

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück Nr. 2030 (Erweiterung Regierungsgebäude); Genehmigung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2923 vom 25. Februar 2025

Das Wichtigste im Überblick

Das Regierungsgebäude soll auf Initiative des Kantons um einen Anbau mit einem neuen Kantonsratssaal ergänzt werden.

Der Anbau wird auf einer Teilfläche von ca. 610 m² des heutigen Grundstückes Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt. Damit das Regierungsgebäude und der Anbau mit dem Boden, auf dem sie sich befinden, eine rechtliche Einheit bilden, überträgt die Einwohnergemeinde Zug die für die Realisierung des Anbaus benötigte Grundstücksfläche ins Eigentum des Kantons Zug.

Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Zug betrachten die Erweiterung des Regierungsgebäudes als gemeinsames Projekt, das einen optimaleren Sitzungsbetrieb für den Kantonsrat und den Grossen Gemeinderat ermöglichen soll.

Der vorliegende «Vorvertrag zu einem Tauschvertrag» legt fest, zu welchen Bedingungen die vorstehende Flächenabtretung der Einwohnergemeinde Zug an den Kanton Zug erfolgt. Die Parteien verpflichten sich zu den nachgenannten Bedingungen, einen entsprechenden Hauptvertrag abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Das neue Gebäude soll die privilegierte Lage nahe am See unterstreichen und ermöglicht ein Foyer mit Bezug zur Gartenanlage und zur Seepromenade. Die Wandelhalle mit Ausblick über den See erweitert die Perspektive. Das Volumen ist so konzipiert, dass räumliche Bezüge zwischen Foyer, Wandelhalle und Kantonsratssaal betont werden. Der überhohe Kantonsratssaal mit Repräsentationsanspruch erfüllt die Anforderungen an einen modernen Ratsbetrieb.

Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 4.1 (Planungsinstrumente mit Rahmenbedingungen und Anreizen für die nachhaltige städtische Entwicklung in allen Facetten strategisch einsetzen) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 3.2 (Partizipation ermöglichen sowie verantwortungsvolle Mitwirkung und Engagement anerkennen) ergeben. Betreffend Legislaturziele wird insbesondere das Legislaturziel 3 ("Die Stadt Zug versteht Investitionen in den öffentlichen Raum als Investition in die Gemeinschaft. Zug steigert die Aufenthaltsqualität für ihre Einwohner/innen") bedient.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Genehmigung des Vorvertrages betreffend Landtausch GS Nr. 2030 für die Erweiterung des Regierungsgebäudes. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

Das Wichtigste im Überblick	1
Das Regierungsgebäude soll auf Initiative des Kantons um einen Anbau mit einem neuen Kantonsratssaal ergänzt werden.....	1
Der Anbau wird auf einer Teilfläche von ca. 610 m² des heutigen Grundstückes Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt. Damit das Regierungsgebäude und der Anbau mit dem Boden, auf dem sie sich befinden, eine rechtliche Einheit bilden, überträgt die Einwohnergemeinde Zug die für die Realisierung des Anbaus benötigte Grundstücksfläche ins Eigentum des Kantons Zug.	1
Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Zug betrachten die Erweiterung des Regierungsgebäudes als gemeinsames Projekt, das einen optimaleren Sitzungsbetrieb für den Kantonsrat und den Grossen Gemeinderat ermöglichen soll.	1
Der vorliegende «Vorvertrag zu einem Tauschvertrag» legt fest, zu welchen Bedingungen die vor-stehende Flächenabtretung der Einwohnergemeinde Zug an den Kanton Zug erfolgt. Die Parteien verpflichten sich zu den nachgenannten Bedingungen, einen entsprechenden Hauptvertrag abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen.	1
Das neue Gebäude soll die privilegierte Lage nahe am See unterstreichen und ermöglicht ein Foyer mit Bezug zur Gartenanlage und zur Seepromenade. Die Wandelhalle mit Ausblick über den See	1
erweitert die Perspektive. Das Volumen ist so konzipiert, dass räumliche Bezüge zwischen Foyer, Wandelhalle und Kantonsratssaal betont werden. Der überhohe Kantonsratssaal mit Repräsen-tationsanspruch erfüllt die Anforderungen an einen modernen Ratsbetrieb.	1
Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 4.1 (Planungsinstrumente mit Rahmenbedingungen und Anreizen für die nachhaltige städtische Entwicklung in allen Facetten strategisch einsetzen) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 3.2 (Partizipation ermöglichen sowie verantwortungsvolle Mitwirkung und Engagement anerkennen) ergeben. Betreffend Legislaturziele wird insbesondere das Legislaturziel 3 ("Die Stadt Zug versteht Investitionen in den öffentlichen Raum als Investition in die Gemeinschaft. Zug steigert die Aufenthaltsqualität für ihre Einwohner/innen") bedient.	1
I Ausgangslage	3
II Problemstellung	3
III Erläuterungen.....	4
A Erweiterung Regierungsgebäude	4

B	Erwägungen.....	5
IV	Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs	6
V	Antrag.....	6

I Ausgangslage

Das Regierungsgebäude soll um einen Anbau mit einem neuen Kantonsratssaal ergänzt werden ([vgl. Informationsseite Kanton Zug](#) und Kantonsratsvorlage Nr. 3866.1, Laufnummer 18008). Der Anbau wird auf einer Teilfläche von ca. 610 m² des heutigen Grundstückes Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt. Damit das Regierungsgebäude und der Anbau mit dem Boden, auf dem sie sich befinden, eine rechtliche Einheit bilden, überträgt die Einwohnergemeinde Zug die für die Realisierung des Anbaus benötigte Grundstücksfläche ins Eigentum des Kantons Zug.

Es besteht die Absicht, dass der Kanton Zug der Einwohnergemeinde Zug für das vorstehend erwähnte Bodestück Realersatz anbietet. Allerdings verfügt der Kanton Zug derzeit über kein adäquates Grundstück. Dies kann sich jedoch innerhalb der nächsten Jahre ändern.

Kann bis zum Zeitpunkt einer rechtskräftigen Baubewilligung (innerhalb der nächsten zehn Jahre) kein Landtausch vollzogen werden, wird die Stadt Zug die benötigte Teilfläche von GS Nr. 2030 für den neuen Kantonsratssaal zum im Vorvertrag definierten Wert an den Kanton Zug übertragen.

II Problemstellung

Der vorliegende «Vorvertrag zu einem Tauschvertrag» legt fest, zu welchen Bedingungen die vorstehende Flächenabtretung der Einwohnergemeinde Zug an den Kanton Zug erfolgt. Die Parteien verpflichten sich zu den nachgenannten Bedingungen, einen entsprechenden Hauptvertrag abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Das Grundstück GS Nr. 2030 liegt in der Kernzone A der Stadt Zug. Es ist im Verwaltungsvermögen, Betriebsliegenschaften, zu einem Buchwert von CHF 0.00 bilanziert. Der ökonomische Wert für dieses Grundstück wurde gemeinsam auf CHF 3'000.00 pro m² festgelegt.

Für eine Teilfläche von GS Nr. 2030 (ca. 610 m² nach heutigem Planungsstand) würde der ökonomische Wert somit ca. CHF 1'830'000.00 betragen. Das noch zu definierende Tauschobjekt des Kantons Zug soll den gleichen ökonomischen Wert aufweisen, wie das von der Stadt Zug eingebrachte (Teil-) Grundstück GS Nr. 2030. Der definitive ökonomische Wert des Tauschobjektes bemisst sich nach der effektiven Fläche, sobald ein Bauprojekt vorliegt. Um den Tausch vornehmen zu können, muss eine Entlassung des Grundstückes aus dem Verwaltungsvermögen und eine Einweisung in das Finanzvermögen erfolgen.



Quelle: GIS Kanton Zug

Weitere Vereinbarungen

Der Kanton Zug stellt der Einwohnergemeinde Zug wie bisher auch den neuen Kantonsratssaal mit Foyer für die Sitzungen des Grossen Gemeinderates der Einwohnergemeinde Zug unentgeltlich zur Verfügung. Der Kanton Zug ersetzt der Einwohnergemeinde Zug die öffentliche Toilettenanlage und die bestehenden Lagerräume und stellt diese mietfrei zum Betrieb bzw. Gebrauch zur Verfügung. Rückbau- und Erstellungskosten gehen zu Lasten des Kantons. Die für diese Räumlichkeiten anfallenden Nebenkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten gehen zulasten der Einwohnergemeinde Zug.

III Erläuterungen

A Erweiterung Regierungsgebäude

Das Regierungsgebäude mit dem Kantonsratssaal nimmt eine markante Stellung am unteren Ende des Postplatzes ein. Das Gebäude soll in den nächsten Jahren einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Zu diesem Zweck wurde vom Regierungsrat eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche die Probleme und Potenziale des Regierungsgebäudes aufzeigen sollte. Dabei zeigte sich, dass die räumliche Disposition des Kantonsratssaales mit den beengten Platzverhältnissen für die Kantonsrats-sitzungen nicht ideal ist und Bedarf für einen grösseren Saal besteht.

In einer anschliessenden erweiterten Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit eines Saalneubaus auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Stadt Zug geprüft. Gegenstand der Machbarkeitsstudie war ein repräsentativer, gut erschlossener Kantonsratssaal entsprechender Grösse und den dazu nötigen Nebenräumen. Der Saal soll dem politischen Betrieb dienen und in Beziehung zum bestehenden Regierungsgebäude stehen. Die Nutzungen der Stadt Zug im Untergeschoss sind mindestens mit gleicher Fläche in das zur Promenade hin ebenerdige Untergeschoss des Neubaus zu integrieren.

Das Richtprojekt weist im Erdgeschoss ein grosszügiges Foyer auf, das unterschiedlich genutzt werden kann. Zum Landsgemeindeplatz hin ist eine Buvette mit einem qualitätsvollen Aussenbereich vorgesehen. Das erste Obergeschoss beinhaltet den Ratssaal mit Stufenbestuhlung. Daran angrenzend befindet sich die Wandelhalle mit Kaffeebar. Im zweiten Obergeschoss ist eine Besuchergalerie mit eigenem Zugang geplant.

Das neue Gebäude soll die privilegierte Lage nahe am See unterstreichen und ermöglicht ein Foyer mit Bezug zur Gartenanlage und zur Seepromenade. Die Wandelhalle mit Ausblick über den See erweitert die Perspektive. Das Volumen ist so konzipiert, dass räumliche Bezüge zwischen Foyer, Wandelhalle und Kantonsratssaal betont werden. Der überhohe Kantonsratssaal mit Repräsentationsanspruch erfüllt die Anforderungen an einen modernen Ratsbetrieb.

Durch den Neubau südlich des Regierungsgebäudes sind der Garten und der Zwischenbereich zum Landsgemeindeplatz unmittelbar betroffen. Der Bereich ist ein wichtiges Scharnier zwischen Altstadt und Vorstadtpromenade. Es gilt einen angemessenen Übergang zum Landsgemeindeplatz und des Platzes unter der historischen Linde zu finden. Der Garten des Regierungsgebäudes soll unter Berücksichtigung seiner Geschichte und der Bedeutung des Gebäudes neu konzipiert werden.

Am Seeufer ergibt sich im Bereich des Bearbeitungsperimeters die Möglichkeit, die bestehende Parkanlage, nach gartendenkmalpflegerischen Kriterien aufzuwerten. Durch den Rückbau des aus den 1980er Jahren stammenden städtischen Infrastrukturgebäudes mit der Voliere sowie des Fahrradständers südlich des Regierungsgebäudes können der Bestandes- sowie der Erweiterungsbau in ein auf Basis eines gartendenkmalpflegerischen Gutachtens zu entwickelndes Grünraumkonzept eingebunden werden. Mit der alten Linde wird das Ensemble mit einem weiteren stadtbildprägenden Bezugspunkt am Landsgemeindeplatz ergänzt.

B Erwägungen

Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Zug betrachten den vorgenannten Anbau ideell als gemeinsames Projekt, das einerseits einen optimaleren Sitzungsbetrieb - unter anderem für den Kantonsrat und den Grossen Gemeinderat - ermöglicht und gleichzeitig mit einer neuen Buvette und Toilettenanlage eine Attraktivitätssteigerung für den Landsgemeindeplatz herstellt und somit die Aufenthaltsqualität am Zuger Seebecken erhöht.

Die Stadt Zug und der Kanton Zug verpflichten sich, einen entsprechenden Hauptvertrag gemäss dem Inhalt des Vorvertrages abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn:

- a) ein rechtskräftiger Kreditbeschluss für die Erstellung des vorgenannten Anbaus an das Regierungsgebäude vorliegt;
- b) für diesen Anbau eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Der Abschluss und die Grundbucheintragung des Hauptvertrages erfolgen innerhalb von drei Monaten, nachdem alle der vorgenannten Bedingungen erfüllt sind. Die Vertragsausfertigung erfolgt durch den Kanton Zug, zu dessen Lasten auch die amtlichen Vertrags-, Beurkundungs-, Grundbuch- und Geometerkosten gehen.

IV Hinweis auf Entwicklungs-/Jahresziele/SDGs

Vorliegend wird in Bezug auf die Strategielandkarte der Stadt Zug insbesondere die Anspruchsgruppe «Starke Gemeinschaft» und die Handlungsebene 4.1 (Planungsinstrumente mit Rahmenbedingungen und Anreizen für die nachhaltige städtische Entwicklung in allen Facetten strategisch einsetzen) beeinflusst. Es können sich auch positive Auswirkungen auf die Handlungsebenen 3.2 (Partizipation ermöglichen sowie verantwortungsvolle Mitwirkung und Engagement anerkennen) ergeben. Nachfolgend werden diese grafisch dargestellt:



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

V Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag vom 21. Oktober 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug zu genehmigen.

Zug, 25. Februar 2025

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- BEI1_Erweiterung Regierungsgebäude_Vorvertrag zu einem Tauschvertrag mit Kanton Zug
- BEI2_Erweiterung Regierungsgebäude_Auszug Vorstudie

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.

GGR-Vorlage Nr. 2923 SR

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Immobilien: Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück Nr. 2030 (Erweiterung Regierungsgebäude); Genehmigung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2923 vom 25. Februar 2025:

1. Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück Nr. 2030 (Erweiterung Regierungsgebäude) vom 21. Oktober 2024 wird genehmigt.
2. Die zum gegebenen Zeitpunkt definitive, abparzellerte Teilfläche von Grundstück GS Nr. 2030 wird zum Zweck der Veräusserung vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen umgliedert.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. 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,

Ivano De Gobbi
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber