

Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für den Erwerb des Sportplatzes und der Parkierungsanlage der Kantonsschule Menzingen

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 8. Juli 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonsrätliche Kommission für Hochbau hat die Vorlage des Regierungsrats vom 28. April 2026 (Vorlage Nrn. 4109.1/2 - 18573/18574) im Rahmen einer halbtägigen Sitzung am 8. Juli 2026 beraten. Statthalter Florian Weber vertrat das Geschäft aus der Sicht der Regierung. Er wurde von Kantonsbaumeister Urs Kamber, Thomas Kleger, Leiter Landerwerb/Immobilien-geschäfte, sowie Sarah Kehl, Leiterin Fachstelle Recht bei der Baudirektion, unterstützt. Christa Hegglin führte das Protokoll.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Projektvorstellung
3. Fragerunde
4. Eintretensdebatte
5. Detailberatung und Schlussabstimmung
6. Antrag

1. Ausgangslage

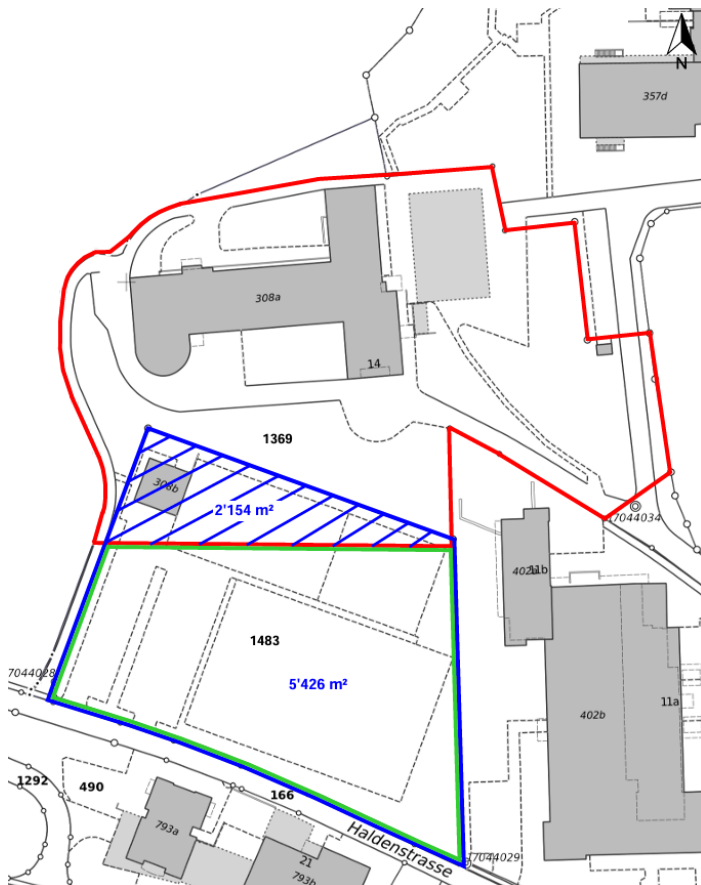
Es liegen mit der Vorlage Nrn. 4109.1/2 - 18573/18574 seitens des Regierungsrats ein ausführlicher Bericht sowie ein Antrag vor. Die Ausgangslage ist dort bereits dargelegt, weshalb sich eine Wiedergabe in diesem Bericht erübrigt. In Ergänzung dazu diene folgender Übersichtsplan:



2. Projektvorstellung

Thomas Kleger, Leiter Landerwerb/Immobilien­geschäfte, informiert über die Vorlage und erläutert anhand einer Skizze folgende Fragestellungen:

- a. Wie kommt der Kaufpreis von 23,9 Millionen Franken zustande?
- b. Warum überträgt der Kanton Zug dem Institut Menzingen entschädigungslos die bauliche Ausnützung an 2154 m² Landfläche?



Das Grundstück Nr. 1369 hat hauptsächlich zwei Nutzungen: Im oberen Teil befindet sich das ehemalige Altersheim «Maria vom Berg» des Instituts Menzingen; im unteren sind die Sportplätze, deren Materialgebäude und die Parkieranlage der Kantonsschule Menzingen angelegt.

2.1. Kaufpreis

Damit der Marktwert und damit der vereinbarte Kaufpreis des Sportplatzteils berechnet werden konnte, musste zuerst ermittelt werden, wie gross die Sportplatzparzelle sein wird. Dies darum, weil das Institut Menzingen verlangte, dass für das Gebäude «Maria vom Berg» auch nach dem Verkauf des Sportplatzteils genügend bauliche Ausnützung zur Verfügung stehen muss, damit aus dieser Sicht der bauliche Fortbestand des Gebäudes gesichert ist.

Als Erstes wurde aufgrund der Grundrisspläne die anrechenbare Geschossfläche des Gebäudes «Maria vom Berg» berechnet. Es sind dies 9253 m². Die «Bauzone Maria vom Berg» hat eine Ausnützungsziffer von 0.6, die über einen Bebauungsplan um 20 % erhöht werden kann. Deshalb wurde bei den fortführenden Berechnungen eine Ausnützungsziffer von 0.72

angewendet. Um bei dieser Ausnützungsziffer 9253 m² Geschossfläche realisieren zu können, braucht es 12 851 m² Landfläche. Diese Fläche ist in der Skizze rot umrandet dargestellt.

Das Grundstück Nr. 1369 ist gesamthaft 18 658 m² gross. 18 277 m² befinden sich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Maria vom Berg». Die Restfläche von 381 m² liegt in der Landwirtschaftszone oder in der Zone des öffentlichen Interesses Freihaltung. Da diese Restfläche für die Berechnung der baulichen Ausnützung nicht herangezogen werden kann und im Eigentum des Instituts Menzingen verbleibt, wurde sie bei der Berechnung des Marktwerts des Sportplatzteils nicht berücksichtigt.

Nach Abzug der Landfläche von 12 851 m², welche für die bauliche Ausnützung des Gebäudes «Maria vom Berg» benötigt wird, verbleibt von den 18 277 m², die in der «Bauzone Maria vom Berg» liegen, noch eine Landfläche von 5426 m² für den Sportplatzteil (in der Skizze grün umrandet dargestellt).

Übersicht Berechnungen zur Ermittlung des Marktwerts des Sportplatzteils:

	Landfläche in der «Bauzone Maria vom Berg»	Ausnützungsziffer 0.6 + 20 % Bonus bei Bebauungsplan = 0.72	Anrechenbare Ge- schossfläche
Gesamtparzelle («altes» Grundstück Nr. 1369)	18 277 m ²	0.72	13 159 m ²
Altersheimteil («neues» Grundstück Nr. 1369), in der Skizze rot umrandet	12 851 m ²	0.72	9253 m ²
Sportplatzteil («neues» Grundstück Nr. 1483), in der Skizze grün umrandet	5426 m ²	0.72	3906 m ²

Für diese grün umrandete Fläche mit einer Landfläche von 5426 m² und einer anrechenbaren Geschossfläche von 3906 m² hat die Zuger Kantonalbank mit ihrer Schätzung den Marktwert ermittelt. Dazu wurde ein hypothetisches Bauprojekt auf dieser grün umrandeten Fläche angenommen und dabei ebenfalls die Ausnützungsziffer 0.72 verwendet. Dies ergab dann einen Marktwert von 23,9 Millionen Franken und damit die Höhe des vereinbarten Kaufpreises.

2.2. Ausnützungsübertragung

Die Skizze zeigt, dass bei diesen Landflächen ein Teil des Sportplatzes auf dem rot umrandeten Altersheimteil liegen würde. Dieser Spickel ist in der Skizze blau schraffiert eingezeichnet. Da die Baudirektion darauf bestand, dass der gesamte Sportplatz mit allen seinen Anlagen und dem Materialgebäude auf dem Kaufgrundstück liegen muss, wurde der Grenzverlauf des Kaufgrundstücks Nr. 1483 entsprechend verlegt. Der vereinbarte Grenzverlauf ist in der Skizze blau eingezeichnet.

Dadurch wurde der Altersheimteil gegenüber der rot umrandeten Fläche um 2154 m² kleiner (blau schraffierter Spickel). Damit auch in Zukunft für die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche des Gebäudes «Maria vom Berg» genügend Landfläche zur Verfügung steht, wurde in der Folge vereinbart, dass diese 2154 m² grosse Landfläche für die Berechnung der baulichen Ausnützung des Altersheimteils herangezogen werden kann. Diese

Ausnützungsübertragung erfolgt entschädigungslos, weil die Zuger Kantonalbank nur den Marktwert des grün umrandeten Parzellenteils mit einer Landfläche von 5426 m² und der anrechenbaren Geschossfläche von 3906 m² berechnet hat, also ohne den blau schraffierten Spickel. Mit der Ausnützungsübertragung erfolgt demnach keine Wertverschiebung vom Sportplatzteil zum Altersheimteil. Im Gegenteil – die Sportplatzparzelle ist physisch um 2154 m² grösser geworden als dies bei der Grundstückteilung aufgrund der baulichen Ausnützung der Fall gewesen wäre. Für diese Vergrößerung hat der Kanton Zug nichts zu bezahlen. Zusammengefasst erhält der Kanton Zug ein 7580 m² grosses Grundstück zum Preis einer Parzelle mit einer Landfläche von 5426 m². Die anrechenbare Geschossfläche von 3906 m², die für die Berechnung des Marktwerts massgebend war, wird durch die Ausnützungsübertragung nicht verändert.

Aufgrund der vereinbarten definitiven Parzellierung des ursprünglichen Grundstücks Nr. 1369 ergibt sich in Bezug auf die in der «Bauzone Maria vom Berg» liegenden Flächen Folgendes:

	Landfläche in «Bauzone Maria vom Berg»	Anrechenbare Geschossfläche
Gesamtparzelle («altes» Grundstück Nr. 1369)	18 277 m ²	13 159 m ²
Altersheimteil («neues» Grundstück Nr. 1369), in der Skizze rot umrandet	10 697 m ²	9253 m ²
Sportplatzteil («neues» Grundstück Nr. 1483), in der Skizze grün umrandet	7580 m ²	3906 m ²

3. Fragegründe

3.1. Alternativen zum Kauf

Ein Kommissionsmitglied möchte wissen, ob der Kauf aus Sicht des Kantons alternativlos sei. Ein anderes erkundigt sich, ob auch geprüft wurde, den Sportplatzteil weiterhin im Baurecht zu nutzen. (*Erklärender Hinweis: Das heutige Benützungsrecht ist auf den 26. November 2034 befristet*).

Die Baudirektion informiert, dass das Institut Menzingen den Sportplatzteil verkaufen wolle. Dabei wurde deutlich signalisiert, dass wenn der Kanton das Grundstück nicht kaufe, das Institut das Grundstück auf dem freien Markt veräussern werde. Mit dem Ziel, den Sportplatz auf Dauer für die Kantonsschule Menzingen zu sichern, sei der Kauf alternativlos, denn einen anderen Standort gebe es nicht.

3.2. Höhe Kaufpreis

Zwei Kommissionsmitglieder sind der Auffassung, dass der Preis stolz sei. Ein Mitglied fragt, ob zur Schätzung der Zuger Kantonalbank eine Zweitmeinung eingeholt worden sei.

Die Baudirektion führt aus, dass bei solchen Schätzungen jeweils darauf abgestellt werde, was für ein Potenzial das entsprechende Grundstück biete. Im vorliegenden Fall sei dies die Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Ob die Käuferschaft von diesem Potenzial Gebrauch machen wolle, sei ihre Sache. Dies bedeute im vorliegenden Fall, dass bei der Schätzung nicht darauf Rücksicht genommen worden sei, dass der Kanton das Grundstück für die Sportplatznutzung erwerben möchte, denn der Kanton habe ja die Möglichkeit, auf dem

Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt Mehrfamilienhäuser zu bauen. Im Weiteren informiert die Baudirektion, dass sie bei Schätzungsgutachten jeweils im Sinne einer Plausibilisierung prüfe, ob die für ein bestimmtes Grundstück wertspezifischen Themen abgehandelt sind und wie dies erfolgte (z. B. Denkmalschutz, Belastungen, Investitionsbedarf, Unterhalt, Ausnutzungsbeschränkungen etc.). Nach der Beurteilung der Baudirektion ist die Schätzung der Zuger Kantonalbank komplett und plausibel. Die Schätzung ist zudem einem anderen renommierten Schätzer vorgelegt worden. Er hat den Preis als fair beurteilt.

3.3. Parzellengrenze

Ein Kommissionsmitglied möchte wissen, warum man nicht versucht habe, die Parzellengrenze möglichst nah am Gebäude «Maria vom Berg» zu ziehen. Seine Frage erklärend, führt das Kommissionsmitglied aus, dass bei einer Unterschützstellung des Gebäudes «Maria vom Berg» die Ausnutzungsziffer keine Rolle spielen würde und das Grundstück, das der Kanton kaufen würde, dann grösser wäre.

Die Baudirektion erklärt, dass das Institut Menzingen nicht möchte, dass das Gebäude «Maria vom Berg» unter Schutz gestellt wird. Vor diesem Hintergrund hat es bei den Kaufverhandlungen die Bedingung gestellt, dass genügend bauliche Ausnutzung für den Fortbestand des Gebäudes «Maria vom Berg» zur Verfügung stehen müsse. Das Institut war jedoch bereit, die Parzellengrenze so zu legen, dass sich die gesamte Sportplatzanlage auf dem vom Kanton zu erwerbenden Grundstück befindet. Dies allerdings nur mit der vereinbarten Ausnutzungsübertragung.

3.4. Bodenbelastungen

Die Kommission erkundigt sich nach Bodenbelastungen.

Die Baudirektion führt aus, dass keine Bodenbelastungen bekannt seien und auch nicht damit gerechnet werden müsse. Ebenfalls sei das Thema PFAS im vorliegenden Fall nicht relevant, denn das Grundstück sei früher lediglich im üblichen Rahmen landwirtschaftlich genutzt worden. Zudem sei bei der Realisierung des Sportplatzes der Oberboden abgetragen und dann die Sport- und Umgebungsfläche eingebaut worden.

3.5. Parkieranlagen

Ein Kommissionsmitglied erkundigt sich nach den Parkplätzen auf dem zu erwerbenden Grundstücks und möchte ebenfalls wissen, ob es auch Veloabstellplätze hat.

Das Hochbauamt führt aus, dass die Parkplätze bei der Sportanlage öffentlich seien und bewirtschaftet würden. Aufgrund der eher dezentralen Lage der Kantonsschule würden viele Lehrpersonen mit dem Auto zur Arbeit kommen und diese Parkplätze nutzen, denn beim Schulhaus selbst habe es nur wenige Plätze. Veloabstellplätze seien bei der Schule und neben dem Materialhäuschen des Sportplatzes vorhanden.

3.6. Nutzung durch Vereine

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob ortsansässige Vereine den Sportplatz ausserhalb der Unterrichtszeiten nutzen dürften.

Das Hochbauamt informiert, dass der Sportplatz durch die Kantonsschule und die öffentlichen Schulen von Menzingen genutzt werden kann. Die Nutzungszeiten sind jedoch wegen des benachbarten Pfllegeheims St. Franziskus eingeschränkt. Im Rahmen des Kaufvertrags für die Kantonsschule Menzingen wurde vereinbart, dass die Lärmemissionen des Sportplatzes

aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Pflegeheims St. Franziskus möglichst begrenzt sein sollen und daher auf eine Nutzung durch Vereine verzichtet wird.

3.7. Auswirkungen auf Unterhalts- und Personalkosten

Ein Kommissionsmitglied möchte wissen, wer heute die Unterhaltskosten des Sportplatzes trage und wie sich der Grundstückkauf in personeller Hinsicht auswirken würde.

Das Hochbauamt führt aus, dass der Sportplatz bereits heute zulasten der laufenden Rechnung durch den Kanton betrieben und unterhalten werde. Somit würde der Grundstückkauf für den Kanton keinen neuen diesbezüglichen Aufwand mit sich bringen.

3.8. Entwicklungsmöglichkeiten

Die Kommission erkundigt sich, welche Nutzungen in der «Bauzone Maria vom Berg» möglich sind und ob der Kanton auf diesem Grundstück auch eine Infrastrukturbau, beispielsweise eine Turnhalle, erstellen könnte. Ebenfalls interessiert es die Kommission, ob es schon Pläne gebe, das Grundstück dereinst anders zu nutzen, eine Verpflichtung zu einem gemeinsamen Bebauungsplan mit dem Altersheimteil bestehe und welchen Einfluss die Unterschutzstellung des Gebäudes «Maria vom Berg» auf die Bebaubarkeit des Sportplatzteils hätte.

Die Baudirektion führt aus, dass die «Bauzone Maria vom Berg» ein breites Spektrum an Nutzungen zulasse (Wohnen, Dienstleitungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen), also auch eine Turnhalle. Heute gehe es darum, den Fortbestand des Sportplatzes der Kantonsschule Menzingen zu sichern, deshalb gebe es auch keine anderweitige Planung. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umnutzung oder Bebauung zum Thema werden, biete die «Bauzone Maria vom Berg» mit ihrem breiten Nutzungsspektrum und ihren vorteilhaften Massvorschriften der Wohnzone 4 sehr gute Möglichkeiten. Die Pflicht für einen gemeinsamen Bebauungsplan mit dem Altersheimteil bestehe nicht und auch der mögliche Umgebungsschutz des Gebäudes «Maria vom Berg» würde sich auf die Wege und Plätze beim Gebäude beschränken und habe somit keinen Einfluss auf den Sportplatzteil.

3.9. Unterschutzstellung und möglicher Erwerb Gebäude «Maria vom Berg»

Die Kommission erkundigt sich nach dem Stand der Unterschutzstellung des Gebäudes «Maria vom Berg» und nach dem möglichen Erwerb des Altersheimteils durch den Kanton. Ebenfalls möchte die Kommission wissen, wie es sich mit dem Vorkaufsrecht, das der Kanton hat, verhält und wie mit dem Interesse umgegangen wird, das die Gemeinde Menzingen am Gebäude hat.

Die Baudirektion informiert, dass das Institut Menzingen als Grundeigentümerin bei der Klärung der Unterschutzstellung aktiv sei und dieser Prozess seit längerem im Gang sei. Für einen allfälligen Kaufentscheid seitens des Kantons sei die Klärung der Frage, ob das Gebäude «Maria vom Berg» unter Schutz gestellt wird oder nicht von zentraler Bedeutung. Sollte das Gebäude nicht unter Schutz gestellt werden, würden sich dort die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben wie auf dem Sportplatzteil. Bei einer Unterschutzstellung seien die Möglichkeiten eingeschränkt. So haben die Abklärungen des Hochbauamts ergeben, dass das Gebäude bei einer Unterschutzstellung beispielsweise für die allfällige Erweiterung der Kantonsschule ungeeignet wäre. Die Baudirektion erklärt im Weiteren, dass sie mit der Gemeinde Menzingen im Austausch stehe und ihr auch schriftlich mitgeteilt habe, dass der Regierungsrat am Vorkaufsrecht festhalte. Dieses dauert bis zum 26. November 2034.

4. Eintretensdebatte

Mehrere Kommissionsmitglieder äussern sich in der Weise, dass der Sportplatz wichtig für die Kantonsschule Menzingen und deren Fortbestand sei. Mit dem Kauf dieses Grundstücks können wichtige Infrastrukturanlagen für die Kantonsschule Menzingen für die Zukunft gesichert werden. Der Kaufpreis ist zwar hoch, ist aber aufgrund der Zone, in welcher sich das Grundstück befindet, wohl als angemessen und marktgerecht zu bezeichnen. Positiv zu werten ist zudem das Potenzial, welches das Grundstück mit Blick in die Zukunft bietet.

Die Kommission beschliesst mit 14 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung Eintreten auf die Vorlage Nr. 4109.2 - 18574 des Regierungsrats.

5. Detailberatung und Schlussabstimmung

In der Detailberatung stellten sich keine weiteren Fragen.

Mit dem Titel und Ingress, Teil I, § 1, Teil II, Teil III und Teil IV von Vorlage Nr. 4109.2 - 18574 ist die Kommission stillschweigend einverstanden.

Schlussabstimmung

Die Kommission für Hochbau stimmt der Vorlage Nr. 4109.2 - 18574 in der Schlussabstimmung mit 14 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 4109.2 - 18574 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Unterägeri, 8. Juli 2026

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Beat Iten