

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Landtauschgeschäft Göbli: Abschluss Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich und Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2017

Das Wichtigste im Überblick

Die Stadt Zug beabsichtigt, das Grundstück im Göbli Nr. 1763 mit 18'868 m² von der WWZ AG zu erwerben und gegen ein flächengleiches Grundstück zu tauschen. Das Grundstück Nr. 1763 liegt nach der Umzonung im Jahr 2014 überwiegend in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zone OelB). Das Tauschgrundstück der Stadt Zug wird abparzelliert, um die Flächengleichheit herzustellen. Das Tauschgrundstück befindet sich im Gebiet Fröschenmatt/Schochenmüli an der Gemeindegrenze zu Baar und liegt in der Landwirtschaftszone. Die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht finden Anwendung. Die Fläche von insgesamt 18'868 m² setzt sich aus zwei Teilflächen der Grundstücke Nr. 77 und Nr. 3241 zusammen. Die nördliche Ecke des Grundstücks Nr. 77 wird abparzelliert und einem Teil des GS Nr. 3241 zugeschlagen.

Der Tauschpreis für das an die WWZ AG abzutretende Grundstück beträgt CHF 283'020.00. Der vereinbarte Tauschpreis für das zu übernehmende Grundstück GS Nr. 1763 beträgt, nach Abzug einer Mehrwertabschöpfung von 10%, rund CHF 8.056 Mio. Dadurch entsteht ein Differenzbetrag von rund CHF 7.8 Mio., welchen die Stadt Zug der WWZ AG finanziell abgeltet.

Neben dem Abschluss des Abtretungs- und Tauschvertrages mit ergänzendem Ausgleich wird ein Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Die WWZ AG möchte zum einen den bestehenden Filterbrunnen auf dem Grundstück im Göbli weiterhin nutzen können und zum anderen das Recht eingeräumt bekommen, eine Heizzentrale von maximal 800 m² auf dem Grundstück Nr. 1763 zu realisieren.

Mit Abschluss des geplanten Landtausches wird die Stadt Zug Eigentümerin von insgesamt rund 39'000 m² zusammenhängender Fläche im Gebiet Göbli. Diese strategische Landreserve wird langfristig benötigt, um öffentliche Infrastruktureinrichtungen für die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt Zug realisieren zu können.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Investitionskredit zum Landtauschgeschäft Göbli zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Tauschobjekte und Preisfestlegung**
3. **Wesentliche Vertragsbestimmungen**
4. **Dienstbarkeitsvertrag (Vorvertrag)**
5. **Fazit**
6. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Mit der GGR-Vorlage Nr. 2276 „Landtauschgeschäft Göbli: Vorverträge zum Abschluss von Tauschverträgen mit der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug AG; Genehmigung“, Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. September 2013, hat der Stadtrat beantragt, die Grundstücke GS Nr. 3674, 4784, 3638 und 1765 (Eigentum Korporation) und GS Nr. 1763 (Eigentum WWZ AG) zu erwerben bzw. zu tauschen. Der GGR hat dem Landtausch mit der Korporation an seiner Sitzung vom 25. Februar 2014 zugestimmt. Der Tausch wurde nach der erfolgreichen Volksabstimmung vom 30. November 2014 zwischenzeitlich vollzogen. Die Stadt Zug ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 4972 und 3674 und 3638 mit insgesamt rund 20'000.00 m².

Der Landtausch mit der WWZ AG hingegen wurde vom GGR an der Sitzung vom 25. Februar 2014 abgelehnt. Tauschgrundstücke der Stadt Zug für das Grundstück Nr. 1763 der WWZ AG war die Liegenschaft Chamerstrasse 68d/e sowie landwirtschaftliche Grundstücke im Tschuepis und in Baar. Im Weiteren wurde vertraglich vereinbart, dass die Stadt Zug über den Verkauf der Fernwärmanlage mit der WWZ AG in Verhandlungen tritt. In der Sitzung hatte der GGR insbesondere der Einwurf der Chamerstrasse 68d/e mit 18 zum Teil sehr günstigen Wohnungen kritisiert.

Mit dem Erwerb des Grundstückes Nr. 1763 mit 18'868 m² von der WWZ AG wird die Stadt Zug Eigentümerin von insgesamt rund 39'000 m² inmitten eines Gebiets an der Stadtgrenze zu Baar, welches in den kommenden Jahren auf Zuger-Stadtboden eine grosse Entwicklung aufweisen wird. Im Verdichtungsgebiet Zug Nord liegen neben städtischen Betriebsliegenschaften, wie bspw. der Werkhof, auch Bildungseinrichtungen. Um die Grundversorgung mit städtischen Infrastruktureinrichtungen langfristig für die Gebiets- und Bevölkerungsentwicklung anzupassen und zu sichern, sind strategische Landreserven in diesem Gebiet von wesentlicher Bedeutung.

Im Vordergrund steht aktuell der Bau des Ökihofes. Der Mietvertrag für die Flächen auf dem SBB-Areal beim Güterbahnhof läuft am 31. Dezember 2019 aus. Nachdem verschiedene Alternativen für den Ökihof geprüft und sich als nicht durchführbar oder ungeeignet befunden wurden, ist das Land im Göbli aktuell die geeignetste Möglichkeit für einen Neubau des Ökihofes.

Der Landtausch mit der WWZ AG dient damit der Arrondierung von strategischen Landflächen für mittel- bis langfristig notwendige städtische Infrastruktureinrichtungen. Das Finanzdepartement hat daher im Jahr 2016 die Landtauschverhandlungen mit der WWZ AG erneut aufgenommen.

2. Tauschobjekte und Preisfestlegung

2.1 Tauschobjekt WWZ AG und Preisfestlegung (GS Nr. 1763)

Im Vorvertrag für den Landtausch vom September 2013 wurde der Tauschpreis für das Grundstück Nr. 1763 im Göbli mit rund CHF 8.056 Mio. beziffert. Dieser Preis basierte auf einer Mischrechnung. Berücksichtigt wurde eine Mehrwertabschöpfung von 10% der Wertsteigerung, welche aus der damals noch nicht vollzogenen Aufzoning von der Zone OeIF in die Zone OeIB resultierte (vgl. hierzu GGR-Vorlage Nr. 2276). Der Tauschpreis für das Grundstück Nr. 1763 setzte sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Preisfestlegung Tauschobjekt WWZ AG

Wert GS 1763 vor der Umzoning	Zone	ca. m ²	Wert in CHF
GS 1763	OeIB	910.0	500'500.00
GS 1763	OeIF	17'958.0	269'370.00
Total Wert vor Umzoning		18'868	769'870.00

Wert nach Umzoning OeIB	Zone	ca. m ²	Tauschpreis in CHF
GS 1763	neu OeIB	15'899.5	8'744'725.00
GS 1763	OeIB/Strasse	806.5	88'715.00
GS 1763	OeIF	2'162.0	32'430.00
Total Wert nach Umzoning		18'868.0	8'865'870.00

Mehrwert durch Umzoning	8'096'000.00
Mehrwertabschöpfung 10%	809'600.00

Berechnung Tauschpreis	
Total Wert nach Umzoning	8'865'870.00
Berücksichtigung Mehrwertabschöpfung (10% von 8'096'000.00)	– 809'600.00
Total Tauschpreis	18'868.0 8'056'270.00

Quelle: Abteilung Immobilien der Stadt Zug

Das Finanzdepartement hat in den Verhandlungen mit der WWZ AG am bereits verhandelten Tauschpreis für das Grundstück festgehalten. Eine mögliche Neubewertung bzw. Neufestsetzung des Tauschpreises auf Basis der zwischenzeitlich erfolgten Umzoning und damit zuungunsten der Stadt Zug wurde nicht vorgenommen.

Die bestehenden Pachtverträge und der Mietvertrag mit dem Tennisclub Zug werden von der Stadt Zug übernommen.

2.2 Tauschobjekt Stadt Zug und Preisfestlegung

2.2.1 Strategische Rahmenbedingungen

Wie die Stadt Zug verfolgt auch die WWZ AG die strategische Zielsetzung, Grundstücke nicht zu veräussern, sondern zu tauschen. Dies erschwerte die Verhandlungen insbesondere zu Beginn, da die WWZ AG einen wertgleichen Tausch mit Priorität auf Renditeliegenschaften bzw. Mehrfamilienhäusern bevorzugte.

Zudem war ein finanzieller Ausgleich für die WWZ AG vorerst nicht opportun. Die Auswahl an Liegenschaften, welche seitens der Stadt Zug in den Tausch eingebracht werden können, ist beschränkt. Gebäude im Verwaltungsvermögen scheiden aus, da diese der Zweckerfüllung von städtischen Bedürfnissen dienen. Die Stadt Zug hat im Finanzvermögen nur wenige Renditeliegenschaften mit mehreren Wohneinheiten. Diese Liegenschaften zeichnen sich jedoch – wie die Chamerstrasse 68d/e, welche im ersten Tauschgeschäft verhandelt wurde – durch sehr günstige Wohnungen aus. Das Finanzdepartement hat diese Liegenschaften, bspw. die Äussere Güterstrasse 1 oder die Dammstrasse 10, daher nicht als potenzielle Tauschobjekte in die Verhandlungen eingebracht.

Weitere reine Renditeliegenschaften befinden sich nicht im Liegenschaftsportfolio der Stadt Zug. Die Fernwärmanlage, welche Gegenstand des Vorvertrags zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG im Jahr 2013 war, hat die WWZ AG zwischenzeitlich im Rahmen einer ordentlichen Ausschreibung erworben (GGR-Vorlage Nr. 2373). Die Auswahl für potenzielle Tauschgrundstücke hat sich daher auf landwirtschaftliche Grundstücke im Finanzvermögen beschränkt.

2.2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen: Bäuerliches Bodenrecht

Landwirtschaftliche Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem bäuerlichen Bodenrecht (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGG). Der Verkauf und ein Tausch dieser Grundstücke unterliegen der Bewilligungspflicht durch das Amt für Landwirtschaft. Ein Verkauf oder Tausch ist grundsätzlich nur dann bewilligungsfähig, wenn kein Verweigerungsgrund vorliegt. Die Verweigerungsgründe sind im Gesetz definiert. Sie umfassen beispielsweise das Fehlen der Selbstbewirtschaftereigenschaft, einen übersetzten Preis oder eine zu grosse Entfernung zwischen Gewerbe und landwirtschaftlichem Grundstück. Im vorliegenden Fall kann jedoch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, da der Stadt Zug ein Enteignungsrecht für Flächen, welche in der Zone für öffentliches Interesse (Zone OeIB) liegen, zusteht. Die Bewilligung für das vorgesehene Tauschgeschäft ist erteilt.

2.2.3 Tauschobjekt Stadt Zug und Preisfestlegung

Die Stadt Zug ist Grundeigentümerin von mehreren in der Landwirtschaftszone liegenden unbebauten Grundstücken. Einigkeit konnte letztlich mit einem, noch abzuparzellierenden, flächengleichen Grundstück im Gebiet Fröschenmatt/Schochenmüli erzielt werden. Die Stadt Zug übergibt der WWZ AG das Grundstück Nr. 3241 NEU (vgl. Mutationsplan) mit 18'868 m². Ausgehend vom Grundstück Nr. 3241 wird die nördliche Ecke des Grundstückes Nr. 77 abparzelliert. Die Abparzellierung zur Erlangung der Flächengleichheit dieser Grundstücke ist möglich, da keine Restfläche unter 25 Aren verbleibt. Dies ist Voraussetzung für die Bewilligung des Tauschgeschäftes durch das Landwirtschaftsamt.

Das Grundstück Nr. 3241 NEU liegt in der Landwirtschaftszone und ist verpachtet. Die Pachtverträge werden von der WWZ AG übernommen. Einer Einzonung des Grundstücks steht das neue Raumplanungsgesetz (RPG) entgegen und wird als unrealistisch eingeschätzt.

Landwirtschaftliche Grundstücke werden in der Regel mit maximal CHF 15.00 pro m² bewertet. Der Tauschpreis für das noch abzuparzellierende Grundstück GS Nr. 3241 NEU mit 18'868 m² beträgt somit CHF 283'020.00.

2.3 Differenzbetrag von CHF 7.8 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die mit der WWZ AG ausgehandelten Tauschgrundstücke und Tauschpreise:

Tabelle 2: Übersicht Tauschgrundstücke und Tauschpreise

Tauschgrundstück	GS Nr.	Fläche in m ²	Zone	Tauschpreis in CHF	Bilanzkonti
WWZ AG	1763	18'868	Zone OelB	8'056'270.00	1400.01
Stadt Zug	3241 (neu)	18'868	Landwirtschaftszone	283'020.00	1080.01
Differenzbetrag (zu leisten von der Stadt Zug)			CHF	7'773'250.00	

Durch den Landtausch entsteht ein Differenzbetrag in Höhe von CHF 7'773'250.00. In den Gesprächen mit der WWZ AG wurde intensiv diskutiert, wie mit diesem Differenzbetrag umgegangen werden soll. Das Finanzdepartement hat die Bedingung aufgestellt, dass bei einem flächengleichen Tausch, insbesondere mit einem wertmässig deutlich tiefer liegenden landwirtschaftlichen Grundstück, nicht zusätzlich noch eine Wertgleichheit hergestellt werden kann. Der Differenzbetrag muss finanziell entschädigt werden. Die WWZ AG konnte dieser Bedingung im Zuge der Verhandlungen folgen. Der finanzielle Ausgleich in Höhe von rund CHF 7.8 Mio. ist eine Abkehr von den Rahmenbedingungen des bisherigen Tausches. Dieser hatte zum Ziel, möglichst keinen Geldfluss zu generieren. Es konnte mit der finanziellen Abgeltung durch die Stadt Zug somit ein Entgegenkommen der WWZ AG erwirkt werden. Auf der Grundlage der Finanzstrategie 2014 – 2018, Gesunde Gemeindefinanzen, ist dieses Geschäft tragfähig und finanzierbar.

Bei dem Tauschgeschäft handelt es sich um eine Investition, welche über die Investitionsrechnung gebucht wird. Das Grundstück Nr. 1763, welches in das Eigentum der Stadt Zug übergeht, wird mit CHF 8'056'270 zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2226, unbebaute Grundstücke im Verwaltungsvermögen, belastet und im Bilanzkonti 1400.01 gebucht. Es wird in die Liegenschaftsliste Kostenstelle 2226/LS 509 (neu) aufgenommen. Das städtische Grundstück Nr. 3241 wird zugunsten der Investitionsrechnung zum Betrag von CHF 283'020.00 ausgebucht und dem Bilanzkonti 1080.01 entnommen.

3. Wesentliche Vertragsbestimmungen

3.1 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt sofort nach Anmeldung des Vertrages mit Eintragung im Grundbuch des Kantons Zug (Tagebucheintrag). Der Antritt von Nutzen und Schaden sowie Rechten und Pflichten erfolgt per Datum Eigentumsübertragung.

3.2 Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung in Höhe von CHF 7'773'250.00 erfolgt 30 Tage nach Eintragung des Abtretungs- und Tauschvertrages im Tagebuch des Grundbuches. Die Eintragung erfolgt nach Rechtskraft und Unterzeichnung des Vertrages.

3.3 Vorkaufsrecht

Im Vertrag wird ein gegenseitiges Vorkaufsrecht vereinbart. Das Vorkaufsrecht der Stadt Zug am Grundstück Nr. 3241 greift nur für den Fall einer Ein- oder Aufzonung. Solange das Grundstück in der Landwirtschaftszone liegt, gehen die Bestimmungen des BGBB vor.

Ausgeschlossen wurde das Vorkaufsrecht für einen weiteren Tausch der WWZ AG mit einem Dritten. Damit wird gewährleistet, dass die WWZ AG das Grundstück bspw. zugunsten eines geeigneten Grundstückes zur Errichtung von Betriebseinrichtungen tauschen kann. Dies ist Grundlage für die ungehinderte Ausübung der Unternehmenstätigkeiten der WWZ AG. Bei einer Handänderung innerhalb der Unternehmensgruppe der WWZ AG entfällt das Vorkaufsrecht der Stadt Zug, es wird jedoch an den neuen Eigentümer weiter überbunden.

3.4 Mehrwertbeteiligung

Der Vertrag sieht bis zur Einführung einer gesetzlichen Regelung eine gegenseitige Mehrwertbeteiligung von 50% des Mehrwertes bei Auf-/ oder Einzonung der Tauschgrundstücke vor. Die vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes sieht eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20% vor. Aktuell befindet sich das Gesetz zur Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes auf kantonaler Ebene in der Vernehmlassung. Die gesetzliche Bestimmung zur Mehrwertabschöpfung im Kanton Zug tritt voraussichtlich am 1. Januar 2019 in Kraft. Da der Tauschvertrag vor Inkrafttreten der gesetzlichen Bestimmung abgeschlossen wird, ist eine vertragliche Regelung empfehlenswert. Der Mehrwertbeteiligung der Stadt Zug bei Einzonung des Grundstückes Nr. 3241 wird die im Tauschpreis berücksichtigte Mehrwertabschöpfung in Höhe von CHF 806'600.00 (vgl. Tabelle 1) für das Grundstück Nr. 1763 angerechnet. Die Mehrwertabschöpfung der Stadt Zug fiel um diesen Betrag geringer aus. Bei beiden Tauschgrundstücken ist eine Auf-/Einzonung unwahrscheinlich.

Die Übertragung der vertraglich vereinbarten Mehrwertbeteiligung auf einen Rechtsnachfolger wird, wie das Vorkaufsrecht, bei einem Tausch ausgeschlossen. In diesem Fall erfolgt die Mehrwertbeteiligung über die gesetzliche Bestimmung, sofern diese bei einer Auf-/Einzonung in Kraft getreten ist. Vorbehalten sind Handänderungen mit einer Tochter-/Schwestergesellschaft der WWZ AG oder eine Mehrwertbeteiligung zugunsten der WWZ AG.

Mit diesen Regelungen kommt die Stadt Zug der WWZ AG insofern entgegen, als dass die WWZ AG das Grundstück Nr. 3241 ohne Belastungen tauschen kann. Diese vertragliche Regelung gilt bis zu dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der gesetzlichen Mehrwertbeteiligung.

4. Dienstbarkeitsvertrag (Vorvertrag) zugunsten der WWZ Energie AG

Die WWZ AG hatte das Grundstück Nr. 1763 im Göbli ursprünglich erworben, um Betriebseinrichtungen für die städtische Energieversorgung zu realisieren oder zugunsten dieser Nutzung zu tauschen. Mit dem Tausch zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG würde diese Option verfallen. Die WWZ AG hat daher ersucht, den bestehenden Filterbrunnen auf dem Grundstück weiter nutzen zu dürfen sowie bei Bedarf eine Heizzentrale von maximal 800 m² auf dem Grundstück zu errichten. Die Heizzentrale kann gegebenenfalls bei einer redimensionierten Variante auch im Ökihof integriert werden. Sollte dies der Fall sein, entfällt das Recht auf den Bau einer eigenständigen Heizzentrale auf dem Grundstück Nr. 1763. Zur Absicherung der Rechte soll ein Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden. In beiden Fällen können alle städtischen Infrastruktureinrichtungen, welche auf dem Grundstück entstehen, an die Heizzentrale angeschlossen werden und dadurch entstehende Synergien genutzt werden.

Die Forderungen der WWZ AG stehen im Kontext zum Generationen-Projekt „Circulago“ der WWZ AG, bei welchem die Hauptleitungen und ein Teil der Anlagen für den Betrieb auf bzw. in öffentlichem Grund erstellt werden sollen.

Das Konzept des Circulago basiert auf Seewasser als Energiequelle und dezentralen Quartierzentralen, aus welchen die Kunden mit Kälte und Wärme versorgt werden. Dieser Ansatz erlaubt einen etappenweisen und kundengetriebenen Ausbau. Im Gebiet Göbli sieht die WWZ AG durch die Verdichtung Zug Nord ein grosses Potenzial.

Die Suche nach möglichen Standorten für Energiezentralen stellt im dicht bebauten Stadtgebiet eine grosse Herausforderung für die WWZ AG dar. Deshalb sind die firmeneigenen Grundstücke von strategischer Bedeutung und die Unterstützung aller Behörden nötig, um dieses Grossprojekt der Wärme- und Kälteversorgung erfolgreich umsetzen zu können – und damit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der städtischen Energie- und Klimaziele leisten zu können.

Zur Sicherung der Anliegen wird daher zeitgleich mit dem Abtretungs- und Tauschvertrag ein Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Der Dienstbarkeitsvertrag bzw. die Dienstbarkeitsverträge für den Filterbrunnen und die Heizzentrale werden nach Eigentumsübergang und hinreichender Bestimmung der Projekte ausgefertigt und können in Kompetenz des Stadtrates abgeschlossen werden. Da der Vorvertrag für die Dienstbarkeiten jedoch inhaltlich mit dem Tauschgeschäft verknüpft ist, wird im Sinne der Transparenz darüber informiert.

Die Inhalte der Dienstbarkeitsverträge und vor allem deren Auswirkungen wurden im Hinblick auf den geplanten Wettbewerb für den Ökihof und die weitere Entwicklung des Areals stadintern abgestimmt. Die weitere Nutzung des Filterbrunnens stellt keine Einschränkung für den Bau des Ökihofes dar und wird den Bau des Ökihofes und des Gebietes Göbli nicht beeinträchtigen. Die Heizzentrale, sofern sie nicht ebenfalls im Ökihof integriert werden kann, wird an einem noch zu bestimmenden Standort auf dem Grundstück Nr. 1763 realisiert. Gemäss den aktuellen Planungen ist ein Standort im Osten des Grundstückes vorstellbar. Aus städtebaulicher Sicht muss die Heizzentrale in ein zukünftiges Gebäude integriert werden. Diese Sicherstellung wird über ein Anbaurecht im Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Die Einschränkung der Nutzung des Grundstückes für städtische Zwecke wird damit auf ein Minimum reduziert. Im Gegenzug erhält die Stadt Zug eine jährliche Entschädigung für die Beanspruchung des Grundstückes.

Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt zugunsten der WWZ Energie AG und ist zeitlich befristet. Wird bis 31. Dezember 2027 kein Baugesuch eingereicht, fällt die Verpflichtung, eine Dienstbarkeit für die Errichtung einer Heizzentrale mit max. 800 m² Grundfläche einzuräumen, dahin.

5. Fazit

Die Tauschverhandlungen mit der WWZ AG waren erfolgreich. Nachdem das Geschäft im Jahr 2013 im GGR scheiterte, konnte nun eine neue Lösung gefunden werden. Das vorliegende Tauschgeschäft zeigt sich für beide Parteien sehr ausgewogen. Mit dem vorliegenden Tauschgeschäft wird die Stadt Zug Grundeigentümerin von insgesamt rund 39'000 m² Fläche im Gebiet Göbli, davon rund 34'500 m² zusammenhängende Grundstücksfläche, welche sich aufgrund ihrer Lage für öffentliche Zwecke und Infrastruktureinrichtungen eignet und kurz- bis langfristig entwickelt werden kann. Mit dem Erwerb des Grundstückes Nr. 1763 ist auch die Sicherheit der weiteren Planungen des Ökihofes gewährleistet.

Die Einräumung der Dienstbarkeiten zugunsten der WWZ Energie AG ermöglichen es der WWZ AG, ihre Ziele des Projektes Circulago auch nach Abgabe des Grundstückes zu erreichen und die Stadt Zug mit Kälte und Wärme aus Seewasser zu versorgen.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrates, den Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG mit einem Tauschpreis von CHF 8'056'270.00 zu genehmigen und
- den Stadtrat zu ermächtigen, die öffentliche Urkunde zur Abparzellierung, den Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich und den Vorvertrag zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages zu unterzeichnen.

Zug, 9. Mai 2017

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich
3. Mietvertrag Göbli GS 1763 – Vertragsverlängerung
4. Pachtvertrag zw. WWZ und L. Andermatt – GS 1763
5. Pachtvertrag zw. WWZ und Xaver Moos
6. Pachtvertrag zw. Einwohnergemeinde Zug und Hans Iten – GS 3241
7. Pachtvertrag zw. Einwohnergemeinde Zug und Alois Iten – GS 77
8. Öffentliche Urkunde zur Abparzellierung
9. Mutationsplan
10. Vorvertrag zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Finanzvorsteher, Tel. 041 728 21 21.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Landtauschgeschäft Göbli: Abschluss Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich und Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2451 vom 9. Mai 2017:

1. Der Abtretungs- und Tauschvertrag mit ergänzendem Ausgleich zwischen der Stadt Zug und der WWZ AG mit einem Tauschpreis von CHF 8'056'270.00 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug, namentlich mit der Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde zur Abparzellierung, des Abtretungs- und Tauschvertrages und des Vorvertrages zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages, beauftragt.
3. Der Rechtsdienst der Stadt Zug wird beauftragt, die Verträge öffentlich zu beurkunden.
4. Der Tausch des Grundstückes Nr. 1763, Göbli, wird mit CHF 8'865'870.00 zulasten der Investitionsrechnung der Kostenstelle 2226, unbebaute Grundstücke im Verwaltungsvermögen, und dem Bilanzkonto 1400.01 bewilligt.
5. Die Mehrwertabschöpfung ab Grundstück Nr. 1763 in Höhe von CHF 809'600.00 wird dem Konto 2960.01, Bewertungsreserve für Grundstücke des Finanzvermögens, zugewiesen.
6. Die Investition von CHF 8'865'870.00 wird mit jährlich 1% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. a Finanzhaushaltgesetz).
7. Das Grundstück Nr. 3241, Schochenmüli, wird mit CHF 283'020.00 der Kostenstelle 2210, Finanzvermögen, und dem Bilanzkonto 1080.01, Grundstücke Finanzvermögen, entnommen.
8. Der Differenzbetrag von CHF 7'773'250.00 wird durch die Stadt Zug 30 Tage nach der Eintragung im Tagebuch des Grundbuches überwiesen.
9. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

10. Gegen diesen Beschluss kann

- a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

- b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: