

077/03

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**

**VORVERTRAG ZU EINEM  
BAURECHTSVERTRAG**

Zwischen

der **Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug**, Kirchenstrasse 17, 6300 Zug,  
vertreten durch den Stiftungsrat, dieser vertreten durch den Präsidenten und  
den Aktuar,

Eigentümerin von Grundstück (GS) 1397, Frauenstein, Grundbuch Zug,

**künftige Baurechtsgeberin**

und

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat,

**künftige Bauberechtigte**

wird folgender  
**Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag**  
abgeschlossen:

**I. Vertragsgegenstand**

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug ist Alleineigentümerin des  
folgenden Grundstücks:

**Grundstück Zug 1397**

**Grundstücksbeschreibung**

Grundstücksart  
Liegenschaft

Führungsart  
Eidgenössisch



Gemeinde  
Zug

Lageort  
Frauenstein

Grundstück-Nummer  
1397

Fläche in m2  
15295

Kulturarten  
Gebäude  
Hofraum, Garten

Versicherte Gebäude	Strasse		Assek-Nr.	Dritteigen- tum	Teil
Priesterheim	Hofstrasse	2	00286A	nein	nein
Oekonomiegebäude	Hofstrasse	2	00286B	nein	nein
Waschhaus	Hofstrasse	2	00286C	nein	nein
Schulpavillon 9, Frauenst	Hofstrasse		00606A	nein	nein
Sarnahalle	Hofstrasse		00819A	nein	nein
Gartenhaus	Hofstrasse	2	03419A	nein	nein

Allfällige weitere Gebäude sind Bestandteil der Liegenschaft (ZGB Art. 642 + 805)

### Anmerkungen

Register-Nr. / Datum

Stichwort

A.1997/000552  
20.11.1997

Denkmalschutz

### Vormerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten / Grundlasten

R + L = Recht und Last, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten, FGSN = fiktives Grundstück

Register-Nr. / Datum		Stichwort
D.UEB/006680 30.03.1886	Recht	Zugangs- u. Zufahrtsrecht z.L. 1398
D.UEB/006681 06.07.1897	Recht	Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1371, 1374, 1378, 1419, 4436, 4448
D.UEB/006684 16.03.1933	Recht	Gewerbebeschränkung u. Verbot der Kleinvieh- haltung z.L. 1890, 1904
G.UEB/000209 16.03.1933	Recht	Hagpflicht (Wert: 500.00) z.L. 1890
D.UEB/006687 12.08.1933	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1904 Registerbeziehungen / Rangänderungen: geht vor Register P.UEB/007084, P.UEB/007085
D.UEB/006697 12.04.1949	Last	Zutrittsrecht z.G. Ashwanden Frieda + Familie,



Registerbeziehungen / Rangänderungen:  
geht vor Register P.UEB/007084, P.UEB/007085

D.UEB/006690 05.02.1959	Recht	Gewerbebeschränkung z.L. 2956
D.UEB/006692 05.02.1959	Recht	Baubeschränkung z.L. 2956
G.UEB/000216 05.02.1959	Recht	Hagpflicht (Wert: 2'000.00) z.L. 2956
D.UEB/006693 23.02.1960	Last	Leitungsrecht Kanalisation z.G. Einwohnergemeinde Zug
D.UEB/006631 15.01.1962	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1395
D.UEB/006725 15.01.1962	Last	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 1904
D.UEB/006694 24.09.1968	Recht	Gewerbeverbot z.L. 3431
D.UEB/006695 10.10.1991	Last	Leitungsrecht Kanalisation z.G. 1378

**Grundpfandrechte**

PfSt = Pfandstelle, E = Einzelpfand, G = Gesamtpfand, T = Teilpfand

PfSt	Register-Nr. / Datum	E,G,T	Pfandsumme	Maximalzins	Pfandrechtsart
	P.UEB/007084				
1	05.01.1933	E	20'000.00	5,00%	Inhaberschuldbrief
					Gläubiger: Inhaber
					Registerbeziehungen / Rangänderungen: geht nach Register D.UEB/006687, D.UEB/006697
	P.UEB/007085				
2	05.01.1933	E	20'000.00	5,00%	Inhaberschuldbrief
					Gläubiger: Inhaber
					Registerbeziehungen / Rangänderungen: geht nach Register D.UEB/006687, D.UEB/006697

**Total 40'000.00**

**II. Verpflichtung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages**

Die künftige Baurechtsgeberin verpflichtet sich, mit der künftigen Bauberechtigten einen Vertrag auf Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB abzuschliessen, mit folgendem Inhalt:



1.  
Das Baurecht erstreckt sich auf eine 10'223 m<sup>2</sup> grosse Teilfläche von GS 1397. Die Lage der künftigen Baurechtsparzelle ist im beiliegenden Plan grau eingefärbt. Vorbehalten bleibt die Ausscheidung des für das Wohnheim der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug benötigten Landanteils innerhalb der Baurechtsfläche.
2.  
Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsfläche das Alterszentrum Zug-Süd zu erstellen.
3.  
Die Bauberechtigte hat der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu bezahlen, der wie folgt berechnet wird: Basislandwert multipliziert mit dem jeweiligen Zinsfuss der Zuger Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten, mindestens jedoch mit 4 %.
4.  
Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses (Basislandwert) bildet der geschätzte Verkehrswert (Fr. 1'608.- pro m<sup>2</sup>), reduziert um 25 % (objektive Bewertung somit Fr. 1'206.- pro m<sup>2</sup>), und - angesichts des gemeinnützigen Zwecks der Überbauung - nochmals reduziert um Fr. 306.- pro m<sup>2</sup>. Der Basislandwert beträgt somit Fr. 900.- pro m<sup>2</sup>.
5.  
Der Basislandwert wird erstmals nach Ablauf von fünf Jahren ab Beginn der Zinspflicht angepasst. Die Anpassung erfolgt zur Hälfte entsprechend der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise und zur Hälfte entsprechend der Erhöhung des Zürcher Baukostenindex. Eine Neueinschätzung erfolgt alle 25 Jahre, wobei als Vorgabe der Verkehrswert um 25 % reduziert wird. Die zusätzliche Reduktion infolge Gemeinnützigkeit muss dagegen jeweils neu ausgehandelt werden.
6.  
Der Baurechtszins ist einmal pro Jahr auf den 1. Juli zu bezahlen (1/2 nachschüssig/1/2 vorschüssig).
7.  
Während der Bauphase beträgt der Baurechtszins:
  - a) Planungsphase  
Baurechtszins der Stadt Zug für Parkplätze auf Frauensteinmatte plus Fr. 15'000.- bei Wegfall der Sarnahalle des Kantons; mit der Möglichkeit zur kurzfristigen Erstellung weiterer Parkplätze.
  - b) Ab Baubeginn  
50 % des ordentlichen Baurechtszinses.
  - c) Ab Bezug der ersten Bauten  
100 % des ordentlichen Baurechtszinses.
8.  
Die Stadt Zug garantiert die Bezahlung des Baurechtszinses während der gesamten Vertragsdauer.



9.

Das Baurecht besteht für die Dauer von 99 (neunundneunzig) Jahren ab Datum des Grundbucheintrags.

Die Parteien treten ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung des Baurechts.

10.

Kommt eine Einigung über die Verlängerung des Baurechtes vor Ablauf der Vertragsdauer nicht zustande, so gehen mit dem Ablauf der Baurechtsdauer die Gegenstand dieses Baurechts bildenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerschaft über. Diese hat der dannzumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung im Umfang von 100 Prozent des in jenem Zeitpunkt geltenden und von der Kantonalen Liegenschaftsschätzungskommission festzulegenden Verkehrswerts auszurichten. Diese Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts. Die Entschädigung fällt in erster Linie den Gläubigerinnen bzw. Gläubigern zu, denen das Baurecht verpfändet wurde. Erst ein allfälliger Überschuss darf der Bauberechtigten ausbezahlt werden.

11.

Der vorzeitige Heimfall des Baurechts richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 779 f und 779 g ZGB.

12.

Jede Gewährleistung der Baurechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsgrundstücks wird wegbedungen. Die zwingenden Vorschriften des Obligationenrechts bleiben vorbehalten. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

13.

Die Baurechtsgeberin bezahlt einzig eine allfällige Vermögenssteuer für den Boden. Alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

14.

Die Baurechtsbauten, die Anlagen und das nicht überbaute Land sind durch die Bauberechtigte während der ganzen Vertragsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

15.

Die Bauberechtigte haftet für alle Schäden, für welche die Grundeigentümerschaft einzustehen hat, sofern sie mit der Ausübung des Baurechts in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, sich gegen diese Risiken angemessen zu versichern. Sollte die Grundeigentümerschaft für Schäden, die durch den Bestand oder die Benützung der Gebäude entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Bauberechtigte hierfür vollen Ersatz zu leisten.

16.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin für die Durchleitung von Werkleitungen, der Kanalisation, für die Erstellung von Kabelab-



trennkästen, Hydranten und dergleichen auf erstes schriftliches Begehren hin unentgeltlich Dienstbarkeiten einzuräumen.

17.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten zu belasten, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

18.

Die Parteien sind verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht durch Eintragung oder Vormerkung im Grundbuch von Gesetzes wegen übergehen, allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur laufenden Weiterüberbindung.

19.

Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt seitens der Baurechtsgeberin unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Domkapitel der Diözese Basel sowie seitens der Bauberechtigten unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und der Zustimmung durch das Volk.

20.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der amtlichen Vermessung, der Ausfertigung und Beurkundung des Baurechtsvertrages sowie mit dessen Eintragung im Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

### III. Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages

1.

Der Hauptvertrag wird abgeschlossen, sobald für die Bauten und Anlagen des Alterszentrums Zug-Süd eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und auch die Finanzierung der Überbauung gesichert ist. Die Bauberechtigte zeigt der Baurechtsgeberin diesen Zeitpunkt an.

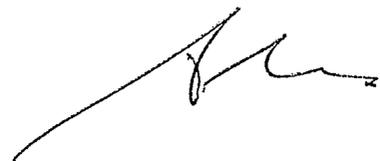
2.

Dieser Vorvertrag fällt dahin, wenn der Hauptvertrag nicht spätestens bis 31. Dezember 2010 abgeschlossen ist oder sobald Klarheit darüber besteht, dass der Hauptvertrag nicht zustande kommen wird.

### IV. Schlussbestimmungen

1.

Der Abschluss dieses Vorvertrages erfolgt seitens der künftigen Baurechtsgeberin unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Domkapitel der Diözese Basel.



2.  
Die Kosten, welche mit der Ausfertigung und der Beurkundung dieses Vorvertrages verbunden sind, werden von der künftigen Bauberechtigten übernommen.

3.  
Dieser Vertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Vertragsparteien, des Baudepartementes der Stadt Zug und der Urkundsakten der Stadtkanzlei.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG, 23. MAI 2003

**Die Parteien:**

**Die Baurechtsgeberin:**  
Stiftung Priesterheim  
zum Frauenstein Zug  
Der Stiftungsrat  
Der Präsident:



Othmar Kähli

Der Aktuar:



Heinrich Baumgartner

**Die Bauberechtigte:**  
EINWOHNERGEMEINDE ZUG

Der Stadtrat von Zug  
Der Stadtpräsident:



Christoph Luchsinger

Der Stadtschreiber:



Arthur Cantieni

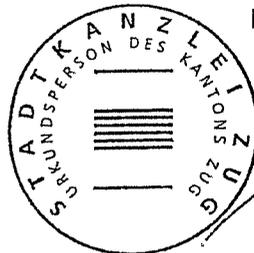
**ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

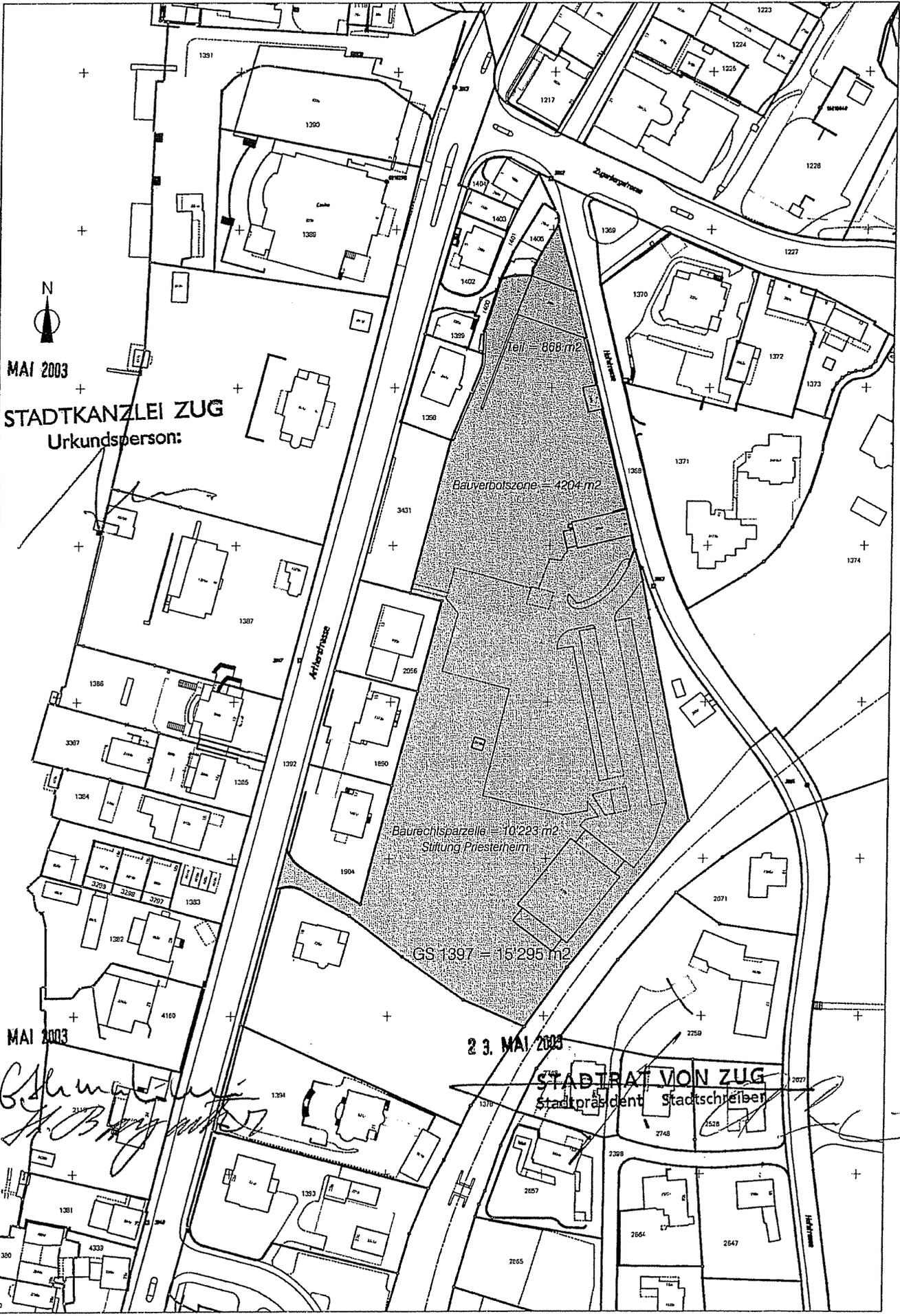
Der Unterzeichnete, lic. iur. Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter von Zug und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG, 23. MAI 2003

Die Urkundsperson:





2.3. MAI 2003

STADTKANZLEI ZUG  
Urkundsperson:



2.3. MAI 2003

*Handwritten signature*

2.3. MAI 2003

STADTRAT VON ZUG  
Stadtpresident Stadtschreiber

*Handwritten signature*

Teil = 868 m<sup>2</sup>

Bauverbotszone = 4204 m<sup>2</sup>

Baurechtsparzelle = 10'223 m<sup>2</sup>  
Stiftung Priesterheim

GS 1397 = 15'295 m<sup>2</sup>

Artenstrasse

Zugerstrasse

Hofstrasse

340

1391

1300

1389

1387

1386

3387

1384

1385

3253

3256

3797

1383

1382

4160

1381

4333

1380

1217

1223

1224

1225

1228

1227

1369

1370

1372

1373

1371

1374

3431

2056

1850

1904

1368

1371

2071

2759

2727

1376

2657

2655

2739

2664

2647

2748

1528