

Jugendherberge Zug: Gewährung eines Baurechtes und eines Kostenbeitrages

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. Januar 1985

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren.

I.

Der Stadtrat möchte in diesem Jahr die Verwirklichung einer neuen Jugendherberge "in die Wege leiten". Dies ist auch ein sinnvoller Beitrag zum Jahr der Jugend.

Seit 1948 betreibt der Verein für Jugendherbergen an der General-Guisan-Strasse in einer alten Militärbaracke eine Herberge. In verschiedenen Phasen hat die Stadt dort die allernötigsten Investitionen vorgenommen. Obwohl die Herberge einer gewissen Romantik nicht entbehrt, zeigt sich seit längerer Zeit, dass eine neue, den heutigen Anforderungen entsprechende Lösung gefunden werden muss. So hat Gemeinderat Erwin Villiger, dessen Vater langjähriger Herbergeleiter war, im Jahre 1975 mit einer Motion einen Neubau verlangt.

Seit 1975 besteht für die Jugendherberge Zug, die auf Korporationsland steht, ein Mietvertrag. Die Stadt hat sich verpflichtet, Defizitbeiträge zu leisten. In den letzten Jahren wurden jährliche Beiträge zwischen Fr. 5'000.-- und Fr. 20'000.-- geleistet. Die Herberge ist von April bis September geöffnet. Im Jahre 1983 verzeichnete die Herberge 2'000 Besucher und 3'067 Uebernachtungen.

II.

Das grösste Problem für die Realisierung einer neuen Jugendherberge bildete der Standort, der doch möglichst zentral in der Stadt Zug liegen sollte. Verschiedene Standorte am See wurden diesbezüglich überprüft. Da für eine neue Jugendherberge nur der Ganzjahresbetrieb in Frage kommt, ist auch die Nähe zu den Sportanlagen von Vorteil, damit die Jugendherberge auch bei mehrtägigen Sportkursen genutzt werden kann.

Nachdem die GBP Nr. 220, ein Grundstück von 3289 m2 an der Allmendstrasse im Schutzengel und unmittelbar hinter der Allmendhalle, nicht mehr als Übungsplatz für den Zivilschutz gebraucht wird, hat der Stadtrat eine generelle Abklärung über die Eignung dieser Parzelle in Auftrag gegeben. Es hat sich gezeigt, dass sich auf diesem Grundstück eine Jugendherberge realisieren lässt. Anlässlich eines Augenscheins mit den Vertretern des Vereins für Jugendherbergen Zürich begrüsst

diese in Kenntnis von Alternativen den Standort. Dieser liegt sowohl in bezug auf den Bahnhof, den See und die Sportanlagen sowie auch in bezug auf das Stadtzentrum günstig. Das Grundstück liegt in der Zone OeI, unmittelbar östlich der Bauzone WG 3 1/2. Es besteht die Absicht, die Jugendherberge in Anlehnung an die Vorschriften der Bauzone WG 3 1/2 zu erstellen.

III.

Für das Netz der Jugendherbergen in der Schweiz besteht seit 1972 ein gesamtschweizerisches Konzept. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die romantische Jugendherberge mit Massenstrolager der Vergangenheit angehört. Heute kann jedes Mitglied des Jugendherbergevereins die Einrichtungen ohne Altersbeschränkung benutzen. Die Jugendherberge von heute ist eine modern geführte, rationell betriebene Jugend- und Familienherberge für den Sozialtourismus. Das Raumprogramm einer modernen Jugendherberge muss ein vielfältiges und flexibles Raumangebot, vor allem von 4 - 6 Betten-Zimmer aufweisen. Die Richtlinien zum Bau und Betrieb von Jugendherbergen sehen ein Minimum von 80 und ein Maximum von 200 Betten vor. Erfahrungsgemäss liegt die wirtschaftliche und tragbare Mindestkapazität bei 80 - 100 Betten. Die Jugendherberge Zug wird eine Mischform sein, zum Teil belegt von sog. "Durchgangstouristen", zu einem wesentlichen Teil aber auch von mehrtägigen Besuchern, da Zug und die Umgebung landschaftliche, kulturelle und sportliche Attraktionen vorweisen. In Zug kann mit ungefähr 14'000 Uebernachtungen gerechnet werden. Bei einem Ganzjahresbetrieb und 82 Betten ergäbe dies eine Auslastung von 47%; dies ist vergleichbar mit Luzern. Von Zürich müssen heute während der Hochsaison (Juni - September) viele Gäste nach Baden, Schaffhausen und Luzern verwiesen werden. Zug würde sicher vorgezogen. Diese grundsätzlichen Ueberlegungen liegen dem nachfolgenden Raumprogramm zugrunde. Es basiert auf der wirtschaftlichen Minimalgrösse von 82 Betten, so dass es durch ein Betriebsleiterpaar und 1 - 2 Angestellten noch rationell geführt werden kann. Zweckmässige Einrichtungen wie moderne Küche, Kühlräume, unterhaltsarme und pflegeleichte Gestaltung, robustes Mobiliar, internes Kommunikationssystem sowie teilweise Rollstuhlgängigkeit sind berücksichtigt.

Das Raumprogramm ist im wesentlichen wie folgt vorgesehen:

Schlaftrakt

- 4 Zimmer mit je 2 Betten (Leiter)
- 8 Zimmer mit je 4 Betten (Kajüten)
- 7 Zimmer mit je 6 Betten (Kajüten)

total 82 Betten, dazu die nötigen Nasszellen mit Douchen, Waschräumen und WC.

Wirtschaftstrakt

- Herbergsküche mit Personalesraum
- Ess- und Aufenthaltsraum für 60 Personen, unterteilt in zwei Räume
- Anmeldung / Kiosk / Büro
- 1 Kurslokal
- 1 Selbstkocherküche
- WC-Anlagen
- Lagerräume im Untergeschoss

Verwaltung

- 4-Zimmerwohnung
- 2 Angestelltenzimmer
- 1 Krankenzimmer

Dazu kommen die nötigen technischen und allgemeinen Nebenräume. Neben der Heizzentrale, der Werkstatt und verschiedenen kleinen Räumen muss ein Schutzraum für 90 Personen errichtet werden.

Das Grobbudget für den Kostenrahmen setzt sich wie folgt zusammen:

1. Vorbereitungsarbeiten	Fr.	80'000.--
2. Gebäude	Fr.	2'550'000.--
3. Betriebseinrichtungen	Fr.	140'000.--
4. Umgebung	Fr.	196'000.--
5. Baunebenkosten	Fr.	120'000.--
6. Ausstattung	Fr.	180'000.--
7. Erschliessung	Fr.	88'000.--
		<hr/>
Total Anlagekosten	Fr.	3'354'000.--
		=====

In diesen Kosten sind allfällige ausserordentliche Aufwendungen für die Fundation sowie eine eventuell nötige Grundwasserabsenkung nicht inbegriffen. Ueber diese Aufwendungen kann erst mit dem Kostenvoranschlag zuverlässig Auskunft gegeben werden.

IV.

Nach Ueberprüfung verschiedener Modelle schlägt der Stadtrat für die Trägerschaft und Finanzierung folgendes Vorgehen vor:

- Der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus, Zürich, wird ein Baurecht auf der GBP Nr. 220 gewährt. Die Bedingungen können dem beiliegenden Baurechtsvertrag entnommen werden. Zusätzlich zu diesen Bedingungen verpflichtet sich die Stiftung, für die Ausführung möglichst zugerische Planungsbüros, Unternehmer und Handwerker zu beauftragen.
- Die Stadt gewährt der Stiftung einen Beitrag in der Höhe der Projektierungskosten.
- Die Stiftung lässt Bauprojekt und Kostenvoranschlag erstellen.

- Bauprojekt und Kostenvoranschlag sind durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat zu genehmigen. Mit der Genehmigung ist ein Kostenbeitrag an die Stiftung in der Höhe der Anlagekosten, abzüglich Projektierungskosten und abzüglich allfällige Subventionen des Kantons zu bewilligen.

Die Erstellung der Jugendherberge Zug durch die Stiftung bringt den Vorteil, dass vorhandene Erfahrungen im Bau von Jugendherbergen ausgenutzt werden können. Erfahrungsgemäss kann die Stiftung die Arbeiten auch günstig vergeben. Um einen kostendeckenden Betrieb zu führen, kann die Stiftung keine eigenen Mittel einsetzen. Die Finanzierung erfolgt deshalb durch Baubeiträge von Stadt und Kanton Zug. Der Regierungsrat von Zug hat sich bereit erklärt, dem Kantonsrat nach Vorliegen des Kostenvoranschlages einen namhaften Beitrag zu beantragen. Die Stadt leistet einen Beitrag in der Grössenordnung der Restkosten. Beiträge an den Betrieb werden nicht geleistet. Die Schulen des Kantons Zug erhalten in anderen Jugendherbergen 20 Prozent Rabatt.

Die Projektierungskosten für Bauprojekt und Kostenvoranschlag betragen:

Architekt	Fr. 94'000.--
Ingenieure	Fr. 55'000.--
Geologe, Bauphysiker	Fr. 10'000.--
Nebenkosten	Fr. 22'000.--
	<hr/>
Total	Fr. 181'000.--
	=====

Wir beantragen Ihnen, der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus einen Beitrag in der Höhe dieser Projektierungskosten zu gewähren. Sofern die Jugendherberge aus irgendwelchen Gründen nicht gebaut würde, müsste dieser Beitrag voll durch die Stadt Zug getragen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus ein Baurecht auf GBP Nr. 220 einzuräumen sowie einen Beitrag in der Höhe der Projektierungskosten zu gewähren.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Baurechtsvertrag

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND JUGENDHERBERGE ZUG: GEWAHRUNG EINES BAURECHTES
UND EINES KOSTENBEITRAGES

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
797 vom 29. Januar 1985

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

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus betreffend GBP Nr. 220 vom 31.1.1985 wird genehmigt.
2. Für die Projektierungskosten für eine Jugendherberge wird ein Beitrag von Fr. 181'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Es ist vorgesehen, nach Vorliegen von Bauprojekt und Kostenvoranschlag der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus einen Beitrag in der Höhe der Anlagekosten abzüglich Projektierungskredit und abzüglich allfällige Subventionen des Kantons Zug zu gewähren.
4. 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 Baurechtsgeberin

und

der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus, Mutschel-
lenstrasse 116, Zürich

als Baurechtsberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag

abgeschlossen:

1. Die Einwohnergemeinde Zug ist Eigentümerin des Grundstückes GBP Nr.220, 3289 m² gross, an der Allmendstrasse im Schutzengel, in der Stadtgemeinde Zug gelegen.
2. Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus auf dem unter Ziffer 1 genannten Grundstück GBP Nr.220 ein.

selbständiges und dauerndes Baurecht
ein i.S. von Art. 779 ff. ZGB.
3. Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung eine Jugendherberge zu erstellen und beizubehalten. Eine Nutzung für andere Zwecke ist untersagt. Die Baurechtsberechtigte hat beim Stadtrat von Zug eine Baubewilligung einzuholen.



4. Das Baurecht wird für die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Die Frist beginnt mit dem Grundbucheintrag zu laufen.

Mindestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts aufnehmen.

5. Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich. Es ist kein Baurechtszins zu entrichten.
6. Wird das Baurecht nicht verlängert, so fallen die bestehenden Bauten bei Ablauf der Vertragsdauer in das Eigentum der Grundeigentümerin (Heimfall).

Wird der Betrieb der Jugendherberge vor Ablauf der Baurechtsdauer aufgehoben, geht das Baurecht unter und die bestehenden Gebäude fallen in das Eigentum der Grundeigentümerin (vorzeitiger Heimfall).

Eine Entschädigung ist für die heimfallenden Gebäude nicht zu entrichten.

7. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Bauten und Anlagen während der ganzen Vertragsdauer einwandfrei zu unterhalten.
8. Eine Uebertragung des Baurechts bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
9. Die Baurechtsberechtigte räumt der Einwohnergemeinde Zug das Recht auf einen Sitz im Stiftungsrat ein. Der Stadtrat wird dem Stiftungsrat zur ersten Besetzung des Sitzes und bei Vakanz des Sitzes jeweils einen Wahlvorschlag unterbreiten.
10. Das hiermit begründete selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ins Grundbuch aufzunehmen und als Last auf der GBP Nr.220 einzutragen.

Grundbucheintrag: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Jugendherberge. Dauer: 50 Jahre seit Grundbucheintrag.

11. Die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und der Eintragung des vorliegenden Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.



12. Der vorliegende Baurechtsvertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und bei Ergreifung des Referendums unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten abgeschlossen.
13. Die Parteien beauftragen die Urkundsperson, den vorliegenden Baurechtsvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,
31. Jan. 1985

Die Parteien:

Die Baurechtsgeberin:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Die Baurechtsberechtigte:

SCHWEIZERISCHE STIFTUNG

FUER SOZIALTOURISMUS

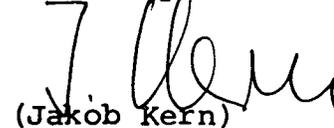
DER STIFTUNGSRAT

Der Präsident:



(Hansueli Hostettler)

Der Vizepräsident:



(Jakob Kern)

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

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

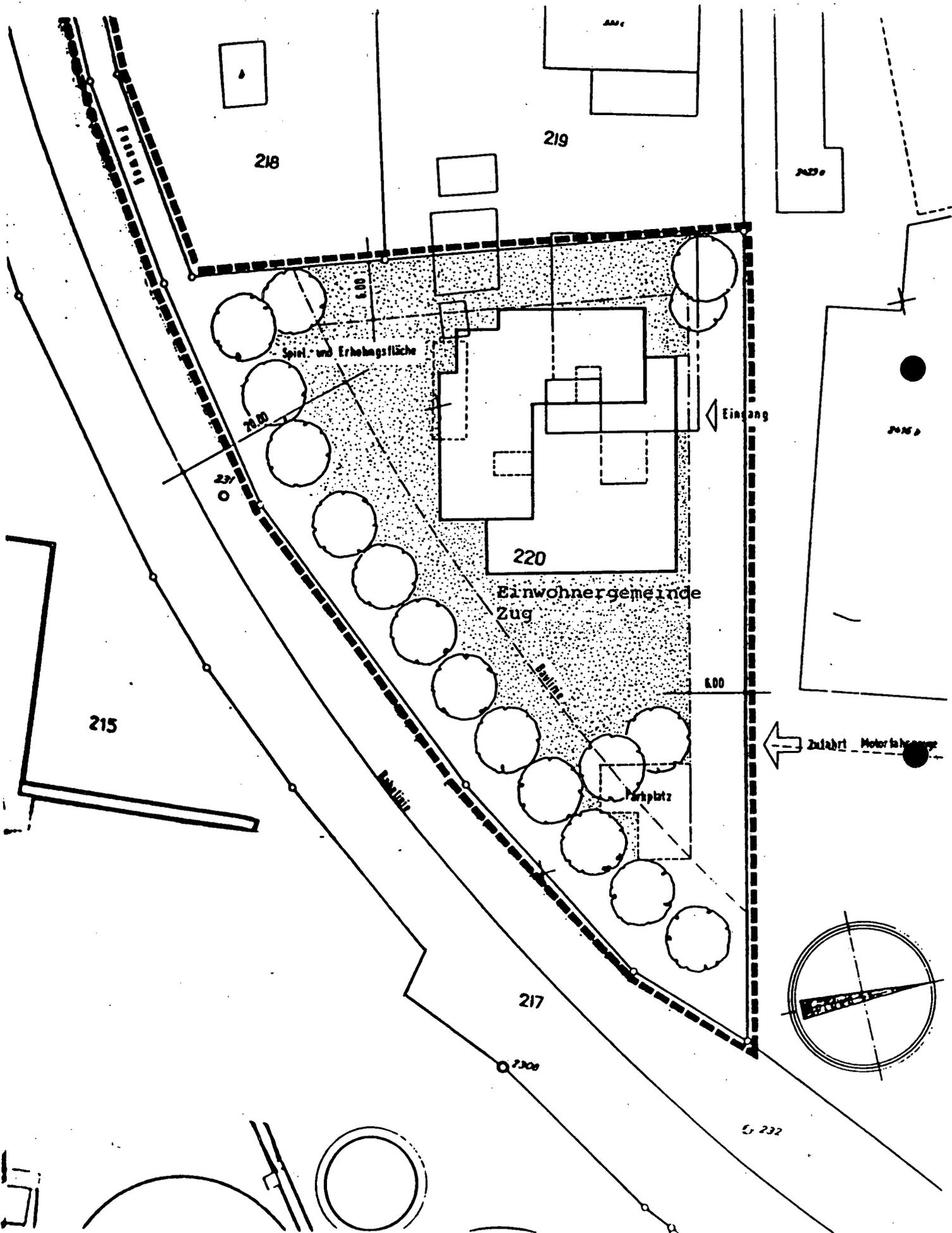
Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG, 31. Jan. 1985

Die Urkundsperson:



Baurecht für Jugendherberge auf GBP Nr.220



Jugendherberge Zug:
Gewährung eines Baurechtes und eines Kostenbeitrages

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 25. Februar 1985

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In Anwesenheit des Finanzpräsidenten, Herrn Stadtrat E. Moos, prüfte die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage Nr. 797.

In der Detailberatung befasste sich die GPK eingehend mit der Standortfrage, der Grösse der Jugendherberge, dem unkonventionellen Vertrag mit der Stiftung, der Beitragsbeteiligung von Stadt und Kanton sowie dem Betriebskonzept, bzw. der Abdeckung eines allfälligen Betriebsdefizites.

Um die Baukosten und damit die Beiträge der öffentlichen Hand in Grenzen zu halten, wurde die Bettenzahl auf das betriebswirtschaftlich sinnvolle Minimum gesenkt. Die Stiftung ist überzeugt, den Betrieb der vorgesehenen Jugendherberge in Zug kostendeckend führen zu können; direkte Defizitbeiträge der Stadt sind deshalb nicht zu erwarten.

Der Stadtrat ist der Ueberzeugung, dass das alte Bürgerasyl am See kein geeigneter Standort für eine Jugendherberge ist. Ueberdies habe sich die Leitung der Stiftung sehr positiv zum vorgeschlagenen Standort geäussert, der durch verschiedene bereits geplante bauliche Veränderungen in der Umgebung noch attraktiver werde. Ideal wird die Nähe zum See, den Sportanlagen und zum Stadtzentrum gesehen, alles Voraussetzungen, die einen vielseitigen Betrieb auch ausserhalb der Reisesaison erlauben werden.

Der Stadtrat wählte den Baurechtsvertrag, einerseits zur Entlastung des Bauamtes von diesem Projekt und andererseits zur klaren Regelung der Kompetenzen und Verantwortung der Stiftung als Bauherrin der Jugendherberge. Ausserdem wird die psychologische Situation zur Leistung eines Investitionsbeitrages des Kantons an die Stiftung besser beurteilt, als wenn ein namhafter Beitrag an die Stadt als Bauherrin und Besitzerin der Liegenschaft zu leisten wäre.

Unbestritten war in der GPK, dass der Bau der Jugendherberge der Stiftung übertragen werden solle. Diese besitzt bereits 11 Jugendherbergen und hat im Bau von solchen grosse Erfahrung. Eine Minderheit der GPK würde die Stadt als Bauherrin vorziehen, um klare Besitzverhältnisse zu schaffen. Unklarheiten werden überdies in Fragen des künftigen Gebäudeunterhaltes gesehen. (In allen ähnlich gelagerten Fällen, bei denen die Stiftung Besitzerin des Gebäudes ist, werden die Unterhaltskosten voll von der Stiftung getragen. Für eine kostendeckende Führung der Jugendherbergen ist entscheidend, dass die Stiftung keine Fremdkapitalien zu verzinsen hat.)

Nach eingehender Diskussion des vorliegenden Vertrages wird der Antrag gestellt, die Vorlage zurückzuweisen und den Stadtrat zu beauftragen, mit der Stiftung einen Generalplanerauftrag für den Bau und einen langjährigen Benützungsvertrag für die Jugendherberge abzuschliessen, damit sowohl Grundstück, wie auch das zu erstellende Gebäude Eigentum der Stadt bleiben.

Die GPK lehnte diesen Antrag mit 4 zu 2 Stimmen ab.

Sofern noch dieses Frühjahr mit der Projektierung begonnen werden kann, glaubt der Stadtrat, dass im Herbst dieses Jahres das Ausführungsprojekt mit KV vorliegt und die Beitragsvorlage dem Grossen Gemeinderat zugeleitet werden kann. Unter den genannten Voraussetzungen sollte die Eröffnung der neuen Jugendherberge in Zug auf die Reisesaison 1988 möglich sein. Der Stadtrat erwartet vom Kanton einen Investitionsbeitrag in der Grössenordnung von einem Drittel der Baukosten.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat mit 4 zu 2 Stimmen, auf die Vorlage einzutreten und dem beantragten Projektierungskredit von Fr. 181'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung sowie dem vorliegenden Baurechtsvertrag mit der Stiftung Sozialtourismus zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

H. Opprecht, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 609
BETREFFEND JUGENDHERBERGE ZUG: GEWAHRUNG EINES PROJEKTIERUNGSKREDITES

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 797 vom 29. Januar 1985

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

1. Dem Standort der Jugendherberge Zug auf der GBP Nr. 220 an der Allmendstrasse im Schutzengel wird zugestimmt.
2. Für die Projektierungskosten für eine Jugendherberge wird ein Kredit von Fr. 181'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Es ist vorgesehen, nach Vorliegen von Bauprojekt und Kostenvoranschlag der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus ein Baurecht einzuräumen und einen Beitrag in der Höhe der Anlagekosten abzüglich Projektierungskredit und abzüglich allfällige Subventionen des Kantons zu gewähren.
4. 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, 12. März 1985

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: H.P. Hausheer

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 16. März - 15. April 1985