

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1712

Wohn- und Geschäftshaus Aegeristrasse 11: Verkauf

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 21. Januar 2003

Das Wichtigste im Überblick

Die Stadt Zug verkauft das Wohn- und Geschäftshaus Aegeristrasse 11 in Zug zum Preis von Fr. 1'050'000.-- an den Eigentümer der Nachbarliegenschaft Aegeristrasse 15 in Zug. Der Buchgewinn von Fr. 395'000.--, abzüglich Verkaufskosten, soll in eine neu zu schaffende Rückstellung zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus eingelegt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag wie folgt:

1. Ausgangslage**1.1 Erwerb**

Die Liegenschaft Aegeristrasse 11 Zug, GS Nr. 1039, mit einer Grundstückfläche von 230 m² wurde 1992 von der Stadt Zug zu einem Preis von 1,5 Millionen Franken erworben. Zusammen mit dem zweiseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus konnten auch die Parzellen GS Nr. 1295 und Nr. 1296 am Knopfliweg gekauft werden, die auf Grund ihrer Lage in der Zone 'Öffentliches Interesse Freihaltung' für die Stadt von besonderer Bedeutung waren. Zusätzlich gab die Tatsache, dass sich die angrenzenden Liegenschaften Aegeristrasse 7 und 9 bereits in städtischem Besitz befanden, den Ausschlag für den Erwerb.

1.2 Zustand und Nutzung

Das Gebäude befindet sich heute in einem sanierungs- und renovationsbedürftigen Zustand, was schon äusserlich klar erkennbar ist.

Im Erdgeschoss ist strassenseitig ein Ladenlokal untergebracht, während der dahinter liegenden Gebäudeteil als Kellerraum benutzt wird. Darüber liegt ein Innenhof, der die oberen Geschosse belichtet und belüftet. Die drei Obergeschosse enthalten

je eine Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und WC. Der Dachraum ist lediglich als Estrich genutzt. Die Schalldämmung zwischen den Stockwerken ist wie der wärmetechnische Aufbau und die Sanitärbereiche ungenügend.

Das Amt für Denkmalschutz und Archäologie hat im Gebäudeinnern keine schützenswerten Bauteile festgestellt.

1.3 Umbau- und Sanierungsprojekt

2000 wurde für die Sanierung des Gebäudes eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese ergab, dass neben den notwendigen Arbeiten an der Gebäudehülle (Fassadenrenovation und neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung) das Gebäudeinnere einer Totalsanierung zu unterziehen ist. Zum bestehenden Ladenlokal und den drei 3-Zimmerwohnungen kann im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit eingebaut werden.

Die Kosten für diesen Umbau und die Renovation wurden auf Fr. 1'800'000.-- und der mögliche jährliche Mietertrag auf Fr. 92'400.-- geschätzt. Der mit 5¾ % kapitalisierte Ertragswert würde bei rund Fr. 1'600'000.-- liegen. Dies bedeutet, dass vom Kapitaleinsatz (Kauf und Sanierung) voraussichtlich Fr. 1'700'000.-- abgeschrieben werden müssten.

1.4 Verkaufsentscheid

Auf Grund der Studie, der Renditeberechnungen und der Tatsache, dass kein eigener Nutzungsbedarf besteht, hat der Stadtrat entschieden, die Liegenschaft zum Kauf auszuschreiben. In der Vorlage zur Neuformulierung der städtischen Wohnbaupolitik (GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001) wurde erklärt, dass ein allfälliger Gewinn aus dem Verkauf dieser Liegenschaft zur Realisierung des städtischen Wohnbauprogramms eingesetzt wird.

2. Verkaufsverhandlungen

2.1 Ausschreibung

Ende April / Anfang Mai 2002 wurde die Liegenschaft zum Verkauf an den Meistbietenden ausgeschrieben. Für allfällige Käufer galt es zu beachten, dass bei der Sanierung die Bestimmungen des Altstadtreglements eingehalten werden müssen, und dass die Liegenschaft sowohl im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug als auch im Verzeichnis der schützeswerten Kulturobjekte der Stadt Zug aufgeführt ist. Obwohl 13 Interessenten die Verkaufsdokumentation anforderten, wurden lediglich drei Offerten eingereicht. Zwei Angeboten lag ein so tiefer Preis zugrunde, dass ein Verkauf auf dieser Basis nicht zu verantworten gewesen wäre.

2.2 Verkaufsverhandlungen

Die Eigentümer der Nachbarliegenschaft Aegeristrasse 15 sind bereit, die Liegenschaft Aegeristrasse 11 zum Preise von Fr. 1'050'000.-- zu erwerben. Zur Arrondierung der Liegenschaft und zur Verbesserung der Wohnsituation wollen sie ab der städtischen Liegenschaft GS Nr. 1038 einen Gartenanteil von 88 Quadratmetern

erwerben. Seitens der Stadt kann diesem Verkauf zugestimmt werden, da eine eigene Nutzung - bedingt durch den Gebäudeaufbau - nicht von Interesse ist. Der ursprünglich offerierte Preis wurde deshalb leicht erhöht.

2.3 Kaufvertrag

Mit den Kaufinteressenten wurde - vorbehältlich der Zustimmung des Grossen Gemeinderates - der beiliegende Kaufvertrag ausgehandelt. Die wesentlichen Bedingungen sind:

- Verkaufspreis Fr. 1'050'000.--.
- Der Kaufpreis ist zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses des Grossen Gemeinderates.
- Grundstückfläche inkl. Gartenland: 318 Quadratmeter.
- Der Antritt erfolgt an Tag nach dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.
- Der Mietvertrag für das Ladenlokal wird von den Käufern übernommen. Im Übrigen erfolgt der Antritt des Kaufobjekts mietfrei.
- Die Kosten für Vermessung und Vermarkung werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die übrigen Kosten und Gebühren übernimmt die Stadt Zug.

Die Parzellen GS Nr. 1295 und GS Nr. 1296 am Knopfliweg sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Sie verbleiben im Eigentum der Stadt Zug.

Da noch eine Dienstbarkeit vor dem Eintrag in das Grundbuch bereinigt werden muss, verzögert sich die Unterzeichnung des Kaufvertrages.

3. Verbuchung

Die Liegenschaft Aegeristrasse 11 ist in der Bilanz der Stadt Zug unter dem Finanzvermögen aufgeführt, da sie für die Aufgabenerfüllung der Stadt Zug nicht benötigt wird. Im Rahmen der Bilanzbereinigung per 1. Januar 2001 wurde die Immobilie auf den Ertragswert von Fr. 655'000.-- reduziert. Der nach der Abschreibung des Restwertes erzielte Buchgewinn von ca. Fr. 390'000.-- soll in eine Rückstellung "Preisgünstiger Wohnungsbau" eingelegt werden. Auf dieses neu zu schaffende Rückstellungskonto sollen weitere Verkaufsgewinne verbucht werden. Die Auflösung erfolgt zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Verkauf der Liegenschaft Aegeristrasse 11, Zug, zu genehmigen und
- der Verwendung des Buchgewinnes zuzustimmen.

Zug, 21. Januar 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Vertragsentwurf
- Situationsplan

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Wohn- und Geschäftshaus Aegeristrasse 11, Zug: Verkauf

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1712 vom 21. Januar 2003:

1. Dem Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses Aegeristrasse 11, Zug, GS 1039, zum Preis von Fr. 1'050'000.-- wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, einen entsprechenden Vertrag abzuschliessen.
3. Der Buchgewinn (Verkaufspreis abzüglich Buchwert und Verkaufskosten) wird in die Rückstellung "Preisgünstiger Wohnungsbau" eingelegt.
4. 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.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

ÖFFENTLICHE URKUNDE

INTERNE MUTATION UND KAUFVERTRAG

Zwischen

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

Alleineigentümerin der Grundstücke (GS) 1037, 1038 und 1039, Zug, Grundbuch Zug,

Verkäuferin

und

1. **Magdalena Maria (gen. Madeleine) Rüedi-Grimm**, geb. 03.12.1941,
und
2. **Johann Franz (gen. Hans) Rüedi-Grimm**, geb. 08.01.1937,
beide von Zürich ZH und Hasle LU, verheiratet, Ägeristrasse 15, 6300
Zug,

Gesamteigentümer in der Rechtsform der einfachen Gesellschaft

Käufer

wird folgender **Kaufvertrag**
abgeschlossen:

I. Präambel

Die Einwohnergemeinde Zug ist Alleineigentümerin folgender Grundstücke:

- GS 1037, Zug, Grundbuch Zug, Ägeristrasse 7, Zug
- GS 1038, Zug, Grundbuch Zug, Ägeristrasse 9, Zug
- GS 1039, Zug, Grundbuch Zug, Ägeristrasse 11, Zug

Zwecks Kauf des GS 1039 sowie eines Gartenanteils von GS 1038 durch Madleine und Hans Rüedi-Grimm vereinbaren die Parteien Folgendes:

II. Interne Mutation

Gestützt auf die Mutation Nr. 7889 des Vermessungsamtes des Kantons Zug (Geometermessurkunde vom 23. Oktober 2002), deren Plan einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ist im Grundbuch Folgendes zu vollziehen:

Die Einwohnergemeinde Zug trennt im Sinne einer internen Abparzellierung Folgendes ab:

ab GS 1038
zu GS 1039 88 m².

III. Flächenänderung

Beim nachfolgend aufgeführten Grundstück ergibt sich folgende Rundungsdifferenz, welche im Grundbuch zu vollziehen bzw. nachzutragen ist:

- bei GS 1038 + 1 m² (Buchung im GB + 1 m²).

IV. Bereinigungsanträge

Die auf den GS 1038 sowie 1039 eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten/Grundlasten und Pfandrechte sind wie folgt zu bereinigen:

Anmerkungen

1. Register-Nr. / Datum	Stichwort
A.1997/000552 20.11.1997	Denkmalschutz - bisher auf GS 1038 - nachführen bei GS 1038 (Zustimmung liegt bei)

Vormerkungen
keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten

2.

Register-Nr. / Datum		Stichwort
D.UEB/029057 15.05.1885	Recht	Erstellungsrecht z.L. 1043 - bisher auf GS 1038 - löschen bei GS 1038; zufolge Anschluss an öffentliche Kanalisation (Kenntnisnahme durch Vertragsunterzeichnung = EG Zug)

3.

D.UEB/029061 15.05.1885	Last	Erstellungsrecht z.G. 1037 - bisher auf GS 1038 - löschen bei GS 1038 (Zustimmung durch Vertragsunterzeichnung dieses Vertrages erteilt)
----------------------------	------	--

4.

D.UEB/029063 12.06.1885	Last	Baubeschränkung z.G. 1037 - bisher auf GS 1038 - löschen bei GS 1038 (Zustimmung durch Vertragsunterzeichnung dieses Vertrages erteilt)
----------------------------	------	---

5.

D.UEB/029064 25.03.1929	R + L	Nutzungsrecht z.L.+z.G. 1044 - bisher auf GS 1038 - nachführen bei GS 1038 - nachführen bei GS 1039 als Last bezüglich „...z.G. GS 1044“ (neues Register; entstanden aus Register 29064)
----------------------------	-------	---

6.

D.UEB/029065 16.03.1951	Recht	Kellerrecht z.L. 1042 - bisher auf GS 1038 - nachführen bei GS 1039
----------------------------	-------	--

7.

D.UEB/029066 27.12.1994	Last	Beschränkt übertragbares Fortbestandsrecht Niederspannungs-Verteilanlage z.G. WWZ Netze AG
----------------------------	------	--

- bisher auf GS 1038
- nachführen bei GS 1038

8.
D.UEB/029068
27.12.1994

Last Beschränkt übertragbares Leitungsrecht
elektrische Kabelanlage
z.G. WWZ Netze AG
- bisher auf GS 1038
- nachführen bei GS 1038

9.
D.UEB/018322
21.01.1870

Recht Leitungsrecht Wasser
z.L. 738
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

10.
D.UEB/023251
21.01.1870

Recht Leitungsrecht Wasser
z.L. 2755
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

11.
D.UEB/023633
21.01.1870

Recht Leitungsrecht Wasser
z.L. 2768
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

12.
D.UEB/029093
21.01.1870

Recht Leitungsrecht Wasser
z.L. 719, 736, 1074, 1770, 2767, 2889, 2895
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

13.
D.UEB/015118
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 733

- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

14.
D.UEB/015186
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 726
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

15.
D.UEB/018327
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 738
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

16.
D.UEB/019776
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 2877
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

17.
D.UEB/021137
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 4158
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

18.
D.UEB/029095
29.03.1877

Recht Wasserbezugsrecht
z.L. 719, 723, 730, 731, 732, 734, 736, 2474, 2767, 2895,
3477, 4037, 4081, 4082, 4083, 4179
- bisher auf GS 1039
- löschen bei GS 1039, da bedeutungslos (GS an öffentliche Wasser-
versorgung angeschlossen)
(Anzeige nach Art. 969 ZGB)

Grundpfandrechte

Auf GS 1038 lasten keine Grundpfandrechte.

Die ab GS 1038 abgetrennten 88 m², welche dem GS 1039 zugeschlagen werden, treten in die Pfandhaft der auf GS 1039 lastenden Grundpfandrechte ein.

Der auf GS 1039 lastende Inhaberschuldbrief im Betrage von CHF 500'000.- befindet sich im unbelasteten Eigenbesitz der Verkäuferin. Er wird der Käuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung unbelastet ausgehändigt.

V. Kaufgegenstand

Die Einwohnergemeinde veräussert an Madeleine und Hans Rüedi-Grimm nachfolgendes Grundstück:

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart
Liegenschaft

Führungsart
Eidgenössisch

Gemeinde
Zug

Lageort
Zug

Grundstück-Nummer
1039

Fläche in m²
318

Kulturarten
Gebäude
Hofraum, Garten

Versicherte Gebäude

Strasse

Assek-Nr.

Dritteigen-
tum

Teil

Wohn- + Geschäftshaus

Aegeristrasse

11

00204A

nein

nein

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

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten / Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

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

PfSt	Register-Nr. / Datum	E,G,T	Pfandsumme	Maximalzins	Pfandrechtsart
1	P.2002/000400 12.03.2002	E	500'000.00	10,00%	Inhaberschuldbrief
		Gläubiger:	Einwohnergemeinde Zug		
	Total		500'000.00		

VI. Kaufpreis

1.
Der Kaufpreis für die Liegenschaft GS 1039 beträgt **CHF 1'050'000.-** (Schweizerfranken eine Million und fünfzigtausend).
2.
Der Kaufpreis ist auf ein von der Einwohnergemeinde Zug zu bezeichnendes Bankkonto innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses des Grossen Gemeinderates zu bezahlen.
3.
Zur Sicherstellung der Kaufpreiszahlung von CHF 1'050'000.- übergibt die Käuferschaft der Verkäuferin bei der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank, wonach dieser Betrag, 30 Tage nach rechtsgültigem Beschluss des Grossen Gemeinderates, auf ein Bankkonto der Verkäuferin überwiesen wird.
4.
Der auf GS 1039 eingetragene Inhaberschuldbrief ist der Käuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung unbelastet auszuhändigen. Sie quittieren dafür durch Unterzeichnung dieses Vertrages.

VII. Weitere Vertragsbestimmungen

1.

Der Antritt des Kaufobjektes mit Rechten und Pflichten, Nutzen und Schaden für die Käufer erfolgt am Tag nach dem Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

2.

Die Käuferschaft tritt den Kaufgegenstand in demjenigen Zustand an, in welchem sich dieser am Antrittstag befindet. Die Käuferschaft erklärt hiermit ausdrücklich, den baulichen Zustand der sich auf dem gekauften Landstück befindlichen Bauten und Anlagen zu kennen.

3.

Jede Gewährleistung für allfällige tatsächliche oder rechtliche, offene oder versteckte Mängel des Kaufgegenstandes wird wegbedungen. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts.

4.

Die Käuferschaft tritt in das Mietverhältnis betreffend den Verkaufsladen im Erdgeschoss ein. Sie übernimmt von der Verkäuferin alle mietvertraglichen Rechte und Pflichten. Im Übrigen erfolgt der Antritt des Kaufobjekts mietfrei. Die Verkäuferin orientiert die Mieterschaft über den bevorstehenden Eigentumswechsel.

5.

Eine Grundstückgewinnsteuer entfällt (vgl. § 15 Abs. 2 Kantonsverfassung).

6.

Die Kosten für die Vermessung und Vermarkung werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

7.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, der Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages in das Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

8.

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

9.

Der vorliegende Vertrag wird fünffach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Vertragsparteien, des Grundbuchamtes des Kantons Zug, des Grundstückgewinnsteueramtes der Stadt Zug und der Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug.

Also vereinbart und unterzeichnet:

Die Parteien:

Zug,

Zug,

Die Verkäuferin:

Die Käufer:

Einwohnergemeinde Zug

Der Stadtrat

Der Stadtpräsident:

Madeleine Rüedi-Grimm

Christoph Luchsinger

Der Stadtschreiber:

Hans Rüedi

Albert Rüttimann

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.

Madeleine und Hans Rüedi haben den Vertrag am unterzeichnet, der Stadtrat von Zug am

ZUG,

Die Urkundsperson:



