



Kantonsratsbeschluss

betreffend Baurechtsvertrag für das Grundstück Nr. 1412, Artherstrasse, Zug

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 7. Juni 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Baurechtsvertrag für das Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Zug.

Die Vorlage ist wie folgt gegliedert:

A	In Kürze	2
B	Der ausführliche Bericht	2
1.	Ausgangslage	2
2.	Ideen- und Investorenwettbewerb mit anschliessendem Architekturwettbewerb/Studienauftrag	3
3.	Baurechtsvertrag und Entwicklungsvereinbarung	4
3.1.	Baurechtsvertrag	4
3.1.1.	Grundbucheintragung	5
3.1.2.	Verpflichtungen zu Lasten der Baurechtsnehmerin	5
3.1.3.	Baurechtszins	5
3.1.4.	Heimfallentschädigung	6
3.1.5.	Reservationsentgelt	6
3.1.6.	Vertragsauflösung	6
3.2.	Entwicklungsvereinbarung	6
4.	Kantonsratssaal	7
5.	Termine	7
5.1.	Bauphase	7
5.2.	Politischer Prozess	7
6.	Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen	8
6.1.	Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton	8
6.2.	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden	8
6.3.	Anpassungen von Leistungsaufträgen	8
7.	Antrag	9

A In Kürze

Das im Eigentum des Kantons Zug stehende Grundstück Nr. 1412, Zug, soll auf der Basis des Bebauungsplans «Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse» durch einen Investor bebaut und damit einer neuen zukunftsgerichteten Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde von der Baudirektion ein Ideen- und Investorenwettbewerb durchgeführt. Der Kanton Zug wird das Grundstück im Baurecht abgeben. Der Baurechtsvertrag bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat.

Gestützt auf die Immobilienstrategie des Kantons wird das Grundstück Nr. 1412 nicht veräussert, sondern im Baurecht abgegeben. Nachdem der Regierungsrat auf Empfehlung des Wettbewerb-Beurteilungsgremiums den Konzeptvorschlag «Süd-See Zug» zum Siegerkonzept erklärte, wurde mit der Credit Suisse Anlagestiftung unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat ein Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Nebst dem Baurechtsvertrag wurde mit der Credit Suisse Anlagestiftung auch eine Entwicklungsvereinbarung unterschrieben. Darin wurde unter anderem festgelegt, innert welcher Frist der Wettbewerb mit Architekten, die Baueingabe sowie der Baustart zu erfolgen haben. Im Weiteren wurde vereinbart, in welcher Reihenfolge die einzelnen Baubereiche zu bebauen sind. Sollten die vereinbarten Fristen und Verpflichtungen nicht eingehalten werden, hat die Investorin nach unbenütztem Ablauf der anzusetzenden Nachfrist eine Konventionalstrafe zu bezahlen.

B Der ausführliche Bericht

1. Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals Zug zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit attraktivem Seeblick aus. Es befindet sich nur wenige Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt und ist ein Gebiet mit hervorragendem Entwicklungspotential. Basierend auf den Erkenntnissen verschiedener Studien wurde ein rechtsgültiger Bebauungsplan erarbeitet, der am 15. Dezember 2015 vom Grossen Gemeinderat beschlossen und am 3. Mai 2016 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Das Areal ist in sieben Baubereiche gegliedert (A, B, C1, C2, D1, D2, E), die gemeinsam entwickelt werden sollen. Ausgenommen ist der Baubereich A, welcher seitens des Kantons weiterhin für Eigennutzungen beansprucht wird. Während die zentralen Baubereiche B, D1 und D2 mit einem publikumsattraktiven Nutzungsmix das identitätsstiftende Herzstück des Areals bilden sollen, sind in den Baubereichen C1, C2 und E Wohnnutzungen vorgesehen.

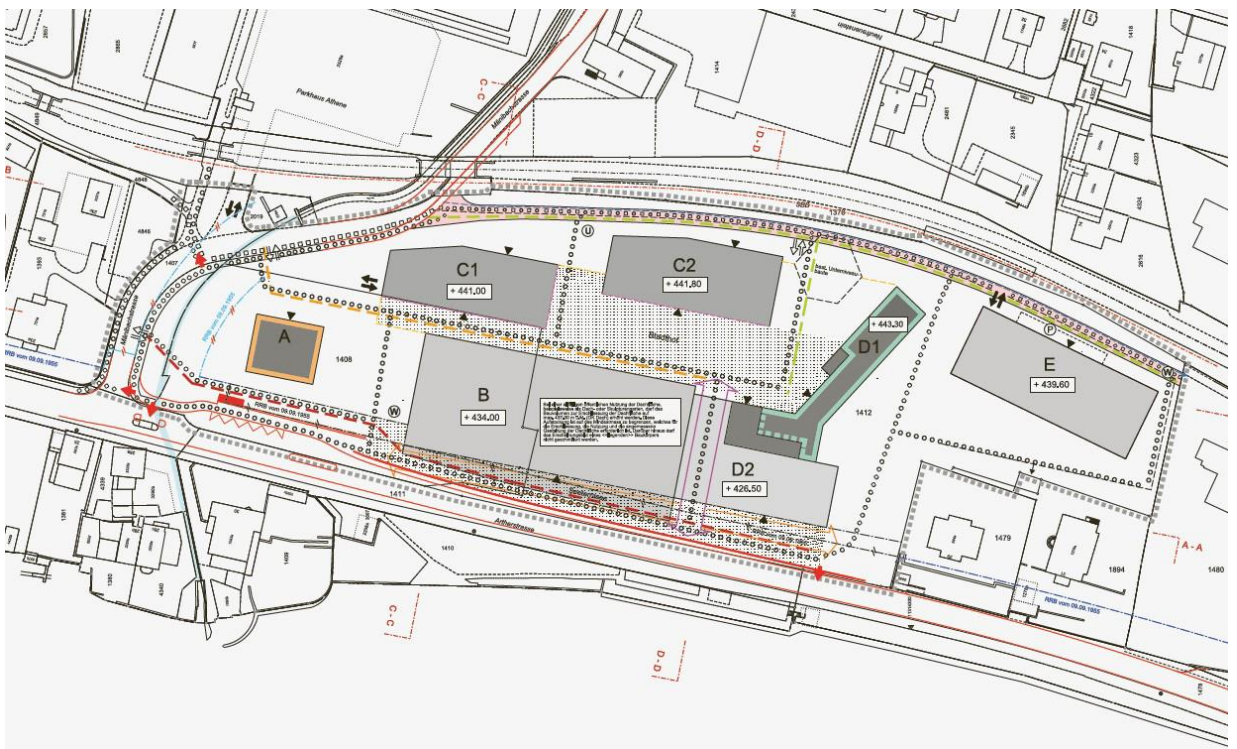


Abbildung 1: Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital

Die Baubereiche B, C1, C2, D1, D2, E, welche das Grundstück Nr. 1412 betreffen, sollen an einen Investor im Baurecht zur Realisierung abgegeben werden. Um ein optimales Baukonzept mit der entsprechenden Offerte für den Baurechtszins zu ermitteln, wurde durch die Baudirektion im März 2019 ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren öffentlich ausgeschrieben. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

2. Ideen- und Investorenwettbewerb mit anschliessendem Architekturwettbewerb/Studienauftrag

Für die Stufe 1 «Ideen- und Investorenwettbewerb» zeichnete der Kanton Zug als Grundeigentümer verantwortlich. In der Phase 1a «Präqualifikation» konnten sich Teams aus Investoren, Betreibern und Spezialisten mit einer Nutzungsskizze sowie Referenzen bewerben. Aus den zehn eingereichten Dossiers wurden sieben Teams zu einer Präsentation ihrer Vorschläge eingeladen. In der Phase 1b «Engere Auswahl» erhielten anschliessend vier Teams die Möglichkeit, ihre Konzepte weiter zu vertiefen und eine verbindliche Offerte zum Baurecht einzureichen. Die vier Schlussabgaben wurden nach einer Präsentation durch die Teams im Dezember 2021 vom Beurteilungsgremium analysiert und unter verschiedenen Kriterien bewertet.

Dabei hat sich gezeigt, dass sich das Team «Süd-See Zug», bestehend aus der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG und der HRS Real Estate AG, bezüglich seiner Konzept-Qualitäten hervorhob. Bei dem für dieses Konzept offerierten Baurechtszins handelt es sich um das zweithöchste Angebot. Das Konzept der Wettbewerbsteilnehmerin mit der höchsten Offerte für den Baurechtszins konnte das Beurteilungsgremium in vielerlei Hinsicht nicht überzeugen. Da für den Zuschlag zur Entwicklung des Areals nicht nur der offerierte Baurechtszins, sondern auch das vorgeschlagene Entwicklungs- und Nutzungskonzept von grosser Bedeutung waren, hat der Regierungsrat auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums den Konzept-Vorschlag des Teams «Süd-See Zug» zum Siegerkonzept erklärt und die Phase 1b damit abgeschlossen (Beilage 1: Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums).

Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat übernimmt die Investorin die Verantwortung für die Durchführung der Stufe 2 «Architekturwettbewerb/Studienauftrag». Dabei soll das konkrete Projekt gefunden werden, welches die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans sowie des ausgewählten Entwicklungskonzepts bestmöglich umzusetzen vermag.

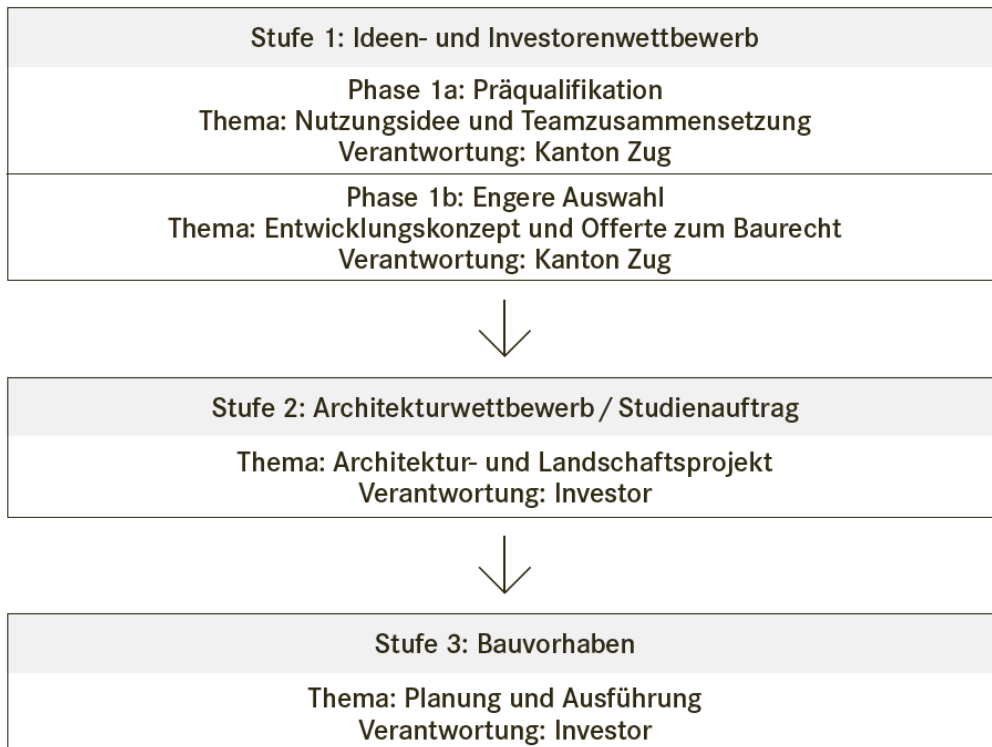


Abbildung 2: Ablauf Entwicklung Areal ehemaliges Kantonsspital

3. Baurechtsvertrag und Entwicklungsvereinbarung

Gestützt auf die Immobilienstrategie des Kantons Zug wird das Grundstück Nr. 1412 nicht veräussert, sondern im Baurecht abgegeben. Das Grundstück Nr. 1412 ist dem kantonalen Finanzvermögen zugeordnet. Gemäss § 35 Abs. 2 Bst. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (FHG; BGS 611.1) bedarf der unter dem entsprechenden Vorbehalt mit der Credit Suisse Anlagestiftung bereits unterschriebene Baurechtsvertrag der Genehmigung durch den Kantonsrat. Gleichzeitig wurde mit der Credit Suisse Anlagestiftung auch eine Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Da diese einen integrierenden Bestandteil des Baurechtsvertrags bildet, wurde die Gültigkeit der Entwicklungsvereinbarung von der kantonsrätlichen Genehmigung des Baurechtsvertrags abhängig gemacht.

3.1. Baurechtsvertrag

Der zur Genehmigung beantragte Baurechtsvertrag weist die übliche sachenrechtliche Grundkonzeption eines Baurechtsvertrags auf. Speziell erwähnenswert sind im vorliegenden Fall folgende Themen:

3.1.1. Grundbucheintragung

Der vom Kantonsrat genehmigte Baurechtsvertrag wird erst im Grundbuch eingetragen, wenn sowohl eine (erste) rechtskräftige Baubewilligung zur Bebauung des Grundstücks Nr. 1412 oder eines ersten Teils davon vorliegt als auch sämtliche Räumlichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1412 von den heutigen Nutzungen befreit sind.

Mit dieser Regelung gibt der Kanton das Grundstück Nr. 1412 wirtschaftlich erst dann aus der Hand, wenn eine Baubewilligung vorliegt. Ebenfalls können die heutigen Nutzungen in den Gebäulichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1412 bis drei Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung beibehalten werden. Eine besondere Regelung wurde in Bezug auf die Räumlichkeiten getroffen, welche das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie derzeit auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals als Übergangslösung benützt. Diese Räume müssen erst freigegeben werden, wenn das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie seine neuen Räumlichkeiten an der Hofstrasse bezogen hat, was erst nach Abschluss der Erweiterungsarbeiten an diesem Gebäude der Fall sein wird. Dies ist vor allem bezüglich des auf dem Grundstück Nr. 1412 vorübergehend eingerichteten Lagerraums für die Kulturgüter sehr vorteilhaft, denn mit der getroffenen Vereinbarung wird ausgeschlossen, dass für diesen Raum allenfalls eine weitere Übergangslösung gefunden werden muss.

3.1.2. Verpflichtungen zu Lasten der Baurechtsnehmerin

Die Baurechtsnehmerin übernimmt unter Entlassung des Baurechtsgebers sämtliche Verpflichtungen, die sich aufgrund der bestehenden Grundbucheintragungen für den Eigentümer des Grundstücks Nr. 1412 ergeben. Ausserdem werden alle Steuern, Beiträge, Gebühren und weiteren öffentlich- oder privatrechtlichen Abgaben irgendwelcher Art, die an das Baurecht selbst oder an die darauf errichteten Bauten und Anlagen bzw. deren Betrieb anknüpfen, von der Baurechtsnehmerin bezahlt.

Zudem leistet der Baurechtsgeber im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen keinerlei Gewährleistung für allfällige Rechts- und Sachmängel am baurechtsbelasteten Grundstück und den darauf bestehenden Gebäuden und Anlagen. Sämtliche Baugrundrisiken gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Alle Kosten für den Rückbau und die Entsorgung der Bauten und Anlagen (inkl. Gebäudetechnik), inklusive der Kosten für die Schadstoffsanierung, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Ein Teil des Gebäudes Assek. Nr. 1489a ist aus denkmalpflegerischen Interessen in dem Ausmass, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch festzulegen ist, zu erhalten. In ihrer Beurteilung vom 27. Januar 2020 kam die auf Grundstücksschätzungen spezialisierte Jürg Viert GmbH zum Schluss, dass die Übernahme dieses Gebäudeteils für die Baurechtsnehmerin mit grossen Nachteilen verbunden ist, weshalb dieser Gebäudeteil keine Wertposition darstellt. Vor diesem Hintergrund hat die Baurechtsnehmerin dem Baurechtsgeber weder die Abbruchobjekte noch den Gebäudeteil, der aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten ist, zu entschädigen.

3.1.3. Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt dem Baurechtsgeber ab Datum der Grundbucheintragung des Baurechtsvertrags bis zum Ablauf des Baurechts einen Baurechtszins von mindestens 830 000.– Franken pro Jahr. Diesem Baurechtszins liegen ein Basislandwert von 29,7 Millionen Franken sowie ein Verzinsungssatz von 2,8 Prozent zugrunde.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre angepasst, wobei der vorgenannte Anfangs-Baurechtszins zu keiner Zeit unterschritten wird. Bei der Anpassung werden hinsichtlich des Landwerts 50 Prozent der eingetretenen Veränderung beim Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt. Bei der Anpassung des Verzinsungssatzes fliessen die Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes ein.

Der zu bezahlende Baurechtszins sowie die weiteren aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin werden mit einem im Grundbuch einzutragenden Grundpfandrecht zu Gunsten des Baurechtsgebers sichergestellt.

3.1.4. Heimfallentschädigung

Bei Ablauf des Baurechts ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 Prozent des dannzumaligen Zustandswerts der heimfallenden Bauten und Anlagen auszurichten.

3.1.5. Reservationsentgelt

Für die Reservierung des Grundstücks Nr. 1412 hat die Credit Suisse Anlagestiftung dem Kanton Zug bereits ein Reservationsentgelt von 1 250 000.– Franken überwiesen. Allfällige Konventionalstrafen, welche die Baurechtsnehmerin zu bezahlen hat (siehe nachstehende Ziffer 3.2.) würden aus diesem Reservationsentgelt getilgt. Sollte der Baurechtsvertrag im Grundbuch eingetragen werden, wird das verbleibende Reservationsentgelt zinsfrei als Teilzahlung an die ersten Baurechtszinse angerechnet. Sollte der Baurechtsvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden können, weil der Kantonsrat diesen nicht genehmigt, so erstattet der Kanton Zug der Credit Suisse Anlagestiftung das Reservationsentgelt zinslos zurück.

3.1.6. Vertragsauflösung

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin die vereinbarte Frist für die Bezahlung des Reservationsentgelts, die Durchführung des Wettbewerbs mit Architekten und die Baueingabe nicht einhält oder die Ermächtigung zur Abgabe des Anmeldeauftrags betreffend das Sicherungspfandrecht für den Baurechtszins widerruft, ist der Baurechtsgeber berechtigt, ohne Kostenfolge für ihn vom Baurechtsvertrag zurückzutreten. Das gleiche Recht steht dem Baurechtsgeber zu, wenn spätestens fünf Jahre nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat noch keine (erste) rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Da die Baurechtsnehmerin die Erfüllung der Fristen nicht vollumfänglich selbst steuern kann, weil teilweise Drittabhängigkeiten bestehen, wurde eine Regelung über die Verlängerung der Fristen bzw. das Ansetzen einer Nachfrist getroffen.

3.2. Entwicklungsvereinbarung

Bei der Entwicklungsvereinbarung geht es darum, die Baurechtsnehmerin zu verpflichten, das Grundstück Nr. 1412 möglichst bald der künftigen Nutzung zuzuführen.

Dazu wurde in der Entwicklungsvereinbarung festgelegt, innert welcher Frist der Wettbewerb mit Architekten, die Baueingabe sowie der Baustart zu erfolgen haben. Im Weiteren wurde vereinbart, dass die Investorin vor der Realisierung die Mietzinse der preisgünstigen Wohnungen offenzulegen und einen Finanzierungsnachweis zu erbringen hat. Ausserdem wurde festgehalten, in welcher Reihenfolge die einzelnen Baubereiche zu bebauen sind. Sollten die vereinbarten Fristen und Verpflichtungen nicht eingehalten werden, hat die Investorin nach unbenütztem Ablauf der anzusetzenden Nachfrist eine Konventionalstrafe zu bezahlen. Der entsprechende

Betrag wird vom Reservationsentgelt, das die Baurechtsnehmerin bereits an den Kanton Zug überwiesen hat (vorstehende Ziffer 3.1.5.), abgebucht.

4. Kantonsratssaal

Am 2. November 2021 haben die Kantonsratsmitglieder Philip C. Brunner, Zug, Monika Barmet, Menzingen, Karen Umbach, Zug, Tabea Zimmermann Gibson, Zug, Barbara Gysel, Zug, und Daniel Stadlin, Zug, ein Postulat betreffend eine grosszügige, neue multifunktionale Infrastruktur für den Zuger Kantonsrat – mit «publikumsattraktiver, öffentlicher Nutzung mit Ausstrahlungskraft» eingereicht.

Als Folge davon hat die Baudirektion abgeklärt, ob dieses Anliegen noch in die bereits ausgearbeiteten Konzept-Vorschläge einfliessen kann. Hierfür wurde ein approximatives Raumprogramm aufgrund von Vergleichswerten im Umfang von rund 900 m² erstellt (inklusive Nebenräume). Eine Eigentümlösung für den Kantonsratssaal ist aus rechtlichen Gründen nur über Stockwerkeigentum möglich. In ihrem Papier zur «Überprüfung der Implementierung des Kantonsratssaals» in das Konzept «Süd-See Zug» hält das Konzept-Team was folgt fest: «Eine dauerhafte Abtretung von Flächen für den Kantonsratssaal in Form von Stockwerkeigentum führt dazu, dass für die angedachte Vision nicht ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem konkurrenziert sich eine Weitervermietung der Flächen durch den Kanton an Drittnutzer mit dem Angebot unseres Konzepts. Aus diesen Gründen ist ein Verkauf im Stockwerkeigentum nicht mit der Vision vereinbar.» Denkbar ist jedoch, dass dem Kanton Zug die für den Kantonsratssaal und die Nebenräume benötigten Flächen in einem klassischen Mietverhältnis zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem das Konzept-Team «Süd-See Zug» die eigentümlösungsmässige Abtretung des Kantonsratssaals und der Nebenräume ausschliesst, verbleibt die Variante «Miete». Darüber wird der Regierungsrat im Rahmen der Beurteilung der Machbarkeitsstudie über die Optimierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des heutigen Regierungsgebäudes, welche kurz vor der Finalisierung steht, beraten. In der Folge wird der Regierungsrat dem Kantonsrat das vorstehend erwähnte Postulat beantworten.

5. Termine

5.1. Bauphase

Die Neubebauung des Grundstücks Nr. 1412 ist aus heutiger Sicht ab 2027 möglich.

5.2. Politischer Prozess

Der politische Prozess sieht folgendermassen aus:

Juni 2022	Kantonsrat, Überweisung an Stawiko
September 2022	Beratung und Bericht Stawiko
Oktober 2022	Kantonsrat 1. Lesung
November 2022	Publikation Amtsblatt
Januar 2023	Ablauf Referendumsfrist
Februar 2023	Inkrafttreten

6. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen

6.1. Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Die ersten Erträge sind ab 2027 geplant und daher nicht in der Liste erfasst. Die Baurechtsnehmerin bezahlt dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins von mindestens 830 000.– Franken im Jahr.

A	Investitionsrechnung	2022	2023	2024	2025
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben				
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben				
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				
C	Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag				

6.2. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden.

6.3. Anpassungen von Leistungsaufträgen

Diese Vorlage hat keine Anpassungen von Leistungsaufträgen zur Folge.

7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Auf die Vorlage Nr. 3441.2 - 16999 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 7. Juni 2022

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Martin Pfister

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart

Beilagen:

- Beilage 1: Auszug Bericht des Beurteilungsgremiums
- Beilage 2: Baurechtsvertrag
- Beilage 3: Entwicklungsvereinbarung