

Grundstück GS 1395, Artherstrasse 19, (Villa Stadlin), Zug, Verkauf

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. April 2007

Das Wichtigste im Überblick

Das ehemalige Grundstück GS 1395, Artherstrasse 19 (Villa Stadlin), Zug, mit einer Grundstückfläche von 3'462 m² wurde durch die Stadt Zug 2003 von der Bürgergemeinde Zug erworben (Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003). Es war vorgesehen, die Villa Stadlin in das Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt einzubeziehen. Auf Grund einer Nutzungsstudie und der damit verbundenen Renditeberechnung sowie der Tatsache, dass kein eigener Nutzungsbedarf besteht, hat der Stadtrat entschieden, die Liegenschaft zum Verkauf auszuschreiben. Das zur Villa abparzellierte Grundstück Nr. 1395 misst neu 1'406 m². Davon wird eine Ausnützung von 806 m² dem Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt übertragen, so dass lediglich 600 m² der Grundstücksfläche ausnützungsberechtigt sind. Es wurden elf Kaufofferten eingereicht. Der Stadtrat beantragt, das Grundstück neu GS 1395 inkl. die denkmalgeschützte Villa Stadlin an der Artherstrasse 19 in Zug der Ernst Göhner Stiftung, Zug, zum Preis von CHF 2'600'000.-- zu verkaufen. Der Verkaufserlös soll der Investitionsrechnung gutgeschrieben und zweckgebunden für das Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt verwendet werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag wie folgt:

1. Ausgangslage

Das ehemalige Grundstück GS 1395, Artherstrasse 19, mit einer Grundstückfläche von 3'462m² inkl. die Villa Stadlin wurde durch die Stadt Zug am 8. Juli 2003 von der Bürgergemeinde Zug zum Preis von CHF 5'815'000.-- ohne Verpflichtungen erworben (Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003). Die Bürgergemeinde Zug hat die Villa Stadlin 1994 als Legat in ihr Eigentum übernommen, mit der Auflage, die Lie-

genschaft einem der Allgemeinheit dienenden Zweck zu Verfügung zu stellen. Die Parzelle ist zentral gelegen und verkehrstechnisch gut erschlossen.

Die Villa Stadlin wurde am 1. Juni 2004 unter Denkmalschutz gestellt. Die Liegenschaft befindet sich sowohl im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug, Kulturobjekte von regionaler Bedeutung, als auch im kommunalen Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Zug (K 39.1). Die Villa Stadlin wurde von 2003 - 2005 als Provisorium für die Musikschule genutzt. Seit Herbst 2005 steht das Gebäude leer.

2. Verkauf

Die im Jahre 1894 erstellte Villa Stadlin ist sehr sanierungsbedürftig; eine Erneuerung würde ca. CHF 2 Mio. kosten. Es war vorgesehen, das Gebäude in das Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt einzubeziehen. Auf Grund einer Nutzungsstudie und der damit verbundenen Renditeberechnung sowie der Tatsache, dass kein eigener Nutzungsbedarf besteht, hat der Stadtrat entschieden, die Liegenschaft zum Kauf auszuschreiben. Der Bürgerrat wurde vorgängig orientiert und steht dem Verkauf positiv gegenüber. Das zur Villa abparzellierte Grundstück neu GS 1395 umfasst 1'406 m². Davon wird die Ausnützung von 806 m² an die Frauensteinmatt übertragen, so dass lediglich 600 m² Land ausnutzungsberechtigt sind. Bei der aktuellen Ausnutzungsziffer mit 0.80 ergeben die 600 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 480 m². Die Zuger Kantonalbank ermittelte für das Grundstück mit der Villa Stadlin einen Verkehrswert von CHF 2'360'000.--. Der Verkaufserlös soll zu Gunsten des Projekts Alterszentrum Frauensteinmatt gutgeschrieben werden.

Im Januar 2007 wurde die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben. Es wurden elf Offerten eingereicht. Die Angebote wurden unter notarieller Aufsicht des städtischen Rechtsdienstes geöffnet und es wurde darüber ein Protokoll erstellt. Der Aufwand für die Gebäudeschätzung und die Inserate beträgt CHF 5'000.--.

Mit den ersten vier Kaufinteressenten fanden Gespräche statt. Es lagen zwei gleich hohe Angebote vor. Der Stadtrat beantragt, die Liegenschaft der Ernst Göhner Stiftung, Gartenstrasse, Zug, zum Preis von CHF 2'600'000.-- zu verkaufen. Die Stiftung mit Sitz in Zug möchte die Standorte Zug und Zürich hier zusammen legen. Sie unterstützt und fördert kulturelle, wissenschaftliche sowie soziale Institutionen und entrichtete in den vergangenen fünf Jahren für gemeinnützige Projekte Beiträge von über CHF 50 Mio., ein ansehnlicher Teil davon für Projekte in Stadt und Kanton Zug. Der Ernst Göhner Stiftung wurde eine 100 %ige Büronutzung zugesichert. Aufgrund der vorgesehenen Büronutzung muss beim unter Denkmalschutz stehenden Gebäude weniger in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen werden als dies bei einer Wohnnutzung der Fall wäre.

3. Kaufvertrag

Mit der Kaufinteressentin wurde, vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat, der beiliegende Kaufvertrag ausgehandelt.

4. Verbuchung

Die Liegenschaft neu GS 1395, Artherstrasse 19, Zug, ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Der Verkaufserlös wird der Investitionsrechnung, Konto 60300/2220, Objekt 737, gutgeschrieben und zweckgebunden für das Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt verwendet.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- dem Verkauf der Liegenschaft neu GS 1395, Artherstrasse 19, Villa Stadlin, an die Ernst Göhner Stiftung zuzustimmen und
- der Verwendung des Verkaufserlöses zu Gunsten des Projektes Alterszentrum Frauensteinmatt zuzustimmen.

Zug, 10. April 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Vertragsentwurf
3. Situationsplan
4. Mutationsplan Nr. 8021-00 vom 18.9.2006

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend Grundstück neu GS 1395, Artherstrasse 19 (Villa Stadlin): Verkauf**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1929 vom 10. April 2007:

1. Dem Verkauf des Grundstücks neu GS 1395, Artherstrasse 19 (Villa Stadlin), an die Ernst Göhner Stiftung zum Preis von CHF 2'600'000.-- wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschliessen.
3. Der Verkaufserlös wird der Investitionsrechnung, Konto 60300/2220, Objekt 737, gutgeschrieben und zweckgebunden für das Projekt Alterszentrum Frauensteinmatt verwendet.
4. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 12, aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

ÖFFENTLICHE URKUNDE

K A U F V E R T R A G

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat,
- Alleineigentümerin an GS 1395, Grundbuch Zug -

als Verkäuferschaft

und

der **Ernst Göhner Stiftung**, mit Sitz in Zug, Gartenstrasse 4, 6300 Zug, vertreten durch Christoph Gössi, von Küssnacht am Rigi, in Jona, Mitglied der Geschäftsleitung, und Dr. Roger Schmid, von Oberegg und Zürich, in Zürich, Mitglied und Geschäftsführer, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien,

als Käuferschaft

wird folgender **Kaufvertrag**
abgeschlossen:

I. Gegenstand

Die Einwohnergemeinde Zug verkauft folgendes Grundstück an die Ernst Göhner Stiftung:

Grundstück Zug 1395

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart
Liegenschaft

Führungsart
Eidgenössisch

Gemeinde
Zug

Lageort
Quartier St. Michael

Grundstück-Nummer
1395

Fläche in m2
1406

Kulturarten
**Gebäude
Gartenanlage**

Versicherte Gebäude	Strasse		Assek-Nr.	Dritteigen- tum	Teil
Einfamilienhaus	Artherstrasse	19	00726A	nein	nein

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

Anmerkungen

Register-Nr. / Datum	Stichwort
A.2004/000299 01.06.2004	Denkmalschutz

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten

Register-Nr. / Datum	Stichwort
G.UEB/000206 13.01.1962	Recht Bepflanzungsunterhaltungspflicht (Wert: 1'000.00) z.L. 1392
D.UEB/006631 15.01.1962	Recht Fuss- und Fahrwegrecht z.L. 1397

D.1998/001080 11.12.1998	R + L	Erstellungsrecht Lärmschutzwand z.L.+z.G. 1394
D.2005/000239 30.03.2005	R + L	Grenzbaurecht für Unterniveaubauten z.L.+z.G. 1394
D.2005/000240 30.03.2005	R + L	Grenzbaurecht für Lärmschutzwand z.L.+z.G. 1394

Grundpfandrechte

Keine

Hinweis:

Die Parteien haben Kenntnis vom notwendigen Vollzug der Geometer-Messurkunde Mutation Nr. 8021-00, welche vorgängig zur Eintragung in das Grundbuch Zug anzumelden ist.

II. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **CHF 2'600'000.00** (Schweizer Franken zwei Millionen sechshunderttausend 00/100) und ist innert 10 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Kaufvertrages durch den Grossen Gemeinderat von Zug zu bezahlen auf das Konto Nr. 00-751.029-02 bei der Zuger Kantonalbank, Zug, lautend auf die Einwohnergemeinde Zug.

Zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung einen von der beauftragten Schweizer Kantonal-, Raiffeisen- oder Grossbank als unwiderruflich bestätigten Zahlungsauftrag, wonach der Kaufpreis vertragsgemäss überwiesen wird.

III. Übrige Vertragsbedingungen

1.

Der Antritt der Liegenschaft mit Rechten und Pflichten sowie Nutzen und Schaden für die Käuferschaft erfolgt mit dem Datum des Eintrages dieses Kaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes (Eigentumsübertragung).

2.

Jegliche Nachwährschaft (Haftung für Rechtsmängel sowie für offene und versteckte Sachmängel) wird wegbedungen. Die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts bleiben vorbehalten.

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson auf die Rechtswirkungen dieser Bestimmung hingewiesen wurden.

3.

Das Kaufsobjekt GS 1395 misst 1'406 m². Davon wird die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit von 806 m² auf GS 4744 übertragen, so dass lediglich 600 m² Land von GS 1395 ausnutzungsberechtigt bleiben. Bei der aktuellen Ausnutzungsziffer mit 0.80 ergeben die 600 m² eine anrechenbare Geschossfläche von 480 m².

Die Grundstücke GS 4726 (Hofstrasse 8) und 4744 stehen in der Gewerbezone WG3. Die jeweils anrechenbaren Büroflächen von GS 4726 und 4744 werden vollumfänglich auf GS 1395 übertragen. In der Folge ist auf GS 1395 eine 100 %ige Büronutzung möglich.

4.

Gemäss § 15 Abs. 2 der Kantonsverfassung entfällt die Grundstückgewinnsteuer für die Verkäuferschaft.

5.

Die Verkäuferschaft bestätigt, dass keine obligatorische Bestimmungen aus früheren Verträgen, welche das Kaufobjekt betreffen, auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden sind. Die Verkäuferschaft bestätigt wei-

ter, dass das Kaufsobjekt miet- und pachtfrei übertragen wird. Der Käuferschaft ist bekannt, dass das Kaufsobjekt zur Zeit leer steht.

6.

Über die öffentlichen und privaten Abgaben sowie allfällige weitere Nebenkosten rechnen die Parteien pro rata ausseramtlich ab; Wert Antrittstag.

7.

Die Parteien nehmen Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes, wonach bestehende privatrechtliche Haftpflicht- und Schadenversicherungsverträge im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (= Eintrag im Tagebuch beim Grundbuchamt Zug) enden und somit nicht auf den Erwerber übergehen.

Die Käuferschaft muss ab Datum der Eigentumsübertragung selbst für den notwendigen Versicherungsschutz sorgen.

Der Versicherungsschutz der Gebäudeversicherung Zug für Feuer- und Elementarschäden besteht von Gesetzes wegen. Das Grundbuchamt informiert die Gebäudeversicherung Zug direkt über die Eigentumsübertragung. Die Parteien haben bezüglich Übergang der Police nichts zu unternehmen.

8.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, der Beurkundung und der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäss § 26 Abs. 5 des Grundbuchgebührentarifs für die Gebühren solidarisch haften.

9.

Der vorliegende Vertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung des Vertrages durch den Grossen Gemeinderat von Zug.

10.

Die Parteien bevollmächtigen und beauftragen die Urkundsperson, den vorliegenden Kaufvertrag im Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Eintragung im Grundbuch erforderlich vorzunehmen, sobald die rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch den Grossen Gemeinderates von Zug vorliegt.

11.

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden

- der Vertragsparteien,
- des Grundbuchamtes des Kantons Zug,
- der Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug.

Also vereinbart und unterzeichnet:

Zug,

Die Parteien:

Die Verkäuferschaft:

**EINWOHNERGEMEINDE ZUG
DER STADTRAT**

Der Stadtpräsident:

Dolfi Müller

Der Stadtschreiber:

Arthur Cantieni

Die Käuferschaft:

Ernst Göhner Stiftung

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, Heinz Müller, 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,

Die Urkundsperson:

Situationsplan



Unterstrichene Grundstücke sind noch nicht rechtskräftig



Die Richtigkeit bescheinigt
der Nachführungsgeometer:
Vermessungsamt
des Kantons Zug
6300 Zug, 18.9.2006

