

Nr. 2979.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Artherstrasse 6, Villa Unterer Frauenstein; Genehmigung Kauf und Objektkredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2979.1 vom 26. Januar 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2979 vom 17. Dezember 2025. In der Bau- und Planungskommission des GGR wird die Vorlage erst am 27. Januar 2026 beraten. Deshalb hatte die GPK bei der Beratung noch keine Kenntnis vom Bericht und Antrag Nr. 2979.2 der Bau- und Planungskommission.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Christian Weber, Leiter Immobilien, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien sowie Wolfgang Daniel, Leiter Finanzen. Auf die Vorlage wird usanzgemäss eingetreten.

III Erläuterungen der Vorlage

Der Vorsteher des Finanzdepartementes führt einleitend aus: Dass die Immobilie an der Artherstrasse 6 zum Verkauf angeboten wird, war letztes Jahr das grosse Thema. Die Stadt Zug wurde im Frühling 2025 darüber informiert, dass die Möglichkeit besteht, die Liegenschaft zu erwerben. Nach einer ersten Besichtigung der Liegenschaft wurden Überlegungen angestellt, wie seitens Stadt Zug mit diesem Kaufangebot umgegangen werden soll. Kurz vor den Sommerferien wurde dann auch medial publik, dass die Villa zum Verkauf ausgeschrieben ist. In der Folge kam der politische Prozess in Gang. Das Ergebnis nach langen, intensiven Verhandlungen ist, dass die Stadt Zug die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von CHF 44.0 Mio. erwerben könnte. Für den Erwerb wird es dazu am 14. Juni 2026 eine Volksabstimmung geben. Der Vorsteher des Finanzdepartementes dankt an dieser Stelle Christian Weber und Laura Guthke, die intern sehr aktiv mitgearbeitet haben, dass das Projekt gelungen ist. Denn es ist nicht ganz einfach, auf diesem Level mit Maklern zu verhandeln. Nach der GGR-Debatte zur Einzelinitiative von Alt-Gemeinderätin Monika Mahters* betreffend den Erwerb der Villa wurde ein Schreiben aufgesetzt, dass die Stadt Zug mit der Eigentümerfamilie in direkten Kontakt treten wolle.

*Einzelinitiative Monika Mathers-Schregenberger vom 2. September 2025 betreffend «Die Stadt Zug kauft die Liegenschaft 1388, Artherstrasse 6 in Zug und macht den Park der Öffentlichkeit zugänglich. Damit verdoppelt sie den öffentlich zugänglichen Seeanstoss im Gebiet Casino/Seeliken». Alle Details dazu: <https://ratsinfo.stadtzug.ch/gremium/1/geschaefte/898>

Das ist in dem Sinne gelungen, dass die Stadt Zug im Herbst 2025 direkt mit dem Anwalt der Familie, der eng mit der Familie verbunden ist, verhandeln konnte. Der Makler war auch immer wieder dabei. In der Woche vor Weihnachten ist es dann gelungen, mit der Verkäuferschaft ein Kaufrechtsvertrag abzuschliessen. Das Ziel war immer, dass nicht nur der Stadtrat und der GGR entscheiden, sondern über eine solche Opportunität das Volk entscheiden können muss. Auch in der GGR-Debatte war der allgemeine Tenor derart, dass die Stadt Zug ein Kaufpreisangebot einreichen und damit dem Volk den Erwerb ermöglichen und unterbreiten solle. Diese Möglichkeit besteht nun.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes und Laura Guthke erläutern der GPK die Vorlage. Die wesentlichen Informationen sind der Präsentation (siehe Beilage 2) zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

1. Kaufgegenstand (Folien 3 bis 9)

Die Abteilung Immobilien der Stadt Zug war mehrfach und in Begleitung eines Architekten und Landschaftsarchitekten auf dem Gelände und im Gebäude und konnte sich so ein gutes Bild vom Objekt machen.

Villa Unterer Frauenstein

Nachdem klar war, dass eine vertiefte Prüfung des Erwerbs erfolgen soll, hat die Stadt Zug eine Gebäudediagnose (Fachgutachten Patrick Rösli, Rösli Architekten) in Auftrag gegeben. Zum Gebäudezustand lagen bereits Aussagen vom betreuenden Architekten der Eigentümerfamilie (Oliver Guntli, Guntli Architektur GmbH) vor. Sowohl Patrick Rösli als auch Oliver Guntli haben einen hohen Kenntnisstand und kennen viele Vergleichsobjekte denkmalgeschützter Gebäude. Für die Stadt Zug war sehr wichtig, diese Abklärungen zum Gebäudezustand vorab machen zu können, bevor weiter in die Verhandlungen eingestiegen wird.

Die erste Besichtigung des Objektes hat den Eindruck hinterlassen, dass ein beträchtlicher Sanierungsaufwand auf die Stadt Zug zukommen würde. Das Fachgutachten hat diesbezüglich eher positiv überrascht und ergeben, dass die Gebäudesubstanz grundsätzlich in einem guten Zustand ist. Ein Teil der Installationen und die Nassräume sind sanierungsbedürftig, ansonsten reicht für die Villa gemäss Fachgutachten «eine Restaurierung, Flicker und Instandsetzung». Die Sanierungskosten für das Wohngebäude werden unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte von Architekt Patrick Rösli auf CHF 7.3 Mio. geschätzt.

Frage: Bestätigen beide Architekten diesen Betrag von rund CHF 7.3 Mio. für die Sanierung des Wohngebäudes?

Antwort: Architekt Oliver Guntli hatte mündlich etwas niedrigere Kosten genannt.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Die erwarteten Sanierungskosten sind mit dem von der Stadt Zug in Auftrag gegebenen Fachgutachten nun etwas höher ausgefallen, aber nicht so hoch, wie anfangs in der stadtinternen Diskussion befürchtet wurde.

Boots- und Waschhaus

Das Bade- und das Waschhaus sind beide denkmalgeschützt und unbeheizt. Sofern die Gebäude unbeheizt bleiben sollen, können sie mit einem relativ geringen Aufwand instandgesetzt werden. Die Kosten für die Sanierung der beiden Nebengebäude werden auf CHF 0.7 Mio. geschätzt. Im Fachgutachten von Patrick Rösli wurden auch Aussagen zu potenziellen Nutzungen gemacht. Die Nutzungen sind bei unbeheiztem Zustand und aufgrund der Kleinräumigkeit sehr beschränkt.

Gartenanlage

Eine Unbekannte war zu Beginn auch die Gartenanlage. Im Schreiben der kantonalen Denkmalpflege ist festgehalten, dass auch der Park denkmalgeschützt ist. Was das bedeutet, war anfangs schwierig abzuschätzen. Darum wurde der Landschaftsarchitekt Benedikt Stähli beauftragt, ein Kurzgutachten für die Gartenanlage zu erstellen. Das Gutachten hat ergeben, dass Änderungen beziehungsweise Eingriffe in die Gartenanlage nur bedingt möglich sind. Das geht auch aus dem Bebauungsplan hervor, wo die Baumbestände als erhaltenswert eingestuft sind. Und die Gartenanlage hat einen hohen Baumbestand. Für die Gartenanlage empfiehlt Benedikt Stähli die Erarbeitung eines Gartenleitbildes in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, um festzulegen, wie der Garten einerseits denkmalgerecht erhalten werden und andererseits auch weiterentwickelt werden kann.

Der GPK-Präsident hält zur Klarstellung fest, dass die linke Abbildung (Gartenplan von 1874) einen grösseren Ausschnitt der früheren Gartenanlage zu zeigen scheint, bei dem die Nachbargebäude Theater Casino und die südlich gelegene Nachbarvilla noch nicht gebaut waren. Das Grundstück wurde sicherlich auf beide Seiten hin verkleinert?



Landschaftsgarten;
Gartenplan von 1874
(Plan Archiv Amt für
Denkmalpflege und
Archäologie)

«Gartenplan von 1874» (Plan: Archiv für Denkmalpflege und Archäologie)

Es wird bestätigt, dass das Grundstück 1920 verkleinert wurde. Der Leiter Immobilien ergänzt, dass beide Nachbargebäude zu einem späteren Zeitpunkt gebaut wurden, das Theater Casino wurde 1909 eröffnet und die südlich gelegene Villa wurde 1937 erbaut. <https://www.stadt-zug.ch/sehenswuerdigkeiten/23192>

Seeanstoss

Zusätzlich wurde auch eine Beurteilung der Uferanlage beauftragt. Aufgrund der Erfahrungen mit anderen Liegenschaften mit Seeanstoss, ist bekannt, dass in diesem Bereich hohe Kosten anfallen können. Ein Taucher hat alles auch von unten geprüft: Slipanlage, Wellenbrecher, Holzsteg, Ufermauer, See-Einstieg. Hier hat sich gezeigt, dass Sofortmassnahmen durchgeführt werden müssen, der Steg muss umgehend erneuert werden, weil die Pfähle verfault sind, und die Slipanlage zurückgebaut werden sollte.

Mittelfristig ist mit Kosten von rund einer halben Million Franken (geschätzt CHF 480'000.00) zu rechnen. Der grösste Teil davon entfällt auf die Ufermauer (neue Holzpfähle und Steinergerüstungen) und die Sanierung des alten Bootshauses. Im Falle der Planung einer neuen Ufermauer ist langfristig mit zusätzlichen Investitionskosten in der Höhe von ca. CHF 1.5 Mio. bis CHF 2.0 Mio. zu rechnen.

Grundstück

Das Grundstück weist eine theoretische Ausnutzungsreserve auf. Theoretisch deshalb, weil die unter Denkmalschutz stehende Gartenanlage und der geschützte Baumbestand eine Überbauung nicht oder allenfalls nur eingeschränkt zulässt. Es ist bekannt, dass die Eigentümerfamilie eine Studie für einen Neubau oder einen Anbau auf dem Grundstück in Auftrag gegeben hat. Diese wurde der Stadt Zug aber nicht ausgehändigt, weil die Eigentümer selbst wussten, dass eine Realisierung nicht möglich ist.

Ein Bebauungsplan «Unterer Frauenstein» von 2011 ist allerdings auf der Homepage der Stadt Zug im Internet zu finden. Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat vom 10. April 2012 bewilligt. https://www.stadtzug.ch/_docn/573559/BBP_Plan_7093_Unterer_Frauenstein.pdf

Im Fachgutachten von Patrick Rösli ist trotzdem das theoretische Nutzungspotenzial anhand des Bebauungsplans und den Baubeschränkungen aufgezeigt. Jedoch wird im Fachgutachten festgehalten, dass das aufgrund des Denkmalschutzes der Gartenanlage mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht möglich ist. Ein Neubau wird im Bereich der bestehenden Doppelgarage (gelbe Fläche) als eventuell möglich erachtet, weil dort schon in den Garten eingegriffen wurde. Die Doppelgarage würde in diesem Falle abgebrochen werden.

Der GPK-Präsident bittet um Abklärung, ob das Fachgutachten von Patrick Rösli veröffentlicht und für den GPK-Bericht verwendet werden darf. Dieser ist als Beilage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Nachtrag zum Protokoll (Abklärung durch die Abteilung Immobilien, E-Mail vom 29. Januar 2026):
Das Fachgutachten darf als Beilage zum GPK-Kommissionsbericht verwendet werden.

2. Bewertung (Folie 10)

Nachdem die Stadt Zug darüber informiert wurde, dass die Liegenschaft zum Verkauf steht, hat die Abteilung Immobilien zeitnah eine Bewertung der Liegenschaft in Auftrag gegeben. Der Immobilienbewerter Roger Gwerder (Geschäftsführer und Firmeninhaber Valua Immobilien, Mitglied der Schätzungskommission des Kantons Zug) hat verschiedene Modelle zur Bewertung verwendet. Er kam dabei nachvollziehbar zum Ergebnis, dass die Ermittlung des Wertes mit dem Ertragswert in diesem Marktumfeld nicht plausibel ist. Deshalb wurde der Sachwert als massgeblicher Marktwert für die Schätzung festgelegt. Die Schätzung kommt auf einen Wert von CHF 43.71 Mio., davon entfallen CHF 5.0 Mio. auf den Gebäudezeitwert und CHF 38.71 Mio. auf den Landwert. Der angewendete Landwert entspricht einem Quadratmeterpreis von

CHF 7'020.00, welcher insbesondere durch die Einzigartigkeit und Grösse des Grundstücks gerechtfertigt wird. Verschiedene Kontroll- und Sensitivitätsanalysen bei veränderten Landwerten ergeben jeweils einen ähnlich hohen Marktwert im Bereich von CHF 38.0 Mio. bis CHF 49.0 Mio.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Die GPK soll über den Ablauf informiert werden: Der geschätzte Marktwert von CHF 43.71 Mio. war dem Stadtrat bereits länger bekannt. Es ging dann darum, wie taktisch vorgegangen werden soll? In einem ersten Schritt wurde ein Schreiben an die Verkäuferschaft verfasst, dass die Stadt Zug den damals genannten Wert von CHF 35 Mio. als Mindestkaufangebot (siehe GPK-Protokoll Nr. 8 vom 15. September 2025, S. 22) bestätigt und zur Kenntnis genommen hat. Als die Erwerbsabsicht konkreter wurde, ist die Stadt Zug mit dem Anwalt der Familie und dem Makler in die Verhandlungen getreten und konnte sich am Schluss mit der Verkäuferschaft auf einen Kaufpreis von CHF 44.0 Mio. einigen. Der Stadtrat und die Abteilung Immobilien sind der Meinung, dass dieser Betrag angemessen und vertretbar ist, da er mit dem Wert der Schätzung übereinstimmt.

3. Kaufrechtsvertrag (Folie 11)

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Es stellte sich dann die Frage nach der rechtlichen Lösung. Sehr schnell wurde klar, dass die Verkäuferschaft nur einmalig einen Vertrag unterzeichnen will. Die Verkäuferschaft besteht aus sieben Parteien, die in der ganzen Schweiz verteilt leben. Diese Parteien mussten sich zuerst selbst finden, ob sie die Liegenschaft an die Stadt Zug verkaufen wollen oder nicht. Es ist auch klar, dass es nicht ganz einfach ist, bei sieben Parteien Einstimmigkeit zu erreichen. Das Stimmenverhältnis ist uns nicht bekannt, aber der Stadtrat geht davon aus, dass der Entscheid zugunsten der Stadt Zug nicht einstimmig ausgefallen ist.

Ein wichtiger Aspekt ist, dass der Stadtrat immer davon ausgegangen ist, dass auch noch andere Parteien im Rennen waren, die durchaus bereit waren, einen höheren Kaufpreis zu zahlen. Der Anwalt der Eigentümerschaft wurde diesbezüglich um ein Bestätigungsschreiben gebeten, mit dem zuhanden des Parlaments aufgezeigt werden kann, dass die Stadt Zug mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht das höchste Angebot gemacht hat, sondern dass andere Interessenten noch im Rennen waren. Aber bei der Abgabe solcher Angebote geht es immer auch darum, ein gutes Gespür zu haben und mit einem Wert ins Rennen zu gehen, den man am Schluss auch vertreten kann.

Ein Kaufrechtsvertrag wurde abgeschlossen, damit die Verkäuferschaft nur einmalig unterschreiben muss und es nicht mehrmalige Vertragsunterzeichnungen gibt.

Die Eigentümerschaft hatte einen Makler beauftragt und im Maklervertrag war festgehalten, dass die Maklergebühr mit Abschluss des Kaufvertrages fällig wird. Das heisst, in dem Moment, in dem die Stadt Zug einen Kaufvertrag unterzeichnet hätte, hätte die Eigentümerschaft die Maklergebühr in der Höhe von über CHF 1 Mio. zahlen müssen. Dieses Risiko zu tragen, dass der Kaufvertrag – warum auch immer – nicht rechtskräftig zustande kommt, war der Eigentümerschaft zu gross. Nachdem die Stadt Zug auf Anfrage mitgeteilt hat, sie könne die Maklergebühren nicht tragen, brachte die Eigentümerschaft die Idee des Kaufrechtsvertrages ein. Dies aus zwei Gründen: Damit kann die Eigentümerschaft die Maklergebühren umgehen und muss nur einmal unterschreiben.

Der Anwalt der Eigentümerfamilie hat mehrfach darauf hingewiesen, dass das Stimmenverhältnis relativ fragil ist in der Entscheidungsfindung und dass er selbst die Befürchtung hatte, dass die Mehrheitsverhältnisse kippen könnten, wenn es ein zweistufiges Verfahren mit einer zweiten Unterschrift gibt. Deshalb hat die Stadt Zug einem Kaufrechtsvertrag zugestimmt und diesen noch vor Weihnachten abgeschlossen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Dort ist auch der Kompromiss entstanden, dass die Stadt Zug nicht CHF 1 Mio. überweisen muss, jedoch für die Einräumung des Kaufrechtes der Verkäuferschaft CHF 200'000.00 bezahlt. Denn die Stadt Zug hatte die Information erhalten, dass die Verkäuferschaft nach den umfangreichen Verhandlungen ein Interesse an einer zeitnahen finanziellen Abwicklung hat.

Frage: Besteht die Möglichkeit, dass seitens der Makler rechtlich begründete Forderungen gegenüber der Stadt Zug geltend gemacht werden?

Antwort: Nein. Zwischen der Stadt Zug und den Maklern besteht kein Vertragsverhältnis.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Man muss sich aber bewusst sein, dass diese CHF 200'000.00 für die Einräumung des Kaufrechtes bezahlt sind und nicht rückgefordert werden können, wenn der Kauf nicht zustande kommt. Der Kompromiss wurde mit umfassender Unterstützung des Rechtsdienstes und des Stadtschreibers in intensiven Verhandlungen erarbeitet und von der Verkäuferschaft akzeptiert.

Frage: Ist der Betrag von CHF 200'000.00 für die Einräumung des Kaufrechtes im Kaufpreis enthalten?

Antwort: Ja. Der Kaufpreis beläuft sich inklusive dieser Anzahlung von CHF 200'000.00 für die Einräumung des Kaufrechtes auf CHF 44.0 Mio.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass das historische Inventar mitverkauft wird, also im Kaufpreis inkludiert ist.

Bezüglich der Bezeichnung der Villa ist festzuhalten, dass das Objekt verschiedentlich als «Villa Etter» bezeichnet wurde. Das Gutachten von Patrick Rööslı enthält Bildmaterial, das Bundesrat Etter im Garten der Villa zeigt. Er war jedoch lediglich als Freund der Familie zugegen und hat die Villa nie selber bewohnt. Diese Bezeichnung wurde von der Eigentümerfamilie als unangemessen empfunden. In der Folge einigte man sich darauf, das Objekt mit seinem offiziellen Namen «Villa Unterer Frauenstein» zu bezeichnen. Es wird gebeten, diese Bezeichnung in der weiteren Debatte zu verwenden.

4. Nutzung / Vorgehenskonzept (Folie 12)

Zur Nutzung der Gartenanlage und des Gebäudes wurden bereits verschiedene Konzepte angeschaut. Es zeichnet sich ab, dass der Stadtrat im Hinblick auf die Volksabstimmung mögliche Nutzungen aufzeigen will, aber die Nutzung noch nicht festlegen will. Es sind verschiedene Nutzungen denkbar.

Wichtig ist dem Stadtrat das Anliegen, dass bei einer Zustimmung des Volkes zum Erwerb der Liegenschaft die Bevölkerung zeitnah die Gartenanlage nutzen und erleben kann. Der Garten hat eine besondere Ausstrahlung und Qualität und vermittelt ein Gefühl von «Dolce far niente».

Betreffend die künftige Nutzung des Parkes und des Gebäudes wird eine Unterscheidung gemacht zwischen der kurzfristigen und der mittel- bis langfristigen Perspektive. Kurzfristig soll sowohl die Gartenanlage als auch das Gebäude der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Für die langfristige Nutzung soll im Rahmen eines Dialogverfahrens die Öffentlichkeit zur Nutzung befragt werden. Der Zurlaubenhof hat gezeigt, dass es wichtig ist, die Bevölkerung in einem Mitwirkungsverfahren zu involvieren. Das Verfahren kann auch weniger umfassend ausfallen als beim

Zurlaubenhof, aber es soll doch ein Dialogverfahren und den Austausch mit relevanten Anspruchsgruppen geben zur Frage, welche Nutzungen umgesetzt werden könnten. Dies betrifft insbesondere die Gebäude, denn beim Park ist relativ klar, dass die Öffentlichkeit diesen erleben soll und geniessen kann.

Frage: Gibt es, wie vor der Abstimmung über den Erwerb des Zurlaubenhofs, für die Bevölkerung die Möglichkeit, vor der Volksabstimmung die Liegenschaft zu besichtigen? Dafür müssten nicht alle Räume zugänglich sein, aber zumindest das Erdgeschoss und der Garten.

Antwort: Das ist dem Stadtrat ebenfalls ein wichtiges Anliegen, der Bevölkerung vor der Abstimmung die Liegenschaft für eine Besichtigung zugänglich zu machen. Der Stadtrat steht diesbezüglich in laufendem Austausch mit der Eigentümerfamilie; eine verbindliche Zusage für eine Besichtigung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Der Stadtrat nimmt das Anliegen – das nun auch von der GPK geäußert wurde – in die weiteren Gespräche auf.

5. Finanzierung / Bilanzierung (Folie 13)

Die Finanzierung ist nach Rücksprache mit dem Finanzdepartement über das Eigenkapital möglich. Intensiv diskutiert wurde die Bilanzierung des Grundstücks. Ein Erwerb ins Finanzvermögen wird nicht als zweckmässig erachtet, da es sich in keiner Weise um eine Renditeliegenschaft handelt. Bei der Bilanzierung im Verwaltungsvermögen bleibt die Frage, welche Kostenstelle passend ist. Möglich wäre die Kostenstelle Kultur und Geselligkeit, damit würde aber schon relativ viel vorgegeben. Aus diesem Grund bietet sich die Kostenstelle Sport und Freizeit an, welche den Aspekt der Erholung in der Gartenanlage berücksichtigt. Vorstellbar ist auch, dass der Garten abparzelliert und der Freizeit und Erholung zugeordnet wird, hingegen das Gebäude mittel- bis langfristig seinem Zweck entsprechend einer anderen Kostenstelle zugeordnet wird, jedoch weiterhin im Verwaltungsvermögen.

6. Kosten (Folie 14)

Bei den Kosten nicht eingerechnet ist die Umnutzung für öffentliche Zwecke (z. B. Lift für barrierefreie Erschliessung, Brandschutzmassnahmen). Diese Kosten sind Stand heute nicht bekannt. Die langfristigen Kosten für das Bade- und Waschhaus werden sich vermutlich aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten eher in Grenzen halten. Vorstellbar ist die Nutzung als Lager oder als Dependance für Apéros etc.

Gesamthaft ergeben sich kurz- und mittelfristige Kosten von rund CHF 8.5 Mio. und langfristige Kosten – ohne Umnutzung – von rund CHF 2.0 Mio. Dies ergibt ein Total von rund CHF 10.5 Mio. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf CHF 250'000.00.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Der GPK-Präsident: Der Kaufpreis von CHF 44 Mio. und der Investitionskredit für Instandsetzungsarbeiten von CHF 8.5 Mio. ergeben zusammen CHF 52.5 Mio. Das ist ungefähr der Betrag, den die Stadt Zug für das Stadthaus, die Liegenschaft Gubelstrasse 22, bezahlt hat. An der damaligen GPK-Sitzung zum Erwerb des Zurlaubenhofs wurde der GPK ein Kaufpreis von CHF 65 Mio. präsentiert. In der Diskussion hat die GPK gefordert, dass CHF 10 Mio. zusätzlich gesprochen werden, um die Instandstellungskosten zu finanzieren, um in der Volksabstimmung mit offenen Karten zu spielen. Das Resultat war, dass über den Betrag von CHF 70 Mio. abgestimmt wurde. Die Begründung vom Finanzdepartement war damals, dass nicht mehr als CHF 5 Mio. aktiviert werden dürfen, die anderen CHF 5 Mio. müssten schrittweise über das ordentliche Budget laufen, wenn die Kosten effektiv anfallen. Deshalb ist es überraschend, dass

jetzt der Betrag einfach um einen Investitionskredit von CHF 8.5 Mio. erhöht werden kann und der Prozess, der beim Zurlaubenhof gegolten hat, hier offenbar keine Rolle mehr spielt?

Die Stv. Leiterin Immobilien: Eine mögliche Herleitung des damaligen Vorgehens ist, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs des Zurlaubenhofs die Handhabung relativ neu war, dass werterhaltende Massnahmen alle über die Erfolgsrechnung laufen und wertvermehrende Massnahmen über die Investitionsrechnung. Demnach war die Argumentation, dass die wertvermehrenden Massnahmen für die Umnutzung beantragt werden können und die werterhaltenden Massnahmen über das ordentliche Budget laufen müssen. Die aktuelle Praxis bei der Abteilung Immobilien ist, dass Gesamtanierungen über die Investitionsrechnung geführt werden, weil der Grossteil in der Regel wertvermehrend ist. Das ist der Hintergrund, weshalb der gesamte Betrag als Investitionskredit beantragt wurde.

Der GPK-Präsident: Das könnte tatsächlich die damalige Erklärung gewesen sein.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das Finanzdepartement nimmt den Hinweis auf und wird abklären, was die Begründung des Vorgehens beim Erwerb des Zurlaubenhofes war.

Beantwortung des Abklärungsauftrages durch die Abteilung Immobilien bezüglich Vorgehen Erwerb Zurlaubenhof (E-Mail vom 29. Januar 2026):

Mit Beschluss der GGR-Vorlage Nr. 2699 vom 14. Dezember 2021 hat der GGR dem Erwerb der Liegenschaft Zurlaubenhof als «Sachanlage ins Finanzvermögen (Konto 1080.02 Gebäude mit Grund)» zugestimmt: CHF 65 Mio. Kauf und CHF 5 Mio. für die wertvermehrenden Instandsetzungen in der Investitionsrechnung, jährlicher Unterhalt von ebenfalls CHF 5 Mio. in der Erfolgsrechnung.

Im Antrag wird unter Punkt II Erläuterungen Absatz 3 auf eine einmalige Gelegenheit, mehr eigenes und damit «beeinflussbares» Land zu besitzen, verwiesen, und weiter unter Absatz 2: «Über die künftige Nutzung und Entwicklung des Zurlaubenhof können zum jetzigen Zeitpunkt keine abschliessenden Aussagen gemacht werden.». Damit war/ist ein Ausweis im Finanzvermögen klar angezeigt.

Ein Mitglied: Bezüglich des Zeitplans der Massnahmen stellt sich die Frage, ob nicht möglichst schnell die Ufersanierung erfolgen sollte. Dort ist bereits erkennbar, was angestrebt wird: Die Verbesserung der Zugänglichkeit, zum Beispiel durch die Erneuerung des Stegs. Eine Restaurierung des Wohngebäudes, bevor eine endgültige Entscheidung über die zukünftige Nutzung getroffen wurde und ohne zu wissen, welche baulichen Anpassungen gegebenenfalls erforderlich sind, erscheint teilweise verfrüht oder nicht optimal. Es besteht das Risiko, dass nach der Festlegung der Nutzung bestimmte Massnahmen wieder rückgängig gemacht werden müssen.

Frage: Warum ist die Restaurierung des Gebäudes bei den kurzfristigen Massnahmen, aber die Sanierung der Ufermauern bei den langfristigen Massnahmen angesiedelt?

Antwort: Das Wohngebäude ist bei den kurz- und mittelfristigen Massnahmen angesiedelt. Das ist ein entscheidender Unterschied. Beim Seeufer ist es so, dass in den kurz- und mittelfristigen Massnahmen die Zugänglichkeit enthalten ist. Der Neubau des Stegs ist in diesen Kosten enthalten. Nicht enthalten ist die komplette Erneuerung der Ufermauer, was im Moment noch nicht notwendig ist. Im Falle der Planung einer neuen Ufermauer ist langfristig mit zusätzlichen Investitionskosten bis CHF 2.0 Mio. zu rechnen. Erst dann kommen diese langfristigen Kosten zum Tragen.

Der Leiter Immobilien: Alle sicherheitsrelevanten Massnahmen am Seeufer werden aufgrund der öffentlichen Zugänglichkeit zwingend umgesetzt. Ebenso werden beim Wohngebäude kurzfristig jene Massnahmen prioritär ausgeführt, die dringend notwendig sind. Es ist durchaus die Meinung, dass die mittelfristigen Massnahmen erst erfolgen, wenn die Nutzung bekannt ist.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Das Gutachten zum Gebäudezustand gibt Auskunft darüber, welche Massnahmen in welchem zeitlichen Rahmen umgesetzt werden sollten.

Frage: Bei der Bewertung der Liegenschaft wurde ein Marktwert von rund CHF 44 Mio. ausgerechnet. Ist es richtig, dass es sich dabei um einen fiktiven Wert handelt? Wenn man das Land nicht bebauen kann, hat es nicht diesen Wert. Bebaubares Land hätte den Wert von CHF 7'000.00 pro Quadratmeter. Aber Land, das wegen des Denkmalschutzes nicht bebaubar ist, hat diesen Wert nicht. Ist diese Berechnung also nicht eine rein theoretische Übung zur Rechtfertigung, dass die Stadt Zug einen Kaufpreis von CHF 44 Mio. zu zahlen bereit ist? Denn das Land hat gar nicht diesen Wert. Der Marktwert würde sich für Bauland so berechnen, aber das ist kein Bauland.

Antwort: In der Bewertung wird dargelegt, dass ein Wert für die ausgenutzte Fläche berechnet wurde und ein Wert für die nicht ausgenutzte Fläche. Basierend auf bisherigen Bewertungen von Seeufergrundstücken, die bei CHF 6'400.00 pro Quadratmeter lagen, musste aufgrund der Einzigartigkeit des Grundstückes ein höherer Wert von rund CHF 7'000.00 pro Quadratmeter angesetzt werden. Dies stellt die Einschätzung des Gutachters dar, es sind auch andere Einschätzungen möglich. Mit dem geschätzten Marktwert wird ausgesagt, dass es sich um den Wert handelt, der bei einer Veräusserung auf dem freien Markt erzielt werden könnte.

Ein Mitglied: Es soll ergänzt werden, dass es sich um den Wert handelt, der erzielt werden könnte, wenn man das Grundstück bebauen könnte.

Die Stv. Leiterin Immobilien: Nein.

Ein Mitglied: Der Gutachter hat einen Vergleich mit anderen Grundstücken vorgenommen, die als Benchmark herangezogen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass man diese Grundstücke bebauen konnte. Es wird bezweifelt, dass ein nicht bebaubares Grundstück denselben Wert erreichen kann.

Der GPK-Präsident: Die Berechnung sieht wie folgt aus: Der Kanton Zug hat die Villa Casa Rossa (Artherstrasse 29) erworben. Auch wenn diese Villa aufgrund ihres Baustils nicht direkt mit dem Objekt Villa Unterer Frauenstein zu vergleichen ist, lässt sich dennoch auf Basis der Grundstücksgrösse und des Preises eine Relation herstellen. Für 1'433 m² hat der Kanton Zug einen Betrag in der Grössenordnung von CHF 9.7 Mio. gezahlt. Hochgerechnet auf die Fläche der Liegenschaft Artherstrasse 6 (5'514 m²) ergibt sich ein Richtwert von rund CHF 37.3 Mio. Die Liegenschaften sind qualitativ nicht einmal vergleichbar, die Villa Casa Rossa hat z.B. keinen direkten Seeanstoss. Wenn man nun aufgrund des 70 Meter langen Seeanstosses noch aufwertet, dann kommt man locker auf den Wert von CHF 44 Mio. Im Kantonsrat wurde der Ankauf kontrovers diskutiert und beanstandet, der Erwerb sei zu teuer, aber heute spricht niemand mehr davon und der Kanton Zug renoviert die Liegenschaft. Es wurde dort auch die Arrondierung zum alten Kantonsspital als Kaufargument angeführt. Das Stichwort «Arrondierung zum Theater Casino» muss unbedingt auch noch zu Protokoll gegeben werden.

#3694: «Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus «Casa Rossa» und den damit verbundenen Landerwerb in Zug»

<https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/2688>

Frage: Was wäre der Ertragswert gewesen?

Antwort: Der Ertragswert war deutlich niedriger und lag bei CHF 16 Mio. oder CHF 19 Mio. Der genaue Wert müsste abgeklärt werden.

Frage: Müsste betreffend das Vorgehenskonzept eine Zonenänderung noch in die Ortsplanungsrevision aufgenommen werden?

Antwort: Eine Zonenplanänderung über die Ortsplanungsrevision ist zeitlich nicht mehr möglich, wenn der Erwerb dem Volk vorgelegt wird. Ein solcher Antrag müsste demnächst eingebracht werden.

Frage: Was wäre der Antrag, den man machen müsste, eine Änderung in die Zone OelB?

Antwort: Im Moment liegt das Grundstück in der Wohnzone, was mittelfristig zu Einschränkungen bei den Nutzungen führt. Deshalb wäre die Zone OelB anzustreben.

Frage: Ist eine Zonenplanänderung ausserhalb der Ortsplanungsrevision so einfach möglich?

Antwort: Eine Zonenplanänderung ist möglich und dauert ungefähr ein Jahr.

Der GPK-Präsident: Das hat der GGR auch schon gemacht bei Sportplätzen, dazu braucht es eine GGR-Vorlage, welche auch Referendumsfähig ist.

Frage: Die Zonenplanänderung hätte aber keinen Einfluss auf den Denkmalschutz der Gartenanlage?

Antwort: Nein, das hätte keinen Einfluss auf den Denkmalschutz.

Frage: Betreffend die mittel- bis langfristige Nutzung wurde in der Präsentation auch die Abgabe des Gebäudes im Baurecht als denkbare Vorgehen genannt. Schliesst das ein Baurecht ein, wie es auch beim Salesianum (St. Karlshof) der Fall war? Dann könnte mit der Abgabe im Baurecht ein guter Ertrag erzielt werden. Hinweis: https://de.wikipedia.org/wiki/Salesianum_Zug

Antwort: Die Abgabe des Gebäudes im Baurecht ist eine der Ideen, die im Dialogverfahren und im Prozess genauer angeschaut werden soll. Diese Option wird nicht von Anfang an ausgeschlossen, aber ob das der richtige Weg ist, wird sich zeigen müssen. Die Nutzungsfrage ist noch offen, es wird noch keine Richtung vorgegeben. In der Nähe befindet sich eine Villa, in der die Ernst Göhner Stiftung ihren Sitz hat.

Der GPK-Präsident: Die Ernst Göhner Stiftung hat diese Liegenschaft von der Stadt Zug damals gekauft, was aus heutiger Sicht ein ganz schlechtes Geschäft war. Die Abgabe im Baurecht an

eine Stiftung (unter klaren Auflagen) wäre eine denkbare Nutzung. Damit könnte ein Baurechtszins erwirtschaftet werden. Die Gartenanlage könnte öffentlich bleiben.

Frage: Die Liegenschaft soll gemäss Bericht und Antrag des Stadtrates im Verwaltungsvermögen bilanziert werden. Zu welchem Wert wird die Liegenschaft bilanziert und wie abgeschrieben? Im Verwaltungsvermögen ist von einer grossen Abschreibung auszugehen.

Antwort: Die Liegenschaft geht zum Wert von CHF 44 Mio. ins Verwaltungsvermögen und wird dort jährlich mit dem Abschreibungssatz für Immobilien um 3 % abgeschrieben.

Ein Mitglied: Meines Erachtens wird nur das Gebäude abgeschrieben.

Der GPK-Präsident: Es handelt sich um ein Gesamtobjekt. Der GPK-Präsident geht nicht davon aus, dass der Garten ausgeschieden und anders abgeschrieben werden könnte.

Der Leiter Finanzen: Im Moment wurde es als Einheit betrachtet. Es wurde aber bereits angesprochen, dass auch eine Trennung von Gebäude und Garten in Betracht gezogen werden kann. Die Liegenschaft soll ins Verwaltungsvermögen aufgenommen werden, was der Idee der öffentlichen Nutzung entspricht. Die Liegenschaft wird zum Kaufwert bilanziert und dann abgeschrieben.

Ein Mitglied bittet das Finanzdepartement darum, nochmal abzuklären, ob die Abschreibung auf den Kaufpreis von CHF 44 Mio. korrekt ist. Er hat noch Zweifel, ob die Abschreibung mit 3 % auf dem Kaufpreis von CHF 44 Mio. erfolgen soll, wenn CHF 38.0 Mio. das Grundstück betreffen. Es widerspricht seinem Verständnis, dass der Landwert bis auf null abgeschrieben werden könnte. Boden wird grundsätzlich nicht abgeschrieben.

Beantwortung des Abklärungsauftrages durch die Abteilung Immobilien bezüglich Abschreibung (E-Mail vom 29. Januar 2026):

Die Frage kam auf, ob Gebäude und Grundstücke gleichermassen abzuschreiben sind, oder getrennt voneinander, wobei das Grundstück weiterhin zum Anschaffungswert zu führen wäre.

Ja, Liegenschaften im Verwaltungsvermögen beziehen sich auf Gebäude und Grund, und sind somit gemeinsam über 33 Jahre abzuschreiben.

1. Hintergrund:

Die [Fachempfehlung 12 Anlagegüter und Anlagebuchhaltung \(Seite 67/500\)](#) unterscheidet zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen. Ergänzend hat die Interkantonale Koordinationsgruppe HRM2, Arbeitsgruppe 2 «Anlagenbuchhaltung, Investitionsrechnung» vom November 2013 auf Seite 9/24 zum Thema «1.7.1. Abschreibung von Grundstücken» weiter entschieden: [...] An der Sitzung vom 25.8.2009 hat die Koordinationsgruppe in Abweichung zu HRM2 entschieden, dass die Grundstücke im Verwaltungsvermögen abzuschreiben sind: Nicht überbaute Grundstücke über die Nutzungsdauer von 40 Jahren und überbaute Grundstücke zusammen mit dem Objekt über die Dauer von 33 Jahren (für Hochbauten). Diese Abweichung zu HRM2 rechtfertigt sich, da Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dauernd an einen öffentlichen Zweck gebunden sind.

Ein Mitglied: Die Liegenschaft wird in der Wohnzone erworben und es wird gemäss Aussage der Verwaltung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zeitlich keine Zonenplanänderung

mehr möglich, mit welcher die Liegenschaft in die Zone OelB überführt werden kann. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Bilanzierung im Verwaltungsvermögen wirklich Sinn ergibt. In der Wohnzone ist nur eine Wohnnutzung möglich. Entsprechend müsste die Bilanzierung nach meiner Logik ins Finanzvermögen erfolgen. Und erst dann, wenn eine Zonenänderung des Grundstückes bewilligt wird, darf es ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Rechtlich ist das sicher richtig. Mittels fakultativem Referendum kann sich das Stimmvolk zum Erwerb der Liegenschaft äussern. Wenn die Bilanzierung über das Finanzvermögen erfolgt, wäre die Situation gleich wie beim Areal Theilerplatz und die Abstimmung würde zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Deshalb ist der Stadtrat der Meinung, die Liegenschaft muss ins Verwaltungsvermögen bilanziert werden, um eine Volksabstimmung zu ermöglichen. Bei einer Bilanzierung ins Finanzvermögen könnte der GGR abschliessend entscheiden.

Das Mitglied: Die Bilanzierung ins Finanzvermögen unterliegt dem fakultativen Referendum (§ 14, Abs. 1, Finanzverordnung der Stadt Zug). Für das Zustandekommen einer Urnenabstimmung gilt § 112 des Gemeindegesetzes (GG). Die Liegenschaft könnte durchaus im Finanzvermögen bilanziert werden, wenn es als Finanzanlage betrachtet wird, die in einem Mietverhältnis vermietet wird.

Die Stv. Leiterin Immobilien: Wenn die Volksabstimmung erwirkt wird und die Liegenschaft ins Finanzvermögen bilanziert wird, muss bei einer späteren Verschiebung ins Verwaltungsvermögen nochmal eine Volksabstimmung durchgeführt werden. Das hätte zwei Volksabstimmungen zur Folge. Zu Beginn soll die gesamte Liegenschaft aufgrund des öffentlichen Zwecks der Gartenanlage im Verwaltungsvermögen bilanziert werden. Beim Gebäude ist allerdings die Nutzung noch offen (kulturelle Nutzung, Vermietung oder Abgabe im Baurecht an eine Stiftung etc.) und deshalb dem Zweck entsprechend eine spätere Abparzellierung und Verschiebung ins Finanzvermögen vorstellbar. Der Hauptzweck ist im Moment aber, die Gartenanlage und den Seeanstoss für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Das Mitglied: Gegenüber den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird es als fairer erachtet, wenn die Liegenschaft ins Finanzvermögen bilanziert wird und das Stimmvolk sich dann nochmal äussern kann, wenn eine angedachte Nutzung bekannt ist. Dann können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger darüber entscheiden, ob es sinnvoll ist, die Liegenschaft für diese Nutzung zu behalten oder nicht. Denn zu rechnen ist mit jährlichen Kosten von rund CHF 1.7 Mio. (Abschreibung: CHF 1.32 Mio.; Unterhaltskosten der Gebäude und der Gartenanlage: CHF 250'000.00; kalkulatorische Kapitalkosten auf dem Kaufpreis: CHF 114'000.00), die für das Grundstück kalkulatorisch aufgewendet werden. Für diesen hohen Betrag muss das Stimmvolk nochmal eine Beurteilung vornehmen können, sobald der Entscheid zur Nutzung vorliegt. Deshalb wäre der Antrag, die Liegenschaft ins Finanzvermögen zu verbuchen und zu einem späteren Zeitpunkt dem Stimmvolk das Recht zu geben, darüber zu entscheiden, ob die vorgesehene Nutzung sinnvoll und für den Preis angemessen ist oder die Liegenschaft wieder auf dem Markt veräussert werden soll.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Dieser Antrag kann in der GPK gestellt und im GGR diskutiert werden. Seitens des Stadtrates wäre es aber nicht korrekt gewesen, die Vorlage so auszugestalten. Insbesondere ist es im Falle des Zustandekommens von §112 des Gemeindegesetzes (GG 171.1) wichtig, dass die Bevölkerung sich rasch dazu äussern kann und Klarheit herrscht, ob die Liegenschaft erworben werden soll oder nicht.

Ein Mitglied: Der Antrag ist unterstützenswert. Falls dieser Antrag falliert und die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen bilanziert werden soll, wird das Mitglied beantragen, dass eine Privat-Public-Partnership (PPP) einzugehen ist.

Ein anderes Mitglied: Der Antrag zur Bilanzierung im Finanzvermögen ist nachvollziehbar aus Sicht des technisch korrekten Vorgehens. Allerdings ist fraglich, ob das Stimmvolk das Vorgehen gut nachvollziehen kann, wenn man erklären muss, dass aufgrund der Bilanzierung im Finanzvermögen statt im Verwaltungsvermögen eine zweite Abstimmung notwendig wird.

Frage: Wurde der Zurlaubenhof beim Erwerb nicht auch ins Verwaltungsvermögen bilanziert?

Antwort: Nein, der Zurlaubenhof ist im Finanzvermögen bilanziert. Bei einer Überführung ins Verwaltungsvermögen ist auch dort eine erneute Abstimmung erforderlich. Beim Zurlaubenhof war allerdings klar, dass fünf Jahre lang die öffentliche Nutzung sehr eingeschränkt sein wird, weil die Mietverhältnisse ab der Eigentumsübertragung noch für fünf Jahre bestehen bleiben, und damit auch Zeit bleibt für die Planung der künftigen Nutzung und Entwicklung, auch unter Mitwirkung der Bevölkerung. <https://www.zurlaubenhof.ch/>

Frage: In das Konzept für den Zurlaubenhof wurde schon einiges investiert. Was passiert, wenn das Volk das erarbeitete Konzept für den Zurlaubenhof ablehnt?

Antwort: Dann bleibt die Liegenschaft im Finanzvermögen.

Ein Mitglied: Dieses Beispiel bzw. Szenario spricht dafür, die Liegenschaft Artherstrasse 6 direkt ins Verwaltungsvermögen zu erwerben. Im Finanzvermögen hat diese Villa im Eigentum der Stadt Zug eigentlich nichts verloren, weil es sich nicht um eine Finanzanlage handelt. Es handelt sich um eine Anlage für die Öffentlichkeit, die sich im Moment noch in der Wohnzone befindet. Vorläufig wird sich sicher jemand finden lassen, der das Gebäude bewohnt.

Frage: Sind vergleichbare Objekte wie die Villa Villetta in Cham im Verwaltungsvermögen oder im Finanzvermögen verbucht?

Antwort: Nach meinem Verständnis müssten diese Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bilanziert sein. Das Finanzvermögen hat am Schluss auch einen Renditeaspekt.

Frage: Kann die Ausnutzungsreserve grundsätzlich veräussert werden, wenn die Stadt Zug diese selbst nicht realisieren kann? Falls ja, wäre das ein finanzieller Aspekt, der in der Vorlage mitberücksichtigt werden muss. Es wäre zum Beispiel eine Übertragung an ein Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Artherstrasse zu prüfen.

Frage: Wäre eine Übertragung an das Theater Casino möglich?

Antwort: Eine Übertragung an das Theater Casino wäre nicht möglich, weil es in der Zone OeIB keine Ausnutzung gibt. Das Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Artherstrasse ist auch im Eigentum der Stadt Zug. Eine Übertragung wurde noch nicht geprüft. Grundsätzlich kann nur Wohnanteil übertragen werden. Eine Veräusserung der Ausnutzung ist grundsätzlich möglich, wenn ein Zusammenhang besteht. Interessant könnte das dahinterliegende Grundstück sein.

Der GPK-Präsident: Beim Rosengarten könnte zum Beispiel ein Glaspavillon aufgestellt werden, der für kulturelle Anlässe genutzt werden könnte. Dafür bräuchte es dann wahrscheinlich eine zusätzliche Ausnutzung.

Frage: Bezieht sich die vorherige Frage darauf, dass die ganze theoretische Ausnutzungsreserve veräussert werden kann, nicht die praktisch umsetzbare Ausnutzungsreserve?

Antwort: Ja, so wurde die Frage auch verstanden. Es gibt Einschränkungen bei der Veräusserung. Die Ausnutzungsreserve kann nicht komplett verkauft werden, sondern es gibt Beschränkungen anhand des Ausgangsgrundstückes.

IV Beratung

Beratung der Vorlage

Ein Mitglied weist betreffend die Folgekosten (Vorlage S. 7, Kapitel 4) noch einmal explizit darauf hin, dass für die Abschreibung und den Unterhalt dieser Liegenschaft jährlich rund CHF 1.7 Mio. anfallen werden. Dieser Gesamtbetrag wird in der Vorlage nicht genannt, sondern die Beträge im letzten Abschnitt von Kapitel 4 müssen zusammengezählt werden.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass im Antrag des Stadtrates der Investitionskredit in der Höhe von CHF 8.5 Mio. für die Instandsetzungsarbeiten fehlt. Im Beschlussentwurf ist die Genehmigung des Investitionskredits enthalten. Der Vollständigkeit halber soll die Genehmigung des Investitionskredits im Antrag der GPK zuhanden des GGR aufgenommen werden.

Der GPK-Präsident stellt auf Nachfrage fest, dass der Kaufrechtsvertrag vom Notariat aufgesetzt wurde.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass zwei Anträge vorliegen, über die nun abgestimmt wird.

Antrag Alexander Eckenstein: Erwerb ins Finanzvermögen

Alexander Eckenstein stellt den Antrag, dass die Liegenschaft im Wert von CHF 44 Mio. im Falle eines Erwerbs im Finanzvermögen bilanziert wird, statt im Verwaltungsvermögen.

Abstimmung

Die GPK lehnt den Antrag mit 4:3 Stimmen ab.

Antrag Alexander Kyburz: Public-Private Partnership (PPP)

Ein anderes Mitglied stellt den Antrag, dass die Stadt Zug den Erwerb der Villa Unterer Frauenstein an die verbindliche Auflage knüpft, den Betrieb der Liegenschaft zwingend in Form einer Public-Private Partnership (PPP) zu organisieren.

Begründung: Die Public-Privat Partnership ermöglicht, dass die laufenden Betriebskosten zwischen der öffentlichen Hand und dem privaten Partner ausgewogen aufgeteilt werden können. Dadurch werden unverhältnismässige Belastungen für das städtische Budget zumindest eingeschränkt.

Der GPK-Präsident hat Verständnis für den Antrag, findet ihn in diesem Zusammenhang aber im Moment verfrüht und falsch. Wenn der Stadtrat eine Lösung mit Privaten hat, kann diese politisch diskutiert werden. Aber das jetzt schon «vorzuspüren», wäre ein falsches Zeichen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Wenn die GPK dieses Thema diskutieren und ins Parlament tragen will, ist es strategisch nicht der falsche Zeitpunkt, diesen Antrag jetzt zu stellen.

Der GPK-Präsident: Einen Antrag zu stellen ist legitim. Er erachtet es dennoch ebenfalls als den falschen Zeitpunkt. Der wichtige Entscheid ist heute nicht, ob man für oder gegen den Erwerb ist, sondern ob der Kauf dem Volk unterbreitet werden soll oder nicht. Danach kann differenziert ausgeführt werden, wie man zum Erwerb steht. Seine persönliche Haltung ist, dass das Volk die Möglichkeit erhalten muss, sich zum Erwerb zu äussern. Es gibt in der Tat Argumente dafür und Argumente dagegen, die alle aner kennenswert sind. Es geht um die demokratische Mitsprache. Ein solcher Antrag lenkt das Ganze in eine Richtung und auf Fragen, die heute noch nicht abschliessend beantworten werden können.

Das Mitglied: Es handelt sich um einen Eventualantrag. Wenn der Bilanzierung im Verwaltungsvermögen zugestimmt wird, wird damit auch bereits eine klare Stossrichtung vorgegeben. Die Veräusserung von Verwaltungsvermögen ist im Staatswesen eine seltene Ausnahme.

Die Stv. Leiterin Immobilien: Sofern der Antrag gutgeheissen wird, stellt sich die Frage, wie die Stadt Zug vorgehen soll, wenn kein Privater Partner gefunden wird.

Der Leiter Finanzen: Und die Nutzung müsste im Sinne des Verwaltungsvermögens ausgestaltet sein. Ein allfälliger Partner wäre verpflichtet, im Sinne der öffentlichen Aufgabenerfüllung zu agieren.

Ein Mitglied: Eine solche Partnerschaft kann bei der späteren Diskussion zur Nutzung einbezogen werden. Aber bereits jetzt eine Bedingung an den Kauf zu knüpfen, wird als falschen Zeitpunkt erachtet.

Abstimmung

Die GPK lehnt den Antrag mit 5:2 Stimmen ab.

Der GPK-Präsident fragt die GPK-Mitglieder, ob es weitere Stellungnahmen gibt, bevor zur Schlussabstimmung geschritten wird.

Ein Mitglied: Die Diskussion darüber, ob ein allfälliger Erwerb im Verwaltungsvermögen oder im Finanzvermögen bilanziert werden müsste, legt das Problem des Erwerbs offen: Die Stadt Zug weiss nicht, was sie mit der Liegenschaft will. Es fehlt eine Strategie. Dies ist der wesentliche Kritikpunkt am Kauf.

Mit einer Bilanzierung im Verwaltungsvermögen stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die Stadt Zug für Freizeit und Sport andernorts einen Betrag von CHF 44.0 Mio. für einen Park mit Seezugang zahlen würde. Das ist die Grössenordnung, die für das Eisstadion bezahlt wurde, wo sich tausende Besucherinnen und Besucher Woche für Woche in der Freizeit und im Sport betätigen können. Dass die Stadt Zug beabsichtigt, ein Grundstück zu diesem Preis für einen derartigen Zweck zu allozieren, ist Ausdruck eines vermeintlichen Luxusproblems aufgrund der derzeit guten finanziellen Situation. Hier ist meines Erachtens eine Allokation schiefgelaufen. Aus diesen Gründen lehnt das Mitglied die Vorlage ab.

Ein anderes Mitglied teilt die Auffassung mit, dass rund CHF 50 Mio. für ein derartiges «Luxusobjekt» nicht verhältnismässig sind. Diese Mittel sollten besser für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die breite Bevölkerung eingesetzt werden.

Ein weiteres Mitglied findet das ein fadenscheiniges Argument. Es ist nicht ein Entweder-oder, eher ein sowohl-als-auch. Wenn die Bevölkerung den Erwerb ablehnt, heisst das nicht, dass

diese CHF 50.0 Mio. für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt werden. Es ist der Meinung, es geht um die Sicherung des Landes. Die Landpreise werden weiter steigen und nicht sinken. Das haben die letzten hundert Jahre gezeigt. Dem Stadtrat kann ein Kompliment gemacht werden. Auf diesem Weg können Zugerinnen und Zuger entscheiden, ob sie das wollen oder nicht. Und auch die Priorisierung der Gartenanlage und die Arrondierung aufgrund der angrenzenden Lage an das Theater Casino ergeben natürlich Sinn.

Ein anderes Mitglied erzählt, dass es vergangenen Samstag in Erlenbach, das neben Küsnacht an der Zürcher Goldküste liegt, zu einer Silberhochzeit eingeladen war. Die Hälfte der geladenen Gäste ist zur falschen Villa gelaufen. Grund war, dass es einerseits das Erlengut gibt, dass sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Eine sehr schöne Villa, die sich für Anlässe eignet und von der Bevölkerung gemietet werden kann. Andererseits befindet sich rund hundert Meter weiter oben die zweite Villa. Die Gemeinde Erlenbach mit 5'000 Einwohnerinnen und Einwohnern leistet sich zwei grosse, wunderschöne Villen, eine am See und eine im Rebberg, welche die Bevölkerung für Anlässe mieten kann.

Die Erlenbacherinnen und Erlenbacher sind zwar auch wohlhabend und eher FDP-lastig, aber sie gönnen sich diesen Luxus für die Öffentlichkeit. Das Mitglied ist der Ansicht, dass sich auch die Stadt Zug etwas gönnen darf.

Der GPK-Präsident ist mit der vorherigen Argumentation einverstanden. Es wurde bereits das Beispiel Villa Vilette genannt. In hundert Jahren wird die Bevölkerung das genau gleich sehen. Deshalb wird der GPK-Präsident aus Überzeugung der Vorlage zustimmen. Zumindest sollte das Volk darüber abstimmen können.

Anmerkung eines Mitgliedes: Gegen eine Volksabstimmung habe sich das Mitglied nicht ausgesprochen.

Der GPK-Präsident: Das ist aber ein wichtiger Punkt. Mit einer Ablehnung der Vorlage in der GPK wird dem Parlament signalisiert, sie soll die Vorlage ablehnen. Und wenn das Parlament die Vorlage ablehnt, ist die Volksabstimmung hinfällig.

Beratung Beschlussentwurf

Zu Ziff. 4 Antrag des GPK-Präsidenten: Ergänzung mittelfristige Massnahmen

Der GPK-Präsident stellt den Antrag, Ziff. 4 wie folgt zu fassen:

*Für die **kurz- und mittelfristigen** Instandsetzungsarbeiten am Gebäude, den Nebengebäuden und dem Seeanstoss wird ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 8.5 Mio. genehmigt.*

Begründung: Im Bericht und Antrag des Stadtrates werden auf Seite 6 die Kosten für kurz- und mittelfristige Massnahmen mit CHF 8'490'000.00 veranschlagt, nicht nur für kurzfristige Instandsetzungen.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2979 vom 17. Dezember 2025 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 4:3 Stimmen zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Liegenschaft Artherstrasse 6, Zug, GS 1388, Villa Unterer Frauenstein, nach Massgabe des Kaufrechtsvertrages vom 18. Dezember 2025 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Verwaltungsgenossenschaft Zug, zum Preis von CHF 44.0 Mio. zu erwerben,
- die Kaufpreiszahlung in der Höhe von CHF 44.0 Mio. zulasten der Investitionsrechnung der Kostenstelle 2224, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Sport und Freizeit, und dem Bilanzkonto 1404.02, Sachanlagen im Verwaltungsvermögen, zu bewilligen,
- die Investition von CHF 44.0 Mio. mit jährlich 3% abzuschreiben,
- für die kurzfristigen Instandsetzungsarbeiten am Gebäude, den Nebengebäuden und dem Seeanstoss ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 8.5 Mio. zu genehmigen, und
- den Beschluss dem fakultativen Referendum gemäss § 112 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, GG; BGS 171.1) zu unterstellen.

Zug, 11. Februar 2026

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen

- BEI1 Beschlussentwurf
- BEI2 Präsentation
- BEI3 Fachgutachten von Patrick Rösli