

**ÖFFENTLICHE URKUNDE**  
**VORVERTRAG ZU EINEM DIENSTBARKEITSVERTRAG**

Zwischen

**Einwohnergemeinde Zug**, Postfach, 6301 Zug  
vertreten durch den Stadtrat von Zug

und

**Zuger Kantonalbank**, Aktiengesellschaft nach kantonalem öffentlichem Recht mit Sitz  
in Zug, Bahnhofstrasse 37, 6300 Zug  
Mit Vollmacht vertreten durch Herrn Beat Mathys, Hörndlirain 20, 6318 Walchwil

- Eigentümerin GS 558 / GB Zug -

## **A) VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGES**

1. Die Parteien dieses Vertrages verpflichten sich - unter Einbezug weiterer Parteien - einen öffentlich zu beurkundenden Dienstbarkeitsvertrag (Hauptvertrag) mit dem nachfolgenden Inhalt (Abschnitt B) abzuschliessen. Die Bezeichnung des Beurkundungstermines für den Hauptvertrag obliegt der Einwohnergemeinde Zug, welche diesen Termin unter gleichzeitiger Zustellung des Hauptvertrages mit sämtlichen dazu gehörenden Unterlagen der Zuger Kantonalbank Zug und den weiteren Parteien des Hauptvertrages anzuzeigen hat.
  
2. Der Hauptvertrag wird von den Parteien dann abgeschlossen und öffentlich beurkundet und dem Grundbuchamt des Kantons Zug zur Eintragung angemeldet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - Zustimmung Grosser Gemeinderat Zug zum vorliegenden Vorvertrag (rechtskräftiger Beschluss)
  
  - Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 7047, „Baarerstrasse West/Bahnhof“ in der Version vom 4.8.2003
  
  - Zustimmung der übrigen Vertragsparteien gemäss Hauptvertrag.
  
  - Rechtskräftige Baukreditbeschlüsse des Grossen Gemeinderates von Zug für die Umgestaltung der Bereiche gem. Ziff. V.1.2
  
3. Der vorliegende Vorvertrag dient in erster Linie dazu, die Verteilung der Kostentragung zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Zuger Kantonalbank gleichzeitig mit dem Erlass des Bebauungsplanes zu fixieren.

## **B) INHALT DES HAUPTVERTRAGES**

### **Öffentliche Urkunde Dienstbarkeitsvertrag**

Zwischen

1. **Einwohnergemeinde Zug**, Postfach, 6301 Zug  
vertreten durch den Stadtrat von Zug

und

2. **Migros-Pensionskasse**, Kantonsstrasse 60, 6036 Dierikon  
vertreten durch .....

- Eigentümerin GS 557 / GB Zug -

und

3. **Zuger Kantonalbank**, Aktiengesellschaft nach kantonalem öffentlichem Recht  
mit Sitz in Zug, Bahnhofstrasse 37, 6300 Zug  
vertreten durch .....

- Eigentümerin GS 558 / GB Zug -

und

4. **Schweizerische Bundesbahnen SBB**, Spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit  
Sitz in 3000 Bern 65, handelnd durch den Geschäftsbereich Liegenschaften,  
Immobilienrechte Büro Luzern, Zentralstrasse 5, Postfach 4258, 6002 Luzern

mit Vollmacht vertreten durch Herrn Louis De Brot, geb. 22. Juli 1942, von Brot-  
Dessous/NE, wohnhaft in 6370 Stans/NW, Breitenweg 14

- Eigentümerin GS 532 / GB Zug -

und

5. **Wasserwerke Zug AG**, Aktiengesellschaft mit Sitz in 6300 Zug, Chollerstrasse 24  
vertreten durch .....

- Eigentümerin GS 559 und 560 / GB Zug -

## **I. VORBEMERKUNGEN**

1. Die Parteien gemäss Ziff. 1 und 2 sowie die Rechtsvorgängerin der Partei gemäss Ziff. 3 haben am 30. Januar 1987 einen Dienstbarkeitsvertrag zur Begründung eines unselbständigen Baurechtes und eines öffentlichen Fusswegrechtes abgeschlossen. Diese Dienstbarkeiten sind zu Lasten GS 557 und 558 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug im Grundbuch eingetragen.

Es kann auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Januar 1987, Grundbuchbeleg Nr. 2459 verwiesen werden.

2. Ziel dieses Dienstbarkeitsvertrages vom 30. Januar 1987 war die Erstellung einer Fussgängerrampe als Verbindung Bahnhof-Metalli sowie die Ausgestaltung des Fussgängerbereiches zwischen den Gebäuden auf GS 557 und GS 558.
3. Im Rahmen des Neubaus Bahnhof Zug soll der beschriebene Bereich zwischen den Gebäuden GS 557 und GS 558 einerseits und zusätzlich der Bereich zwischen dem Gebäude auf GS 558 (ZKB) und Bahnhof umgestaltet werden und es soll die bestehende Rampe als Verbindung Bahnhof - Unterführung Baarerstrasse - Metalli durch eine Rolltreppe gleicher Breite wie die Rolltreppe auf der Seite Metalli ersetzt werden.

Zu diesem Zweck ist der unter Ziff. I.1 vorstehend erwähnte Dienstbarkeitsvertrag anzupassen und es sind die Parteien gemäss Ziff. 4 und 5 in die Vereinbarung miteinzubeziehen.

## **II. BAURECHT FÜR UNTERNIVEAUBAU**

1. Zu Lasten GS 557 und GS 558 und zu Gunsten Einwohnergemeinde Zug ist im Grundbuch unter D.UEB 016775 ein Baurecht mit einer Personenunterführung mit Rampe und Treppenaufgang zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug“ eingetragen.

Diese Dienstbarkeit ist entschädigungslos zu löschen und gemäss Ziff. 2 nachfolgend neu zu begründen.

2. Zu Lasten GS 557 und GS 558 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde ist als unübertragbares (unselbständiges) Baurecht im Grundbuch einzutragen, dass die Einwohnergemeinde Zug befugt ist, auf den belasteten GS 557 und GS 558 folgende Bauten zu erstellen, zu erneuern, fortbestehen zu lassen und daran gesondertes Eigentum beizubehalten:
  - a) Fussgängerunterführung (bereits bestehend, rot eingezeichnet)
  - b) Rolltreppe (Ersatz für Fussgängerrampe, blau eingezeichnet)
  - c) Treppenaufgang mit Lift (auf GS 557 bereits bestehend, grün eingezeichnet).
3. Lage und Umfang der im Rahmen dieses Baurechtes zu erstellenden bzw. beizubehaltenden Unterniveaubauten ergeben sich aus den entsprechenden Einzeichnungen in den beigeschlossenen, von den Vertragsparteien unterzeichneten Plan, Situation 1, UG + EG vom 4.8.2003 (Die Lage und die Ausdehnung der Rolltreppe kann sich noch leicht verschieben).
4. Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Gegenstand dieses Baurechtes bildenden Bauten bzw. Bauteile sind unter Ziff. V nachfolgend separat geregelt.
5. Für die Einräumung dieses Baurechtes hat die Einwohnergemeinde Zug den Eigentümern GS 557 und GS 558 keine Entschädigung zu bezahlen.
6. Allfällige durch Bauarbeiten (an den Gegenstand dieses Baurechtes bildenden Bauten und Bauteilen) entstandene Schäden an den Gebäulichkeiten der Migros Pensionskasse (GS 557) und der Zuger Kantonalbank Zug (GS 558) werden von der Einwohnergemeinde Zug getragen. Um solche Schäden feststellen zu können, werden vor Aufnahme der Bauarbeiten und nach deren Beendigung auf Kosten der Einwohnergemeinde Zug Zustandsprotokolle aufgenommen.

## 7. Grundbucheintrag

### Auf GS 557 und GS 558

Last: Unselbständiges Baurecht für Personenunterführung und Rolltreppe  
z.G. der Einwohnergemeinde Zug

### Auf GS 557

Last: Unselbständiges Baurecht für Treppe und Liftanlage  
z.G. der Einwohnergemeinde Zug

## III. ÖFFENTLICHES FUSS-, VELO- UND MOFAFAHRWEGRECHT

1. Zu Lasten GS 557 und GS 558 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug ist im Grundbuch unter D.UEB /044584 und D.UEB/016776 ein öffentliches Fusswegrecht im Bereich zwischen den Gebäuden auf GS 557 und GS 558 eingetragen.

Diese Dienstbarkeit ist entschädigungslos zu löschen und gemäss Ziff. 2 nachfolgend neu zu begründen.

2. Zu Lasten GS 557, 558, 559, 560 und 532 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug ist auf der im beigeschlossenen Situationsplan 2, EG vom 4.8.2003 mit gelber Farbe eingezeichneten Fläche ein unbeschränktes öffentliches Fusswegrecht bez. mit grüner Farbe eingezeichneten Fläche ein Velo- und Mofafahrwegrecht im Grundbuch einzutragen.

Das Fusswegrecht beinhaltet insbesondere auch die Benützung der Liftanlage auf GS 557 zur Verbindung EG - UG (behindertengerechte Erschliessung der Unterführung Baarerstrasse).

Die Grundlage für dieses öffentliche Fuss-, Velo- und Mofafahrwegrecht ergibt sich im Übrigen aus dem Bebauungsplan „Baarerstrasse West / Bahnhof vom 4.8.2003.

3. Die Erstellung (bzw. die Umbauarbeiten), der Unterhalt und die Erneuerung der Gegenstand dieses öffentlichen Fusswegrechtes bildenden Flächen ist unter Ziff. V nachfolgend geregelt.
4. Für die Einräumung dieses öffentlichen Fuss-, Velo- und Mofafahrwegrechtes hat die Einwohnergemeinde Zug den belasteten Eigentümern GS 557, 558, 559, 560 und 532 keine Entschädigung zu bezahlen.
5. **Grundbucheintrag**

**Auf GS 557, 558, 559, 560 und 532**

Last: Öffentliches Fuss-, Velo- und Mofafahrwegrecht mit Unterhaltsabrede  
z.G. Einwohnergemeinde Zug

#### **IV. VORVERTRAGLICHE REGELUNG BETREFFEND EINES BAURECHTES FÜR EINE ÜBERDACHUNG**

1. Gemäss Bebauungsplan „Baarerstrasse West / Bahnhof“ vom 4.8.2003 ist vorgesehen, einen Teil der Fussgängerfläche zwischen den Gebäuden auf GS 557 und GS 558 als Verlängerung der Bahnhofpassage bis zur Baarerstrasse zu überdachen. Es ist im heutigen Zeitpunkt ungewiss, ob dieser Bereich überdacht wird.
2. Zur Sicherstellung der Möglichkeit, den bezeichneten Bereich ganz oder teilweise zu überdachen, wird mit vorvertraglicher Wirkung vereinbart, dass sich die jeweiligen Eigentümer GS 557 und GS 558 sowie GS 532 verpflichten, der Einwohnergemeinde Zug für die genannte Überdachung des Fussgängerbereiches ein unselbständiges und unübertragbares Baurecht zu

Gunsten der Einwohnergemeinde Zug zu gewähren und im Grundbuch eintragen zu lassen. Erstellung, Unterhalt und Erneuerung dieser Überdachung ist ausschliesslich Sache der Einwohnergemeinde Zug. Es ist für die Einräumung dieses Baurechtes durch die Einwohnergemeinde Zug den Eigentümern der zu belastenden GS 557, GS 558 und GS 532 keine Entschädigung zu leisten. Es besteht Einigkeit zwischen den vier von diesem Vorvertrag betroffenen Parteien, dass die konkrete Ausgestaltung einer allfälligen Überdachung und deren Anpassung an die bestehenden Bauten und Anlagen auf den belasteten Parzellen zwischen den Parteien dieses Vorvertrages abgesprochen wird.

## **V. ERSTELLUNG, ERNEUERUNG UND UNTERHALT**

### **1. Erstellungskosten**

1.1 Die unterzeichneten Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass die von den vorbezeichneten Dienstbarkeiten betroffenen Anlagen und Flächen grösstenteils bereits erstellt sind. Im Rahmen des Bahnhofneubaus müssen diese Anlagen und die Umgebung zwischen den Gebäuden auf GS 557 (Migros-Pensionskasse) und GS 558 (Zuger Kantonalbank) sowie der Anschluss zur Fussgängerpassage Bahnhof und der Bereich Baarerstrasse umgestaltet werden.

1.2 Diese Umgestaltungsarbeiten sind in die folgenden vier Bereiche aufzuteilen:

- **Bereich 1:** Abbruch Rampe / Erstellung Rolltreppe zur Unterführung Baarerstrasse / Metalli; im Situationsplan 3 vom 4. August 2003 und 19. Juni 2002 mit violetter Farbe bezeichnet.
- **Bereich 2:** Abbruch Baumtrog, im Situationsplan Situationsplan 3 vom 4. August 2003 und 19. Juni 2002 mit grüner Farbe bezeichnet.

- **Bereich 3:** Niveaueinpassungen auf dem bestehenden Veloabstellplatz; im Situationsplan Situationsplan 3 vom 4. August 2003 und 19. Juni 2002 mit blauer Farbe bezeichnet.
- **Bereich 4:** Anpassung Umgebung / Arkade Gebäude Zuger Kantonalbank; im Situationsplan 3 vom 4. August 2003 und 19. Juni 2002 mit gelber Farbe bezeichnet.

1.3 Die Kosten für den Bau bzw. die Umgestaltung der vorbezeichneten Bereiche werden von den Parteien wie folgt übernommen:

**Bereich 1:** violett 100% Einwohnergemeinde Zug (vgl. aber Ziff. 1.6)

▪ **Bereich 2:** grün 100% Zuger Kantonalbank Zug

▪ **Bereich 3:** blau 100% Einwohnergemeinde Zug

▪ **Bereich 4:** gelb 100% Zuger Kantonalbank Zug

Die Parteien sind sich darin einig, dass die Eigentümerin GS 557 (Migros-Pensionskasse), die Eigentümerin GS 532 (SBB) sowie die Eigentümerin GS 559 (WWZ AG) an die Bau- und Umgestaltungskosten keine Beiträge zu leisten haben.

Diese Grundeigentümer stellen jedoch ihre Grundstücke für die Neubau-, Umgestaltungs- und Anpassungsarbeiten unentgeltlich zur Verfügung.

1.4 Im Zuge der Umgestaltung bzw. der Anpassungsarbeiten im Bereich 3 (Veloabstellplatz) müssen im Bezug auf Leitungen, insbesondere im GS 559 (WWZ AG) Anpassungsarbeiten erfolgen. Die Einwohnergemeinde Zug und die WWZ AG koordinieren diese Arbeiten. Die Kosten für die Verlegung von Leitungen aller Art übernimmt die Einwohnergemeinde Zug.

- 1.5 Die unterzeichneten Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass die MZ-Immobilien AG bereits bei der Erstellung der Unterführung im Jahre 1987 / 1988 einen Beitrag von ca. CHF 250'000.-- geleistet hat. Sie ist damit von einer weiteren Kostenbeteiligung befreit.
- 1.6 Die Zuger Kantonalbank leistet an die Kosten für den Abbruch der Rampe und die Erstellung der Rolltreppe (Bereich 1, violette) nach Abschluss der Realisierung dieses Bereiches einen einmaligen Beitrag von Fr. 250'000.--.

## **2. Erneuerung**

- 2.1 Eine allfällige Erneuerung der in diesem Vertrag beschriebenen Anlagen und Flächen erfolgt unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen unter Ziff. 3 gemäss den Bestimmungen unter Ziff. 1 vorstehend.
- 2.2 Die Erneuerung der in diesem Vertrag beschriebenen Anlagen und Flächen ist unter den kostenpflichtigen Parteien einerseits und den von den Arbeiten betroffenen Grundeigentümern andererseits zu koordinieren. Ziel ist es dabei, dass auch künftig die Anlage insgesamt ein einheitliches Bild abgibt. Diejenigen Eigentümer, welche an die Erneuerungskosten keine Beiträge zu leisten haben, von den Arbeiten jedoch betroffen sind, sind verpflichtet, für die Erneuerungsarbeiten ihre Grundstücke jeweils nach entsprechender Vorankündigung und Koordination unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

## **3. Unterhalt / Reinigung**

Sämtliche gemäss diesem Vertrag oder dem Bebauungsplan „Baarerstrasse West / Bahnhof“ vom 4.8.2003 mit einem öffentlichen Fussweg- und/oder Velo- und Mofafahrwegrecht belasteten Flächen werden von der Einwohnergemeinde Zug auf eigene Kosten unterhalten und gereinigt. Die Einwohnergemeinde Zug hat überdies auf ihre Kosten im Bereich der mit einem öffentlichen Fuss- und/oder Velo- und Mofafahrwegrecht belasteten Flächen allfällige erforderliche Belagserneuerungen oder Belagsausbesserungen sowie während der ganzen

Nacht eine hinreichende Beleuchtung zu erstellen und zu unterhalten und die sich daraus ergebenden Elektrizitätskosten zu übernehmen. Der Standard der Unterhalts- und Reinigungsarbeiten richtet sich nach dem für öffentliche Bereiche üblichen Standard. Falls die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke, insbesondere die jeweilige Eigentümerin GS 557 und/oder GS 558 einen höheren Unterhalts- und Reinigungsstandard anstrebt, gehen diese zusätzliche Aufwendungen und Kosten zu Lasten des entsprechenden Grundeigentümers.

Die Einwohnergemeinde Zug ist - nach Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern - berechtigt, die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten im Auftragsverhältnis an einen Dritten zu übergeben. Die Verantwortung gegenüber den Grundeigentümern bleibt jedoch bei der Einwohnergemeinde Zug.

#### **4. Werkeigentümerhaftung**

Im Bereich der mit einem öffentlichen Fuss- und/oder Velo- und Mofafahrtwegrecht belasteten Flächen übernimmt die Einwohnergemeinde Zug die Haftung als Werkeigentümerin im Sinne von Art. 58 f. OR und verpflichtet sich, die betroffenen Grundeigentümer bezüglich allfälliger Ansprüche Dritter aus Werkeigentümerhaftung schadlos zu halten.

#### **VI. KOSTEN UND GEBÜHREN**

Die mit der Errichtung (bzw. Löschung) der vorstehend erwähnten Dienstbarkeiten zusammenhängenden Kosten und Gebühren werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

#### **VII. ÜBERBINDUNGSPFLICHT**

Insoweit Bestimmungen dieses Vertrages nicht im Grundbuch eingetragen werden, wirken sie zwischen den Vertragsparteien obligatorisch. Solche Bestimmungen sind einem allfälligen Rechtsnachfolger, dies mit Weiterüberbindungspflicht, zu überbinden.

## **VIII. GRUNDBUCHANMELDUNG**

Die unterzeichneten Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson und/oder dessen Stellvertreter die mit diesem Vertrag zusammenhängenden Geschäfte beim Grundbuchamt des Kantons Zug zur Anmeldung zu bringen.

## **C) BESTIMMUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DIESEM VORVERTRAG**

1. Sollte der Hauptvertrag wegen Ausbleibens einer Voraussetzung gemäss Abschnitt A. Ziff. 2 nicht zustande kommen, gelten die bisherigen, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und die damit verbundenen Verträge weiter.
2. Dieser Vorvertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug (rechtskräftiger Beschluss).
3. Allfällige im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vorvertrages anfallende Beurkundungskosten übernimmt die Einwohnergemeinde Zug.
4. Dieser Vorvertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt; je ein Exemplar für die Parteien und ein Exemplar für die Urkundsperson.

**So vereinbart:**

6300 Zug, ...

**EINWOHNERGEMEINDE ZUG**

**Der Stadtrat**

Der Stadtpräsident:

**ZUGER KANTONALBANK ZUG**

Der Bevollmächtigte:

Christoph Luchsinger

Beat Mathys

Der Stadtschreiber:

Arthur Cantieni

**ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

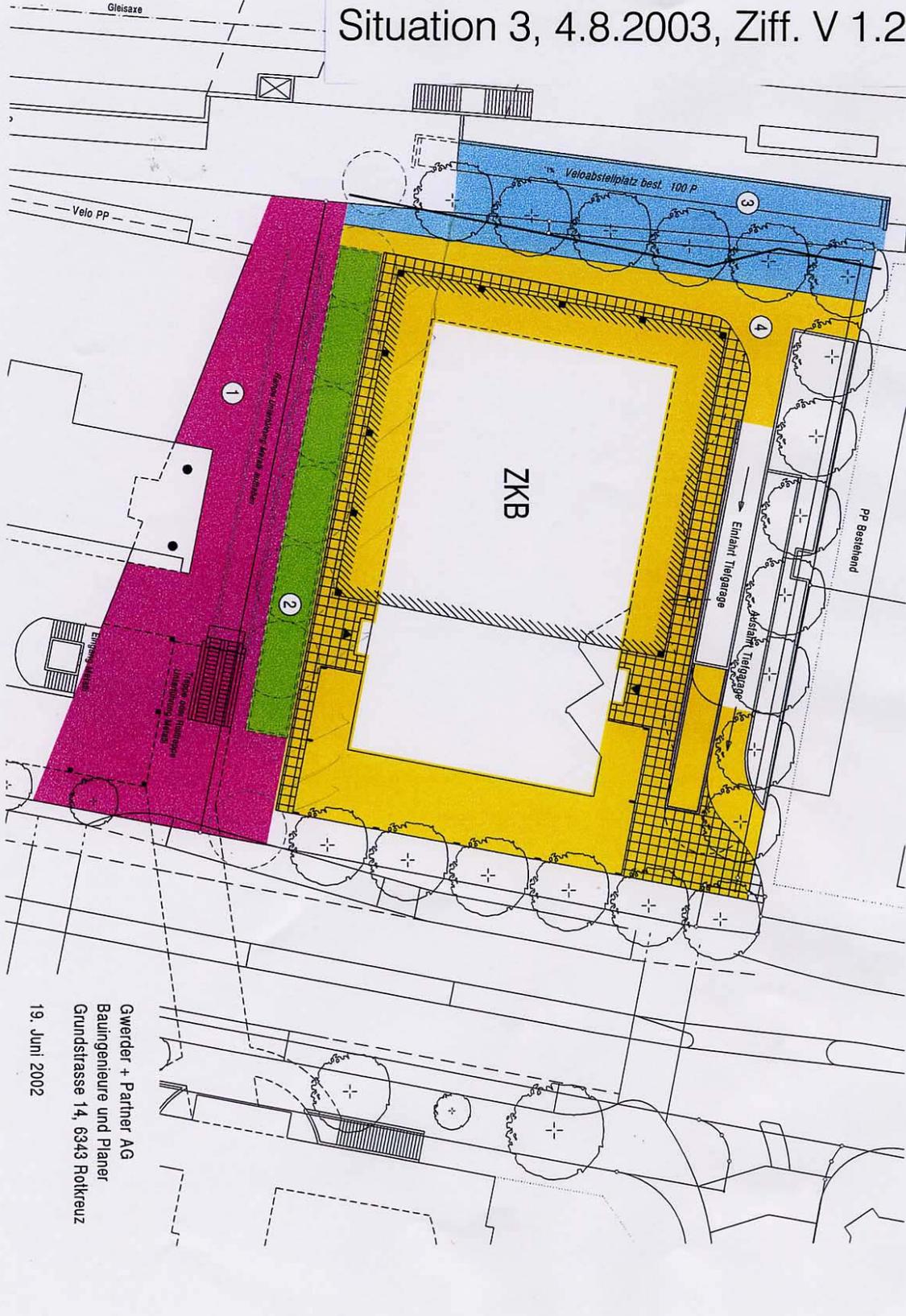
Der Unterzeichnete, lic. iur. Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

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

Zug,

Die Urkundsperson:

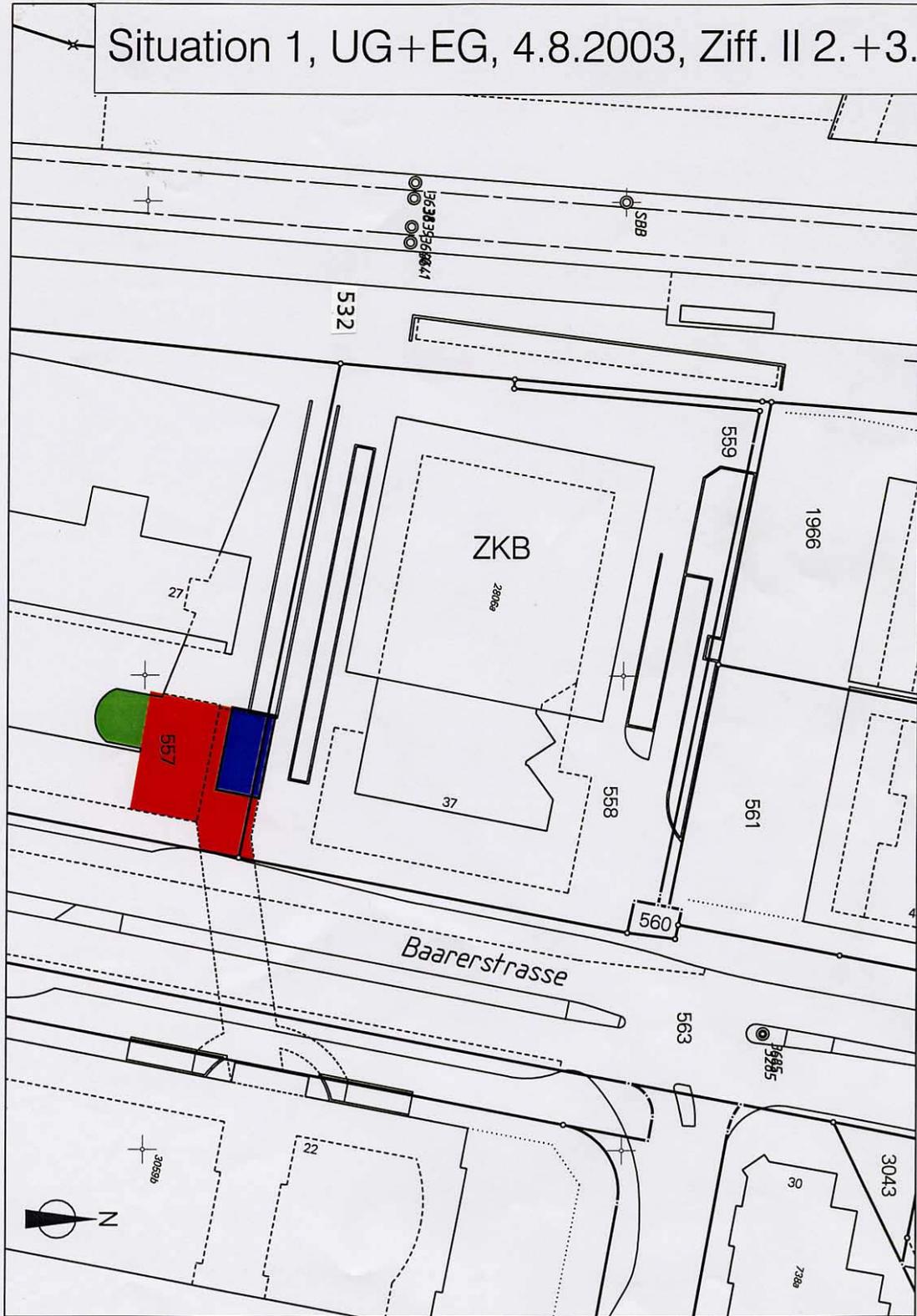
# Situation 3, 4.8.2003, Ziff. V 1.2

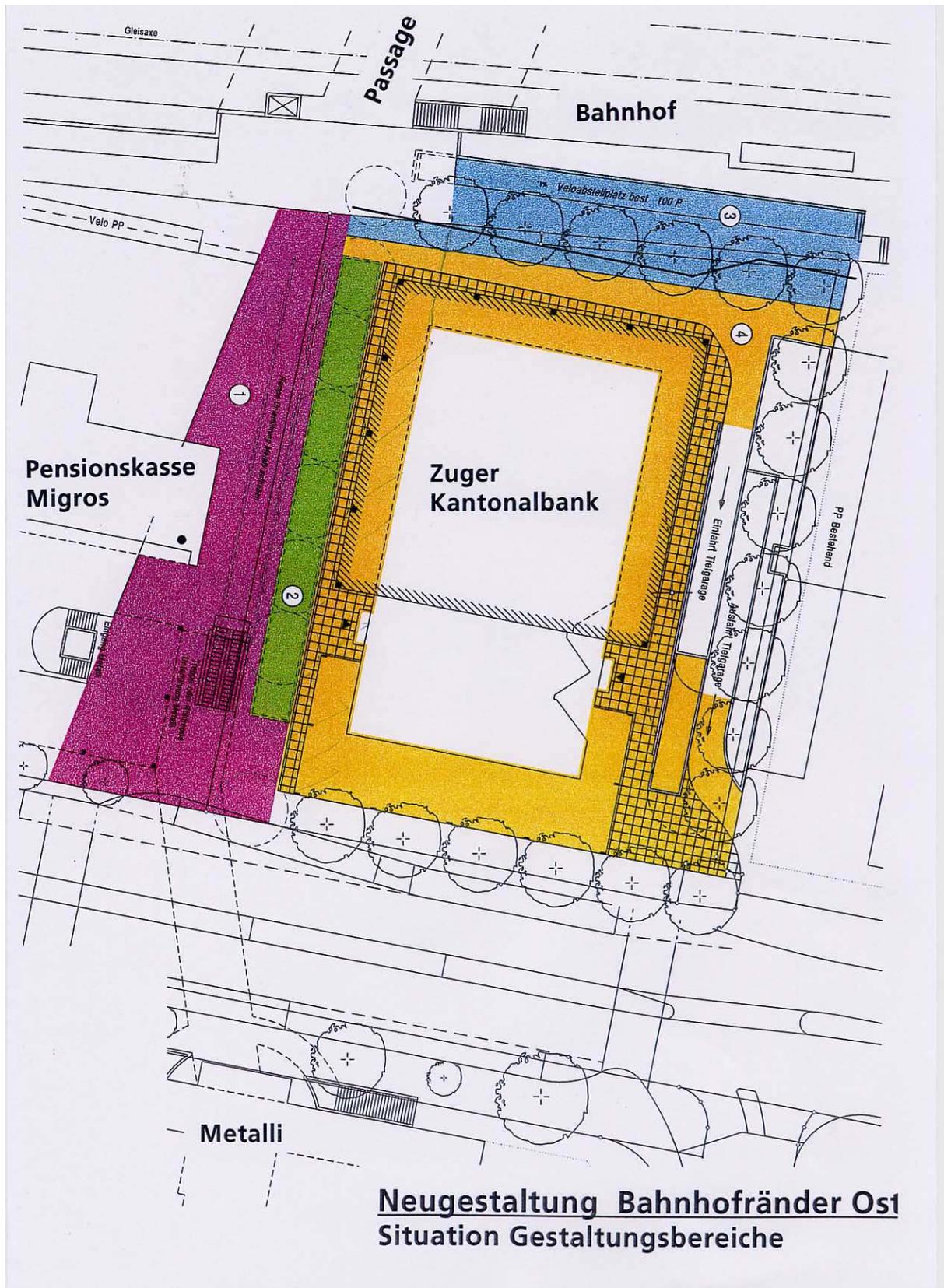


Gwerder + Partner AG  
Bauingenieure und Planer  
Grundstrasse 14, 6343 Rotkreuz  
19. Juni 2002



Situation 1, UG+EG, 4.8.2003, Ziff. II 2.+3.





**Neugestaltung Bahnfränder Ost**  
**Situation Gestaltungsbereiche**