 Mio. liegt damit zwischen den beiden beauftragten Bewertungen der Variante 2. Es kann festgehalten werden, dass die Stadt Zug mit dem Kaufpreis weder eine illusorisch hohe Summe zahlt noch die Preisspirale weiter nach oben treibt. Der Kaufpreis ist das Ergebnis sehr guter, transparenter und fairer Verhandlungen. Die Stadt Zug war von Beginn an die Wunschartnerin der Verkäuferin für den Erwerb.

C Rahmenbedingungen Kaufvertrag

1. Kaufgegenstand

Kaufgegenstand ist das Grundstück GS Nr. 4873 mit 7'240 m² Grundfläche. Dieses ist Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens LG-Areal. Auf dem Grundstück liegen die Baubereiche 12 und 13 (alter Bahnhof) sowie der identitätsstiftende Theilerplatz und die Fläche für die Verlängerung der Dammstrasse.

2. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück GS Nr. 4873 inklusive des darauf stehenden Gebäudes beträgt CHF 65.0 Mio.

3. Nebenabreden

Übernahme des preisgünstigen Wohn- und Gewerberaumes: Die Stadt Zug verpflichtet sich, einen Anteil von 7'494 m³ preisgünstigen Wohnraum zu übernehmen. Dies entspricht dem Anteil des preisgünstigen Wohnraumes der Baubereiche 12 und 14. Letzterer genannter Baubereich verbleibt mit dem neuen Grundstück GS Nr. 5084 bei der Verkäuferin.

4. Gemeinsamer Wettbewerb Hochhaus/Ensemble

Für die weitere Entwicklung des Grundstückes muss – zumindest über das Ensemble Baubereich 14 (bleibt im Eigentum der Verkäuferin), den Theilerplatz und den Baubereich 13 – ein gemeinsamer Projektwettbewerb durchgeführt werden (§ 13 HHR, SRS 7.1-1.4). Da die Tiefgaragen zusammenhängen und gemeinsam zu planen sind, verpflichtet sich die Stadt Zug als Käuferin zur gemeinsamen Durchführung eines Projektwettbewerbes über die Baubereiche 12, 13 und 14 sowie den Theilerplatz. Hierfür wird mit insgesamt circa CHF 1.3 Mio. gerechnet, wovon die Stadt Zug einen maximalen Anteil von 44%, aufgerundet CHF 0.6 Mio. trägt.

5. Tiefgarage/Tiefgaragenstellplätze

Die Tiefgarage ist so auszugestalten, dass sie in Etappen realisiert werden kann. Diese Vorgabe fließt als Rahmenbedingung in den Projektwettbewerb ein. Die Stadt Zug erhält das Durchfahrtsrecht und verpflichtet sich zur anteiligen Kostentragung an den Unterhaltskosten. Zudem wird der Stadt Zug ein Kaufrecht für 20 zusätzliche Tiefgaragenstellplätze zu einem Preis von maximal CHF 120'000.00 bei offener Abrechnung je Parkplatz eingeräumt.

D Auswirkungen/Folgekosten

Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 kauft sich die Stadt Zug auch in das laufende Bebauungsplanverfahren «LG-Areal» ein. Damit zusammenhängend tritt die Stadt Zug gemäss den abgeschlossenen Verträgen in eine Vielzahl von Pflichten ein.

1. Eintritt in bestehende Verträge

Planungsvereinbarung vom 27./31. Januar 2017

- Zur Durchführung eines städtebaulichen Konkurrenzverfahrens zwischen allen Grundeigentümerinnen im LG-Areal und der Stadt Zug.
- Regelung der Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Bodenmehrwertes. Hierzu muss noch vor Festsetzung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zug (als Planungsbehörde) und den Grundeigentümerinnen abgeschlossen werden. Die Umsetzung oder der Wegfall dieser Regelung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision für die Gesamtstadt aufgearbeitet.
- Einsitz in den Steuerungsausschuss, darüber auch beteiligt bei der Kommunikation für die Entwicklung des Areales durch die Grundeigentümerinnen.
- Kostenbeteiligung für die Durchführung des städtebaulichen Konkurrenzverfahrens. Da dieses abgeschlossen ist, fallen vermutlich nur noch Restbeträge für die Überarbeitung an (siehe D.3. Folgekosten).

Vertrag «Wertausgleich Grundeigentümer» vom 25. Januar 2017

Vertrag zwischen den fünf «aktiven» Grundeigentümerinnen über einen allfälligen Wertausgleich untereinander.

Dienstleistungsvertrag für die Koordination zwischen den Grundeigentümerinnen

Für die Koordination zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Zug ist das Büro hmb partners AG beauftragt. Die Kostentragung für das Grundstück GS Nr. 4873 würde gemäss Kostenteiler rund 8% der Gesamtsumme betragen.

2. Verhandlung über noch nicht abgeschlossene Verträge

«Arealentwicklungs- und Nutzungsvertrag»

Vereinbarung zwischen den fünf «aktiven» Grundeigentümerinnen, welche auf ihren Grundstücken eine bauliche Entwicklung planen zu den folgenden Themen:

- Verhalten untereinander (z. B. Vertraulichkeit, Einspracheverzicht)
- Kommunikation nach aussen
- Kostenteiler (für bspw. Kommunikation, juristische Beratung Gesamtareal ...)

3. Folgekosten

Bei einem Erwerb des Grundstückes fallen folgende Folgekosten an:

- Kosten für die Durchführung eines Wettbewerbes in der Höhe von max. CHF 0.6 Mio. zzgl. weiteren Kosten zur Vorbereitung des Wettbewerbes und Abklärungen in der Höhe von circa CHF 0.15 Mio.
- Kosten, welche noch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren und der Entwicklung des Grundstückes anfallen (z. B. Kommunikation, weitere Planungsleistungen etc.); ca. 8% der Gesamtkosten, rund CHF 100'000.00.
- Kosten für den Erwerb von 20 zusätzlichen Stellplätzen in der Tiefgarage à max. CHF 120'000.00.
- Kosten für die personelle Aufstockung zur Bewirtschaftung und weiteren Begleitung des Verfahrens im Umfang von vorerst rund 25 Stellenprozent, rund CHF 25'000.00 p. a.
- Ggf. Projektierungs- und Baukosten, wenn die Stadt Zug selbst als Bauherrin auftritt.

E Chancen und Risiken

Die Möglichkeit, ein unbebautes Grundstück mit einem derart hohen Baupotenzial in der Stadt Zug zu erwerben, ist eine einmalige Chance. Mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 setzt die Stadt Zug ein deutliches Zeichen für den preisgünstigen Wohnraum. Der Stadtrat ist gewillt, zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes erhebliche finanzielle Mittel einzusetzen (zur Finanzierung siehe Kapitel F). Der Stadtrat setzt die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» proaktiv um und kann mit dem Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 preisgünstige Wohnungen schaffen. Er beabsichtigt nicht nur den minimalen, sondern einen höheren Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu realisieren und zu diesem Zweck die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu verschieben (dies bedingt einen erneuten Beschluss des Grossen Gemeinderats mit Volksabstimmung).

Prioritär beabsichtigt der Stadtrat die Realisierung des Gebäudes im Stockwerkeigentum unter Abgabe der Stockwerkeinheiten im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützige Bauträger.

Über den Erwerb des alten Bahnhofs und des Theilerplatzes trägt der Stadtrat einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartieres bei. Er kann quartierdienliche Gewerbebetriebe ansiedeln.

Das grösste Risiko besteht im laufenden Bebauungsplanverfahren. In diesem könnten noch geringfügige Änderungen der Gebäudevolumetrie, des Anteiles an preisgünstigem Wohnraum und anderer

Rahmenbedingungen erfolgen. Im Worst-Case-Szenario resultiert daraus eine reduzierte Bebaubarkeit und damit ein geringerer Ertrag. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan nicht genehmigt wird und das Verfahren neu gestartet werden muss. Dies hätte eine Zeitverzögerung der Bebaubarkeit zur Folge. Infolgedessen würde der Verkehrswert des Grundstückes sinken. Diese Abwertung müsste über die Bilanz erfolgen, da die Liegenschaft in das Finanzvermögen erworben wird und alle zehn Jahre neu bewertet werden muss.

F Finanzierung/Bilanzierung

Der Erwerb des Grundstückes GS Nr. 4873 erfolgt vollständig über die bestehenden flüssigen Mittel. Die Liegenschaft wird in das Finanzvermögen erworben. Eine Neubewertung erfolgt mindestens alle zehn Jahre oder anlassbezogen, beispielsweise bei Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Wertsteigerungen wie auch Wertminderungen werden über die Neubewertung des Grundstückes in der Bilanz abgebildet.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden der Theilerplatz und die verlängerte Dammstrasse abparzelliert und die Grundstücke in die KST 4500, Anlagen, Plätze, Gewässer verschoben. Der Baubereich 12 und der alte Bahnhof bleiben im Finanzvermögen. In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung kann in Erwägung gezogen werden, den alten Bahnhof in die Kostenstelle 2225, Kultur und Geselligkeit, und den Baubereich 12 in die Kostenstelle 2222 oder 2230, Wohnen und Aufenthalt, zu transferieren.

Bei einem allfälligen späteren Verkauf oder Tausch der Liegenschaft wird der Wert – mit einem Gewinn oder einem Verlust – erfolgswirksam ausgebucht. Ein Verkauf wie auch ein Tausch der Liegenschaft des Baubereiches 12 unterliegt der Kompetenz des Grossen Gemeinderats. Eine Veräusserung höher als CHF 3.0 Mio. unterliegt dem fakultativen Referendum, beim Tausch bei CHF 7.0 Mio. Bei einer Realisierung eines höheren Anteiles an preisgünstigem Wohnraum kann die Liegenschaft im Rahmen eines Baukredites oder einer Baurechtsvergabe in das Verwaltungsvermögen transferiert werden. Dieser Transfer ist gemäss Finanzhaushaltsgesetz eine Ausgabe, die in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates liegt.

Bis auf die gesetzlich vorgeschriebenen regelmässigen Neubewertungen der Liegenschaft (Baubereich 12 und allenfalls alter Bahnhof) liegen alle weiteren wertrelevanten Entwicklungsmöglichkeiten in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats.

G Fazit/Ausblick

Mit einem Kauf des Grundstückes und der Realisierung von preisgünstigen Wohnungen setzt der Stadtrat ein deutliches Zeichen und leistet einen wichtigen, proaktiven Beitrag für das Erreichen der Ziele der Initiative «2000 preisgünstige Wohnungen für den Zuger Mittelstand», dies nicht allein bei den in der Initiative aufgeführten Grundstücken. Das Vorgehen zum Erwerb der Liegenschaft entspricht zudem der gültigen Immobilienstrategie der Stadt Zug vom 10. April 2012 und den dort aufgeführten strategischen Grundsätzen, u. a. in Ziff. 2.2.3 Stadtentwicklung und Wirtschaft: (...) *Die Stadt Zug fördert mit ihren Liegenschaften die Angebotsvielfalt im Stadtzentrum und in den Quartieren, indem sie Gewerbeflächen mit öffentlichen Nutzungen an lokale Unternehmen, Vereine oder Organisationen preisgünstig vermieten kann.* (...), in Ziff. 2.2.4 Wohnen: *Die Stadt Zug fördert den preisgünstigen Wohnungsbau und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bevölkerung. Die Stadt Zug kann selber preisgünstige Wohnungen bauen oder ihre Grundstücke zu vergünstigten Konditionen im Baurecht an gemeinnützige oder*

an andere Organisationen abgeben, welche verpflichtet werden, preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen. (...) und Ziff. 2.5 Aktive Land- und 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. (...).

H Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs

Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Grüne Stadt» 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), 1.4 Lokales Gewerbe und Wertschöpfung vor Ort erhalten und 2.4 (Begrünte, klimaresiliente Siedlungen und Biodiversität fördern) ergeben. Generell bestehen auch Wechselwirkungen zu dem folgenden Ziel der nachhaltigen Entwicklung SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen). Nachfolgend werden diese grafisch dargestellt:



Betreffend Legislaturziele werden insbesondere das Legislaturziel 3 ("Die Stadt Zug versteht Investitionen in den öffentl. Raum als Investition in die Gemeinschaft. Zug steigert die Aufenthaltsqualität für ihre Einwohner/innen wie auch für Menschen, die zur Arbeit nach Zug pendeln oder hier ihre Freizeit verbringen"), 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"), und 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") bedient.

III Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Kaufvertrag vom 18. September 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Park Lane AG zu genehmigen,
- für die Durchführung des Architekturwettbewerbes den Nachtragskredit in der Höhe von CHF 750'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, zu bewilligen,
- für die weiteren Aufwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 100'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, zu bewilligen,
- die Investition von CHF 65.0 Mio. als Sachanlage des Finanzvermögens (Konto 1080.02; Gebäude mit Grund) zu bilanzieren,
- die Anlage nicht abzuschreiben, aber mindestens alle zehn Jahre neu zu bewerten,
- den Beschluss dem Behördenreferendum gemäss § 8 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 (SRS 1.1-1) zu unterstellen, und
- den Stadtrat mit dem Vollzug zu beauftragen.

Zug, 17. September 2024

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- BEI1_Kaufvertrag vom 18. September 2024_signiert
- BEI2_Medienmitteilung vom 20. September 2024 - Entwurf 3. September 2024

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 Grundstück GS Nr. 4873, Genehmigung Kaufvertrag

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2899 vom 17. September 2024:

1. Der Kaufvertrag vom 18. September 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Park Lane AG wird genehmigt.
2. Für die Durchführung des Architekturwettbewerbes wird ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 750'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, bewilligt.
3. Für die weiteren Aufwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 100'000.00 zulasten der KST 2200/3132.10, Beratung und Expertisen, bewilligt.
4. Die Investition von CHF 65.0 Mio. wird als Sachanlage des Finanzvermögens (Konto 1080.02; Gebäude mit Grund) bilanziert. Die Anlage wird nicht abgeschrieben, aber mindestens alle zehn Jahre neu bewertet.
5. Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum gemäss § 8 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 (SRS 1.1-1) unterstellt. Er tritt am Tag nach der Annahme durch das Volk in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes 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

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)