

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 955

Gewährung eines Baurechtes an Einfache Gesellschaft
Dr. Franz Hotz und Peter Kamm auf einem Teil der Parzelle
GBP Nr. 202 an der Chamerstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. Februar 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Datum vom 28. November 1987 haben die Gemeinderäte J. Lang und D. Brunner folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat unternimmt alles in seiner Kraft Stehende, um das Schwerzmannhaus auf irgendeine Art zu retten."

In der Begründung wird u.a. darauf hingewiesen, dass das Schwerzmannhaus möglicherweise für Wohn- und/oder Kulturraum geeignet sei. Zudem habe in der Öffentlichkeit und bei den Behörden ein Denkprozess zugunsten des Schwerzmannhauses stattgefunden, so dass es gerechtfertigt erscheint, diesbezüglich "noch einmal über die Bücher zu gehen".

Mit Datum vom 1. Dezember 1987 hat Gemeinderat T. Niederberger folgendes Postulat eingereicht:

"Der Stadtrat wird beauftragt, im Zusammenhang mit dem neuen Wohnbauprogramm für das Schwerzmannhaus einen neuen Standort abzuklären, zum Beispiel alte Friedhofsgärtnerei und Chamerstrasse 41 etc., und wenn möglich anlässlich der Beratung des Wohnbauprogrammes darüber Auskunft zu geben."

An der Sitzung vom 15. Dezember 1987 wurden die Motion mit 13 gegen 11 Stimmen und das Postulat mit 18 gegen 9 Stimmen an den Stadtrat überwiesen.

II.

Das Schwerzmannhaus ist weder im genehmigten Verzeichnis der schützenswerten Bauten der Stadt Zug, noch im Verzeichnis der Kulturobjekte des kantonalen Richtplanes enthalten. Der Grundeigentümer verfügt zudem über eine Abbruchbewilligung, basierend auf einem rechtsgültigen Bebauungsplan. Die Baudirektion des Kantons Zug hat dem Bebauungsplan und damit auch dem Abbruch, gegebenenfalls der Verschiebung des Schwerzmannhauses, zugestimmt. Für den Fall der Erhaltung an einem neuen Standort und Unterschutzstellung hat die Baudirektion des Kantons Zug entgegenkommenderweise die gesetzlichen denkmalpflegerischen Subventionen in Aussicht gestellt, d.h. 12,5% an die subventionsberechtigten Kosten zugesichert. Bedingung dazu ist, dass die Einwohnergemeinde Zug einen gleich hohen Beitrag leistet.

Bezüglich Abbruch des Schwerzmannhauses hat die Baudirektion des Kantons Zug mit den Eigentümern vereinbart, dass das Haus bis Ende April 1988 am heutigen Ort stehen bleibt.

III.

Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass es aus folgenden Gründen nicht möglich ist, das Schwerzmannhaus am bisherigen Standort zu belassen:

- Aus städtebaulichen Ueberlegungen passt das Haus nicht in den Kontext der bestehenden Bauten am Postplatz. Es vermag keinen sinnvollen Abschluss der Gebäude zwischen Bahnhofstrasse und Poststrasse zu bilden.
- Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht dort ein völlig anderes Bauvorhaben vor.
- Der bestehende Engpass zwischen dem Schwerzmannhaus und der Hauptpost ist verkehrstechnisch nicht tragbar; dies auch nicht gemäss Zentrumsplanung und unter Berücksichtigung des Stadttunnels.
- Sollte das Gebäude an diesem Standort erhalten bleiben, ergäben sich zufolge materieller Enteignung bedeutende Entschädigungsforderungen.

Als Alternative dazu ergibt sich die von den Motionären und vom Postulanten angestrebte Verschiebung des Schwerzmannhauses an einen anderen Standort. Aus technischen Gründen ist jedoch nur eine Verschiebung in der Ebene möglich. Die Nachbarschaft Lorzen hat die Gewährung eines Baurechts an die beiden vorgesehenen Baurechtsnehmer auf ihrer Parzelle GBP Nr. 207 im Schutzengel abgelehnt. Obwohl die Verschiebung eines Hauses aus städtebaulichen Ueberlegungen immer problematisch erscheint, ist der Stadtrat

bereit, dem Grossen Gemeinderat die Gewährung eines Baurechtes mit vergleichbaren Bedingungen zu beantragen. Das Baurecht soll auf einem Teil der GBP Nr. 202 an der Chamerstrasse (gemäss beiliegendem Plan) gewährt werden.

IV.

Die wesentlichen Bedingungen für einen Baurechtsvertrag sind die folgenden:

- Die Zustimmung des Grossen Gemeinderates zur Umzonierung ist Voraussetzung.
- Baurechtsnehmer sind die Herren Dr. F. Hotz und Peter Kamm in der Rechtsform der Einfachen Gesellschaft.
- Das Baurecht wird nur für die für das Gebäude benötigte Fläche (ca. 180 m²) gewährt.
- Das Baurechtsgrundstück ist für das Schwerzmannhaus zu verwenden.
- Der genaue Standort und die Lage des Gebäudes sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
- Das Baurecht wird auf die Dauer von 50 Jahren gewährt.
- Der Rückkauf erfolgt zum dannzumaligen Verkehrswert, abzüglich allfällige Beiträge öffentlicher Körperschaften.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 8'000.-- pro Jahr und basiert auf einem Landwert von Fr. 150'000.-- und dem Zinsfuss I. Hypothek ZKB (z.Zt. 5 1/4%). Der Zins wird jeweils an die Zinsfussänderung sowie alle 10 Jahre an die veränderten Landpreise angepasst.

Die Baurechtsnehmer haben sich bereit erklärt, einen entsprechenden Baurechtsvertrag zu unterzeichnen.

Da sich das Baurecht nur auf die für das Gebäude benötigte Fläche beschränkt, soll über den notwendigen Umschwung ein Nutzungsvertrag abgeschlossen werden.

V.

Der Stadtrat vertritt immer noch die Meinung, dass es nicht richtig ist, das Schwerzmannhaus an einen andern Standort zu verschieben. Die Gründe dafür haben wir dem Grossen Gemeinderat wiederholt dargelegt. Wenn wir trotzdem den Antrag stellen, die Voraussetzungen für eine mögliche Verschiebung des Hauses zu schaffen, so nur deshalb, weil dies vom Grossen Gemeinderat verlangt wurde.

Anträge:

- Es sei auf die Vorlage einzutreten und dem Beschluss für die Gewährung eines Baurechtes an die Einfache Gesellschaft Dr. Franz Hotz/Peter Kamm auf einem Teil der Parzelle GBP Nr. 202 an der Chamerstrasse zuzustimmen.
- Die Motion der Gemeinderäte J. Lang und D. Brunner betreffend Rettung des Schwerzmannhauses sei als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben.
- Das Postulat von Gemeinderat T. Niederberger betreffend neuen Standort für das Schwerzmannhaus sei als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 23. Februar 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND DIE GEWAHRUNG EINES BAURECHTES AN DIE EINFACHE GESELLSCHAFT DR. FRANZ HOTZ UND PETER KAMM AUF EINEM TEIL DER PARZELLE GBP NR. 202 AN DER CHAMERSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 955 vom

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

1. Der Gewährung eines Baurechts auf einem Teil der Parzelle GBP Nr. 202 an der Chamerstrasse, als neuer Standort für das Schwerzmannhaus, an die Einfache Gesellschaft Dr. Franz Hotz und Peter Kamm, wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, einen Baurechtsvertrag zu den in der GGR-Vorlage Nr. 955 erwähnten Bedingungen zu unterzeichnen.
3. Der 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:
P. Rupper

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Referendumsfrist:

Baurecht Chamerstrasse 41 Standort zur Verschiebung des Schwerzmannhauses

