

Baurechtsvertrag mit der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug über
das Grundstück GBP Nr. 3881 an der Baarerstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Einwohnergemeinde Zug besitzt an der Baarerstrasse/Schlachthausstrasse eine Parzelle von 17'837 m² Fläche. Nachdem festgestellt, dass der Schlachthausbetrieb an diesem Standort nicht mehr weitergeführt wird, wurde die Aufteilung des Grundstückes wie folgt vorgenommen:

- GBP Nr. 3880 mit 3'092 m² für das Zuger Jugendzentrum
- GBP Nr. 360 mit 9'618 m² als Abtauschparzelle mit der V-Zug AG für das Bergliareal (Vorlage Nr. 655)
- GBP Nr. 3881 mit 5'127 m² als Baurechtsgrundstück für sozialen Wohnungsbau.

II.

Im Zusammenhang mit dem Kauf- und Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Firma Bossard Immobilien AG Zug sicherte der Stadtrat zu, im Göbligebiet preisgünstiges Wohnbauland als Ersatz für das in der Ammannsmatt der Gewerbezone zugeteilte Land für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Mit separater Vorlage wird dem Grossen Gemeinderat die Umzonierung der GBP Nr. 3881 an der Baarerstrasse von der Zone IG 18 auf WG 4½ beantragt, wodurch es möglich wird, die GBP Nr. 3881 mit Wohnungen zu überbauen.

III.

Seit einiger Zeit haben städtische Beamte und Angestellte den Wunsch geäussert, von der Stadt Land im Baurecht zu erhalten, um preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Aufgrund der am 30. November 1981 genehmigten Statuten haben sie unter dem Namen "WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug" eine Genossenschaft gegründet mit dem Zweck, die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zug zu fördern und preislich vorteilhafte Wohnungen mit zeitgemässer Ausstattung zu errichten. Diese sollen vor allem an Mitglieder mit niederen Einkommen vermietet werden.

Der Stadtrat ist dem Begehren nachgekommen und hat mit der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser liegt als integrierender Bestandteil der Vorlage bei. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- Das Baurecht wird auf 99 Jahre gewährt.
- Der Zinssatz entspricht dem Hypothekarzinsfuss für I. Hypothek der ZKB. Als Baulandpreis wurde ein Quadratmeterpreis von Fr. 100.-- angenommen.
- Der Baulandwert kann alle 10 Jahre den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

IV.

Die Wohnbaugenossenschaft plant auf dem Grundstück eine Ueberbauung mit ca 40 Wohnungen. Sie möchte durch Ausnützung bestehender Subventionsmöglichkeiten die Mietzinse möglichst tief halten.

Mit der Einräumung eines Baurechtes wird das Areal zweckdienlich verwendet und die Interessen der Oeffentlichkeit sind gewahrt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 24. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Müller

Beilagen:

- Baurechtsvertrag
- Grundstücksskizze siehe Plan zu Vorlage Nr. 668
- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAURECHTSVERTRAG MIT DER WGZ WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
ZUG UEBER DAS GRUNDSTUECK GBP NR. 3881 AN DER BAARERSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 669 vom 24. August 1982

b e s c h l i e s s t :

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug betreffend GBP Nr. 3881 vom 22. Juni 1982 wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:



ÖFFENTLICHE URKUNDE

BAURECHTSVERTRAG

Zwischen

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Grundeigentümerin

und

der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug, vertreten durch den
Präsidenten und den Vizepräsidenten

als Bauberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

1. Die Einwohnergemeinde Zug ist Eigentümerin der an der Baarerstrasse gelegenen GBP Nr. 3881 mit einer Fläche von 5'127 m².
2. Die Einwohnergemeinde Zug räumt der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug auf der genannten GBP Nr. 3881 ein übertragbares, selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB für den Bau eines Wohnhauses ein.

Dieses Baurecht ist als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ins Grundbuch aufzunehmen und als Last auf der GBP Nr. 3881 einzutragen.

3. Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren eingeräumt. Es beginnt am 1. Juni 1982 und erlischt am 31. Mai 2081, sofern die Parteien zu gegebener Zeit keine Verlängerung vereinbaren.
4. Die Bauberechtigte hat der Einwohnergemeinde Zug einen Baurechtszins zu entrichten, der sich auf der Basis eines Bodenwertes von Fr. 100.-- pro m² berechnet. Bei einer Gesamtfläche der GBP Nr. 3881 von 5'127 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von Fr. 512'700.--. Dieser Betrag ist zum Zinsfuss für 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank zu verzinsen.

1. J. J. J.

Beim gegenwärtigen Zinsfuss von 6 % für 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank beträgt demnach der Baurechtszins 6 % von Fr. 512'700.--, somit Fr. 30'762.--.

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember zu bezahlen.

Der Bodenwert als Berechnungsbasis für den Baurechtszins wird vom Stadtrat nach Ablauf von jeweils 10 Jahren neu festgelegt. Die Zinspflicht beginnt mit Fertigstellung der Ueberbauung.

5. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellende Gebäude während der ganzen Dauer des Baurechtes klaglos zu unterhalten.
6. Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftpflicht für allen Schaden, der allenfalls durch den Bau, den Bestand und die Benützung der auf Grund dieses Vertrages erstellten Bauwerke und Anlagen entsteht. Bezüglich des Baurechtsgrundstückes übernimmt sie ferner die Haftung des Grundeigentümers.
7. Die öffentlichen Abgaben, Gebühren usw., welche auf dem Baurecht und den Bauwerken erhoben werden, sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.
8. Bezüglich Heimfall, Höhe der Entschädigung, vorzeitigen Heimfall usw. gelten die einschlägigen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Art. 779 c ff ZGB).
9. Für sämtliche Fragen dieses Baurechtsverhältnisses, welche im vorliegenden Vertrag nicht geregelt sind, gelten subsidiär die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
10. Die mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbundenen Kosten und Gebühren werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.
11. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Vorstand der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug und den Grossen Gemeinderat sowie bei Ergreifung des Referendums unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten.
12. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, diesen Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.



Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG, 22. Juni 1982

Die Parteien: 15. Juni 1982

Die Grundeigentümerin:

Einwohnergemeinde Zug

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Die Bauberechtigte:

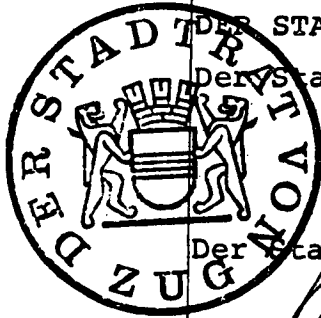
WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug

Der Präsident:

(M. Duvaud)

Der Vizepräsident:

(Dr. P. Hess)



ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Reto Habermacher, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

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

ZUG, 28. Juni 1982

Die Urkundsperson:

R. Habermacher



Baurechtsvertrag mit der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug über
das Grundstück GBP Nr. 3881 an der Baarerstrasse

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 14. September 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission hat in Anwesenheit des Finanzchefs, Herrn Stadtpräsident Walther A. Hegglin, die Vorlage Nr. 669 eingehend beraten.

Die Kommission ist grundsätzlich mit der Erteilung des Baurechts einverstanden. Dagegen gibt der Umstand, dass nirgends der Verwendungszweck des Grundstückes festgehalten ist, zu Fragen Anlass. Der Stadtpräsident versichert, dass die Stadt in der WGZ vertreten ist und keine Gefahr für eine zweckentfremdete Nutzung des Grundstückes bestehe. Der Zweck der Genossenschaft sei im übrigen gemäss Statuten, "die Wohnbautätigkeit in der Stadt Zug zu fördern und preislich günstige, zeitgemäss ausgestattete Wohnungen zu errichten, die vor allem an Mitglieder mit niederen Einkommen vermietet werden".

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat einstimmig mit einer Enthaltung, auf die Vorlage einzutreten und den vorliegenden Baurechtsvertrag zu genehmigen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Dr. Walter Jeck, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 497
BETREFFEND BAURECHTSVERTRAG MIT DER WGZ WOHNBAUGENOSSEN-
SCHAFT ZUG UEBER DAS GRUNDSTUECK GBP NR. 3881 AN DER
BAARERSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 669 vom 24. August 1982

b e s c h l i e s s t :

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der WGZ Wohnbaugenossenschaft Zug betreffend GBP Nr. 3881 vom 22. Juni 1982 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 28. September 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 2. Oktober - 2. November 1982