

Zunftthaus Kreuz, Oberwil: Baurechtsvertrag GS 1493, Oberwil

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 21. Januar 2003

Das Wichtigste im Überblick

Im Zuge der Bereinigung ihres Liegenschaftenportefeuilles beabsichtigt die Stadt Zug, das Gasthaus 'Zunftthaus Kreuz' in Oberwil zu veräussern. Basis bildet eine Kaufofferte der Gastro Oberwil AG in Höhe von Fr. 945'000.-- auf Grund einer öffentlichen Ausschreibung. Während die Interessentin das Gebäude käuflich erwerben kann, wird ihr das dazugehörige Grundstück GS Nr. 1493 im Baurecht abgegeben.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Erwerb aus Heimschlag

1987 hat die Stadt Zug die Liegenschaft Zunftthaus Kreuz GS 1493 an der Artherstrasse 108 in Oberwil zum Preis von Fr. 2'135'000.-- von der Zunftthaus Oberwil AG erworben. Der Kauf wurde notwendig, weil die Eigentümerin das Heimschlagsrecht ausübte.

Die Parzelle GS 1493 umfasst 1'029 Quadratmeter und ist mit einem Restaurationsbetrieb überbaut. Sie wurde 1980 im Rahmen der Behandlung der Stadtplanung der Zone "Öffentliches Interesse" zugewiesen. Ein Antrag des Stadtrates auf Zuweisung zur Zone E 1 ½ wurde damals vom Grossen Gemeinderat abgelehnt. Nach der Genehmigung der Stadtplanung stellte die Eigentümerin einen Antrag an den Regierungsrat, das Grundstück der Kernzone Oberwil zuzuweisen. Als Begründung machte sie Verletzung der Eigentumsgarantie und der Handels- und Gewerbefreiheit geltend. Der Regierungsrat lehnte das Gesuch ab. In der Folge wurden sowohl eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht wie auch eine staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht abgewiesen.

Am 9. November 1984 übte die Zunftthaus Kreuz AG das Heimschlagsrecht aus. Der

Stadtrat vertrat dazu die Ansicht, dass die Voraussetzung für die Ausübung des Heimschlagsrechtes nicht gegeben sei und der Betrieb eines Restaurants an dieser Lage durchaus im öffentlichen Interesse liege. Daraufhin hat die Eigentümerin im Februar 1985 beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug betreffend Feststellung der rechtmässigen Ausübung des Heimschlagsrechts Klage eingereicht. Das Verwaltungsgericht hat die Klage gutgeheissen und die Stadt Zug verpflichtet, die heimgeschlagene Liegenschaft Zunfthaus Kreuz mit Wirkung per 10. Mai 1984 zu übernehmen. Der Stadtrat hat diesen Entscheid in der Folge anerkannt.

Da sich die beiden Parteien über die Übernahmbedingungen nicht einigen konnten, wurde in gegenseitigem Einvernehmen ein Schätzungsverfahren eingeleitet. Die Schätzungskommission unterbreitete den Parteien einen Vergleichsvorschlag. Dieser beinhaltete einen Kaufpreis von Fr. 2'050'000.--, zuzüglich Fr. 20'000.-- Kostenanteil für das Schätzungsverfahren und Fr. 65'000.-- für die Übernahme des Inventars. Der Antritt der Liegenschaft mit Nutzen und Schaden wurde auf den 1. Oktober 1987 festgelegt. Dieser Vorschlag wurde von den Parteien akzeptiert. Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 1. Dezember 1987 einen Investitionskredit von Fr. 2'135'000.--. Der existierende Pachtvertrag wurde weitergeführt.

1.2 Sanierungsvorhaben

Bereits mit der Kreditvorlage im Jahre 1987 wurde angekündigt, dass der Zustand des Gebäudes in kurzer Zeit umfangreiche Renovationsarbeiten erfordern werde. 1988 wurde eine Treuhandgesellschaft mit der Ausarbeitung einer Betriebsanalyse beauftragt. Diese zeigte, dass sowohl bei einer Gesamtsanierung als auch bei einer Minimalsanierung mit ungenügenden Renditen gerechnet werden müsste. Auch eine Variante Abbruch und Neubau sollte studiert werden. In der Folge hat der Stadtrat ein Nutzungs- und Betriebskonzept für die Varianten Umbau, Abbruch / Neubau und Nutzungsänderung mit Restaurant ausarbeiten lassen. Auf Grund der vorgelegten Studien und Berechnungen entschied der Stadtrat 1990 grundsätzlich die Variante Neubau weiter zu verfolgen. Da der Betrieb eines Restaurants nicht zu den vordringlichen, öffentlichen Aufgaben zu zählen ist und in Anbetracht der zu erwartenden Investitionskosten und der unsicheren Renditeverhältnisse wurde dem Projekt allerdings keine erste Priorität zugeteilt. Das Vorhaben war auch nie Bestandteil eines Finanzplans. Dagegen hat der Stadtrat damals beschlossen, über den Gebäudeunterhalt mit einem Aufwand von ca. Fr. 125'000.-- die dringendsten Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Diese sollte es ermöglichen, den Betrieb im bisherigen Rahmen für ca. fünf Jahre aufrecht zu erhalten. 1997 wurde zusätzlich mit einem Aufwand von rund Fr. 47'000.-- die Heizung saniert.

1.3 Verkaufsentscheid

Im Zusammenhang mit der Neuformulierung der städtischen Wohnbaupolitik (siehe GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001) hat der Stadtrat entschieden, das Projekt Zunfthaus Kreuz in Oberwil nicht mehr weiter zu verfolgen. Die Liegenschaft soll verkauft und der Erlös mit zur Realisierung des städtischen Wohnbauprogramms eingesetzt werden. Eine Abklärung des städtischen Rechtsdienstes hat ergeben,

dass Verkauf einer Liegenschaft in der Zone 'Oeffentliches Interesse' zulässig und der Betrieb eines Restaurants in der Erholungszone zonenkonform ist. Die Beibehaltung des Zwecks ist jedoch dinglich sicher zu stellen. Eine Umzonung in eine Bauzone ist weder erforderlich noch wünschbar. Der mögliche Verkaufswert der Liegenschaft wurde durch eine Ertragswertschätzung ermittelt.

2. Verkaufsverhandlungen

2.1 Ausschreibung

Ende März 2002 wurde die Liegenschaft zum Verkauf an den Meistbietenden ausgeschrieben. Dabei galt es sicher zu stellen, dass der neue Eigentümer den Restaurationsbetrieb weiterführt. Eine Umzonung der Liegenschaft wurde wegbedungen. Private Bauten und Anlagen können in dieser Zone nur bewilligt werden, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen. Aufgrund der Ausschreibung unterbreiteten sieben Interessenten je ein Kaufangebot. Das höchste Angebot konnte nicht berücksichtigt werden, weil der Interessent die Höhe des Kaufpreises von einer Umzonung abhängig machte. Ein tieferes Angebot wurde zurückgezogen.

2.2 Verhandlung mit Gastro Oberwil AG

Drei Privatpersonen aus Oberwil haben zusammen eine Offerte für den Kauf der Liegenschaft eingereicht mit dem Ziel, dem Dorf ein Restaurant zu erhalten. Zu diesem Zweck wurde eine Aktiengesellschaft gegründet, welche grundsätzlich allen interessierten Personen zur Aktienzeichnung offen steht.

Da die Stadt Zug mit dem Verkauf von Liegenschaften in der Zone 'Oeffentliches Interesse' äusserst zurückhaltend ist, und da der freie Zugang zum See weiterhin gewährleistet werden muss, wurde beschlossen, nur das Gebäude zu verkaufen und das Grundstück im Baurecht abzugeben.

2.3 Baurechtsvertrag

Vorbehältlich der Zustimmung des Grossen Gemeinderates wurde mit der Gastro Oberwil AG ein Baurechtsvertrag abgeschlossen, welcher auch die käufliche Übernahme des Gasthauses 'Zunfthaus Kreuz' beinhaltet und zwar auf Grund der folgenden Basis:

- Angebot Fr. 945'000.--
 - davon Gebäudeanteil 15 % ~ Fr. 140'000.--
 - davon Landanteil 85 % ~ Fr. 800'000.--
- Kaufpreis Gebäude Fr. 140'000.--
- Landpreis: Basis für Baurecht
(Minderung Kauf → Baurecht ./. 25%) Fr. 600'000.--
- Baurechtszins: Zinssatz der ZKB für erste Hypotheken
(Neuhypotheken) auf Wohnbauten min. 3,5 % / max. 6,0 %
- Baurechtsdauer: bis zum 31. Dezember 2063 mit einer Option zu Gunsten der Bauberechtigten auf Verlängerung um zehn Jahre.
- Antritt der Liegenschaft: Am Tag nach dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

- Fusswegrecht: Entlang dem Seeufer räumt die Bauberechtigte der Einwohnergemeinde Zug ein unbefristetes und öffentliches Wegrecht auf einer Mindestbreite von zwei Metern ein.
- Fuss- und Fahrwegrecht zur Parzelle GS 1494: Die Bauberechtigte räumt der Einwohnergemeinde Zug zur Verbreiterung des Zuganges zur GS 1494 ein Fuss- und Fahrwegrecht ein. Als Gegenleistung erhält die Bauberechtigte auf der GS Nr. 1494 ein Benützungsrecht für Warenanlieferungen.
- Kosten und Gebühren werden von den Parteien hälftig übernommen.

3. Verbuchung

Da die Liegenschaft Zunfthaus Kreuz in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen liegt, wurde der Kaufpreis im Verwaltungsvermögen aktiviert und mit jährlich zehn Prozent vom Restwert abgeschrieben. Der Restwert beträgt per 1. Januar 2003 rund Fr. 400'000.--. Die Liegenschaft verbleibt weiterhin in der Zone Öffentliches Interesse und im Verwaltungsvermögen. Die Abschreibung wird weiter geführt. Der Verkaufserlös für das Gebäude in der Höhe von Fr. 140'000.-- soll nach Abzug der Verkaufskosten über die Laufende Rechnung in die Rückstellung "Preisgünstiger Wohnungsbau" eingelegt werden. Auf dieses neu zu schaffende Rückstellungskonto sollen weitere Verkaufsgewinne, wie z.B. der Erlös aus der Liegenschaft Waldheim, verbucht werden. Die Auflösung erfolgt ausschliesslich zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus.

4. Wertung

Der vorliegende Baurechtsvertrag sichert für das Dorf Oberwil die Weiterführung eines Restaurationsbetriebes. Die ausgehandelten Bedingungen sollen es der neuen Eigentümerin ermöglichen, die dringend notwendigen Investitionen zur Sanierung und zur betrieblichen Verbesserung des Gasthauses vornehmen zu können. Gleichzeitig wird die Stadt Zug vom weiteren Aufwand mit der Betriebsführung, vom Gebäudeunterhalt und von Neuinvestitionen entlastet.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Zug, 21. Januar 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Baurechtsvertrag
- 2 Pläne

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Zunfthaus Kreuz Oberwil: Baurechtsvertrag GS 1493, Oberwil

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1713 vom 21. Januar 2003:

1. Der Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft Zunfthaus Kreuz, GS Nr. 1493, Oberwil, zwischen der Gastro Oberwil AG, Oberwil, und der Stadt Zug, wird genehmigt.
2. Der Verkaufspreis für das Gebäude in der Höhe von Fr. 140'000.--, abzüglich Verkaufskosten, wird in die Rückstellung "Preisgünstiger Wohnungsbau" eingelegt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.
Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber