



**Historische Liegenschaft «Zurlaubenhof» mit diversen  
Wohn- und Gewerbegebäuden und zusätzlicher  
Landreserve für Szenario einer Realisierung von  
Wohnbauten (Bebauungsplan Nr. 7510),  
Grundstück Nr. 1379  
Hofstrasse 5/7/9, 6300 Zug**

<b>Objekt</b>	Historische Liegenschaft «Zurlaubenhof» mit diversen Wohn- und Gewerbegebäuden und zusätzlicher Landreserve für Szenario einer Realisierung von Wohnbauten (Bebauungsplanes Nr. 7510) Hofstrasse 5/7/9 6300 Zug
<b>Eigentümer</b>	Erbengemeinschaft Bossard Wolfgang und Damian (Gesamteigentum)
<b>Auftraggeber</b>	Stadt Zug Finanzdepartement/Immobilien Stadthaus/Gubelstrasse 22 Postfach 6301 Zug
<b>Experten</b>	FKDB Lukas Häfliger Roger Gwerder Bahnhofstrasse 1 6300 Zug Tel. 041 709 14 97 lukas.haefliger@zugerkb.ch
<b>Besichtigung</b>	21. Dezember 2020
<b>Stichtag</b>	31. Dezember 2020
<b>Ausgangsdatum</b>	28. Januar 2021

**Liegenschaft «Zurlaubenhof» mit diversen Wohn- und Gewerbegebäuden, Grundstück Nr. 1379, Hofstrasse 5/7/9, 6300 Zug**

**Marktwert im Bestand ohne Realisierung Bebauungsplan**

**Ertragswert mit Mehrumschwung als Landreserve**

(Sachwert mit Zeitwert Gebäude und Landwert)

**CHF 27'310'000**

CHF 29'370'000

**Marktwert im Bestand mit Realisierung Bebauungsplan Mietliegenschaft**

**CHF 42'440'000**

<b>Teilnehmer an Besichtigung</b>	– Herr Martin Bossard (Vertreter der Eigentümerschaft) – Herr Marco Bendotti, Stadt Zug (Auftraggeberschaft) – Herren Lukas Häfliger und Roger Gwerder (Zuger Kantonalbank)
-----------------------------------	---

### **Unterlagen erhalten**

- Auftrag für Immobilienbewertung vom 03.12.2020
- Grundbuchauszug vom 20.03.2020
- Gebäudeversicherungs-Police per 2020
- Diverse Bestandespläne (Grundrisspläne) der bestehenden Gebäude der Liegenschaft sowie Situationspläne (Luftbild, Grundbuch, GVZ)
- Übersichtsliste über Mieterträge Zurlaubenhof per Dezember 2020
- Stadt Zug, Bericht zum Bebauungsplan Zurlaubenhof Nr. 7510 vom 19.03.2019 mit Situationsplan Mst. 1:500
- Boltshauser Architekten, Richtprojekt zu Bebauungsplan vom 30.09.2018
- Stadt Zug, Planungsbericht zum Bebauungsplan Zurlaubenhof Nr. 7510 vom 19.03.2019

# 1 Kommentar

## 1.1 Objektspezifischer Kommentar

Der Zurlaubenhof kann als bedeutendste historische Hofanlage in der Stadt Zug bezeichnet werden. Er ist mit seinem Konglomerat von zehn vorwiegend denkmalgeschützten Gebäuden und seinen verschiedenartigen Garten-, Hof- und Freiräumen ein wichtiges Kulturdenkmal und ist im eidgenössischen Inventar von schützenswerten Ortsbildern eingetragen. Das 1597 von Baumeister Jost Knopfli begonnene spätgotische Herrenhaus wurde 1623 mit einer Kapelle, 1645 mit dem Pächterhaus, 1738 mit einer Loggia und im Verlaufe der Jahrhunderte mit zahlreichen Wirtschaftsbauten zu einem Ensemble ergänzt. Besonders hervorzuheben ist der gute Erhaltungszustand der typischen "zwiebelschalenartigen" Raumabfolge (Gebäudegruppe - Gärten und Höfe - umgebendes Bauernland), der gute Erhaltungszustand und gartenkünstlerische Wert der einzelnen Gartenbereiche sowie die heute noch funktionierende Einheit des gesamten Gutes. Umfasst von einem gestalteten Barockgarten und Obstwiesen, ist die Hofanlage bis heute im Quartier St. Michael prägend und hat einen sehr hohen Identifikationswert. In den letzten Jahrzehnten hat die den Zurlaubenhof umgebende landwirtschaftliche Bewirtschaftung stetig an Bedeutung verloren. Im Zurlaubenhof ist die ursprüngliche Verbindung von Herrschaftssitz und Landwirtschaftsbetrieb jedoch bis heute erhalten und das Herrenhaus besitzt noch immer die originale Ausstattung (Festsaal von 1621). Der Zurlaubenhof steht als bedeutendes architektur-, familien- und stadthistorisches Monument unter nationalem Kulturgüterschutz.

Die zehn Gebäude auf dem Grundstück beinhalten Wohnnutzungen wie auch gewerblich genutzte Flächen, welche einen Jahresmietertrag von rund CHF 292'000 abwerfen. Die denkmalgeschützten Einbauten in den Gebäuden, wie die beiden grossen Säle im Zurlaubenhof und Pächterhaus, stehen dabei für eine Eigennutzung zur Verfügung und haben in diesem Sinne wie auch die grosszügige barocke Gartenanlage keinen Ertragscharakter.

Das Objekt wird heute von der Eigentümerschaft selbst bewirtschaftet und unterhalten und kann mit dem entsprechenden Bewirtschaftungsaufwand nachhaltig weitergeführt werden. Die Gebäude befinden sich in einen ähnlichen und grundsätzlich guten Unterhaltszustand, wobei die letzte grössere Gesamtanierung in den 1970er Jahren erfolgt ist.

Der ausgewiesene Marktwert stützt sich auf die aktuellen Nutzungsverhältnisse (Eigennutzung mit Drittvermietung) ab. Die heutige Marktlage für solche Liegenschaften ist sehr gut, aber infolge des Liebhabercharakters und Anlagegrösse trotzdem sehr anspruchsvoll. Die aufgelaufenen Renovationskosten für das Gebäude und die Umgebungsanlagen sind bei der Marktwertermittlung berücksichtigt.

Wertveränderungspotenzial



Potenzial im aktuellen Marktumfeld vorhanden

Marktfähigkeit



Gute Marktfähigkeit des Objektes

### **Vermietbarkeit**

Unter Berücksichtigung der Ausführung von notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen können die heute vermieteten Nutzungsobjekte (Wohnungen) innerhalb einer normalen Frist von wenigen Wochen vermietet werden. Für die gewerblich genutzten Objekte ist hingegen im Vergleich zu den Mietwohnungen von einer eher längeren Vermarktungsdauer auszugehen, da für gewerbliche Nutzungen die heutigen Nutzungsverhältnisse der Bauten (Lage, Zugänglichkeit, Ausbaustandard) wie auch der dezentralen Lage nur als unterdurchschnittlich einzustufen sind.

### **Verkäuflichkeit**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Spezialobjekt mit Liebhabercharakter, dass auch aufgrund der Grösse (Anzahl der Bauten, Grundstücksgrösse) und der Situation von denkmalgeschützten Bauten und einem noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan nur einen begrenzten Käuferkreis ansprechen wird. Sinngemäss ist die Verkäuflichkeit nachfragebedingt zwar gut, aber aufgrund der Weiterentwicklung eines Bebauungsplanes und der entsprechenden Kosten- und Planungsrisiken auch in zeitlicher Hinsicht anspruchsvoll und eher schwierig.

## 1.2 Bewertungszweck

Die Einwohnergemeinde Zug (Stadt Zug), vertreten durch das Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, Zug beauftragt als Kaufinteressentin die Zuger Kantonalbank, den Marktwert für das Grundstück Nr. 1379, Hofstrasse 5/7/9 "Zurlaubenhof", 6300 Zug zu ermitteln. Die Marktwertermittlung beinhaltet einerseits die Bewertung des heute bebauten Zustandes und andererseits das Szenario für die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten (Mehrwert mit Neubauprojekt) im Rahmen des noch nicht rechtskräftig bewilligten Bebauungsplanes.

## 1.3 Stärken und Schwächen

Die zu bewertende Liegenschaft zeigt positive wie auch negative Aspekte auf, welche auf den Wert Einfluss nehmen und wie folgt zusammengefasst werden können:

### Positiv

- Stadt Zug als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde
- Bevorzugte und ruhige Wohnlage mit Seesicht nahe dem Stadtzentrum mit guter ÖV-Anbindung
- Historisch bedeutende Liegenschaft «Zurlaubenhof» als früherer Herrschaftssitz mit besonderem und einmaligem Charakter in der Stadt Zug
- Liegenschaft und Gebäude unter Kultur- und Denkmalschutz
- Riesige Grundstücksfläche von 32'470 m<sup>2</sup> in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Zurlaubenhof
- Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe) für teilweise Eigennutzung und Drittvermietung mit vermietbaren Nutzflächen von 2'405 m<sup>2</sup>, davon 1'340 m<sup>2</sup> für 12 Mietwohnungen (1.5- bis 6.5-Zimmer)
- Solide Bausubstanz der Gebäude
- Potenzial für Marktwerthöhung mit Realisierung des Bebauungsplanes vorhanden
- Gute Verkäuflichkeit bei realistischer Preisbasis

### Negativ

- Denkmalsgeschützte Bauten und Anlagen mit hohen Betriebs- und Unterhaltskosten
- Wohnkomfort für Wohnnutzungen im Bestand nur durchschnittlich
- Erneuerungsbedarf für Steigerung der Mieterträge notwendig (Mietobjekte nur teilweise erneuert und nicht in jedem Falle einem guten Ausbaustandard entsprechend)
- Energetischer Standard gemäss ursprünglichen Baujahren der Gebäude nur mittelmässig
- Zyklische Erneuerungsarbeiten in naher Zukunft notwendig (Gebäudehülle, Fassaden, teilweise Innenausbau, Umgebungsanlagen)
- Aktueller Nettomiettertrag von CHF 292'000/Jahr (CHF 198/m<sup>2</sup>/Jahr für Wohnnutzungen) der Liegenschaft der guten Lagequalität entsprechend eher tief
- Keine Rechtssicherheit für Realisierung von neuen Wohngebäude (unbewilligter Bebauungsplan)
- Käuferkreis durch Anlagegrösse der Liegenschaft und anspruchsvolle Entwicklung des Areals für maximale Wertrealisierung (nicht rechtskräftiger Bebauungsplan) eingeschränkt

# 10 Marktwertberechnung

## Zusammenfassung der ermittelten Marktwerte / Summary

Gemäss den separaten Berechnungen in der Beilage setzt sich der Marktwert der Liegenschaft Zurlaubenhof für das Grundstück Nr. 1379 wie folgt zusammen:

Liegenschaft «Zurlaubenhof» mit diversen Wohn- und Gewerbegebäuden, Grundstück Nr. 1379, Hofstrasse 5/7/9, 6300 Zug

### Marktwert im Bestand ohne Realisierung Bebauungsplan

#### Ertragswert mit Mehrumschwung als Landreserve

**CHF 27'310'000**

(Ertragswert CHF 17'543'000, Mehrumschwung Land CHF 9'767'000)

Informativ:

Sachwert mit Zeitwert Gebäude und Landwert

CHF 29'370'000

(Zeitwert Gebäude/Anlagen CHF 7'710'000, Landwert CHF 21'660'000)

### Marktwert im Bestand und Realisierung Bebauungsplan

#### (als Mietliegenschaft)

**CHF 42'440'000**

(Ertragswert CHF 17'270'000, Landwert Bebauungsplan CHF 25'170'000)

Informativ:

Marktwert im Bestand (mit Realisierung Bebauungsplan

(im Stockwerkeigentum)

CHF 70'050'000

(Ertragswert CHF 17'270'000, Landwert Bebauungsplan CHF 52'786'000)

## Erläuterungen zum Marktwert im Bestand ohne Realisierung des Bebauungsplanes (CHF 27'310'000)

Die Ertragswertberechnung basiert auf nachhaltigen Mietwerten, welche unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Renovationskosten (und der Auslösung derselben für einen teilerneuten Zustand der Bauten, Anlagen und Mieträume) für die verschiedenen Nutzungen angenommen werden. In diesen Mietwerten sind auch die heute nicht vermieteten, eigengenutzten und denkmalhistorischen Räume (Kapelle, zwei grossen Säle) und die Barockgarten-Anlage berücksichtigt. Der Jahres-Nettomiettertrag der Liegenschaft wird insgesamt mit CHF 723'770 und die periodischen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit total CHF 195'045 pro Jahr oder mit 27% des Nettomiettertrags angenommen.

Die Liegenschaft Zurlaubenhof kann aufgrund der ausgezeichneten Lagequalität, der historischen Geschichte sowie der nach wie vor bestehenden einmaligen Objektqualität eines barocken "Herrschaftsgutes" in der Stadt Zug als Liebhaberobjekt bezeichnet werden. Bei der Diskontierung wird deshalb im Sinne einer heute bestehenden wie auch inskünftig möglichen Eigennutzung des Grundstückes bzw. einzelner Gebäude oder Mietobjekte ein Liebhaberabschlag (-1.0 Basispunkte) eingerechnet, welcher den Ertragswert entsprechend einem effektiven Liebhaberwert für das Grundstück noch wesentlich um rund 30% erhöht.

Der ermittelte **Marktwert** von CHF 27'310'000 gibt den nachhaltigen Nutzwert der Liegenschaft im heute bebauten Zustand als **Ertragswert mit CHF 17'543'000** wieder, jedoch ohne Berücksichtigung der allfälligen Realisierung eines kurz- oder mittelfristigen Neubauprojektes gemäss dem möglichen Gestaltungsplan Nr. 7510. Der bestehende Mehrumschwung für den Grundstücksteil des möglichen Bebauungsplanes (Flächenanteil 21'900 m<sup>2</sup>) wird jedoch als zusätzliche bestehende Wertkomponente mit **CHF 9'767'000** gemäss der separaten Berechnung in der Sachwertberechnung berücksichtigt. Dieser Wert beinhaltet das Potenzial, welches dieser **Mehrumschwung** in langfristiger Sicht mit einer angemessenen Wartefrist von 50 Jahren und einem späteren Neubauprojekt für Wohnbauten repräsentieren kann. Dieser Ertragswert repräsentiert aber keine rein renditebasierte Sicht, welche einer üblichen Anlageliegenschaft zugrunde liegt, sondern beinhaltet hinsichtlich der zumindest teilweise möglichen Eigenutzung der Bauten und Anlagen den erwähnten Liebhaberschlag mit der Reduktion des Diskontfaktors. Insbesondere gibt dieser Ertragswert auch die Kostensituation wieder, welche mit der Erhaltung der diversen denkmalgeschützten Bauten mit den Betriebs- und Instandhaltungskosten verbunden ist. Ausserdem ist zu beachten, dass je nach inskünftiger Intensität von öffentlichen Nutzungen der einzelnen historischen Gebäudeteile (Kapelle, zwei grosse Säle im Zurlaubenhof und Pächterhaus, Barockgarten) in Bezug auf die bestehenden Wohnnutzungen gewisse Einschränkungen hinsichtlich einer heute noch fast unberührten Privatsphäre in Kauf zu nehmen sind. Diese Situation wurde bei der Einstufung über die nachhaltigen Mietwerte für die Wohnnutzungen in den verschiedenen Gebäuden auch entsprechend berücksichtigt.

Für die Berechnung des Mehrumschwunges (anrechenbare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes von 21'900 m<sup>2</sup>) wird ein zusätzlicher Landwert eingesetzt, was den heute bestehenden Bebauungszustand der Liegenschaft wiedergibt und vorerst noch keine Erstellung von zusätzlichen neuen Wohngebäuden auf dem Grundstück gemäss Bebauungsplan berücksichtigt. Dieser Landwert von CHF 446/m<sup>2</sup> entspricht einem Mittelwert von Wohnbauland, welcher sich mit der Realisierung einer Mietliegenschaft (CHF 32.85 Mio.) und von Stockwerkeigentum (CHF 52.786 Mio.) bei einer langfristigen Wartefrist von 50 Jahren ergibt. Dieser Landwert für den Mehrumschwung entspricht einem Anteil von rund 40% des ermittelten Landwertes von CHF 1'125/m<sup>2</sup> für den bebauten Grundstücksteil mit allen Bestandesbauten auf dem Zurlaubenhof oder gleichzeitig einem Anteil von aufgerundet 30% eines vollen Landwertes von CHF 1'500/m<sup>2</sup>, welcher mit der Erstellung einer Mietliegenschaft gemäss separater Landwertermittlung mit rascher Realisierungszeit (Annahme rund 5.5 Jahre) im heutigen Zeitpunkt nach Projektfertigstellung resultieren würde. Unter Berücksichtigung des heutigen landwirtschaftlichen Pachtzinses von CHF 1'700 pro Jahr oder eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Landwertes (weniger als CHF 10/m<sup>2</sup>) ist dies ein hoher Landwert, unter Berücksichtigung einer späteren Nutzung als mögliches Wohnbauland hingegen ein tiefer Landwert. Massgebend für die Einstufung ist grundsätzlich die baurechtliche Möglichkeit einer späteren Überbauung, auch wenn in absehbarer Zeit keine neuen Wohnbauten gemäss Bebauungsplan realisiert werden.

Es gilt sinngemäss festzuhalten, dass dieser ermittelte Ertragswert nicht ohne weiteres einem effektiven Kaufpreis entspricht, da der erwähnte Liebhaberschlag von jedem Kaufinteressenten - je nach konkreter Nutzungsabsicht für die Verwendung der bestehenden Bauten - wie auch die generellen Chancen und Risiken der Liegenschaft individuell unterschiedlich beurteilt werden (Grundsatz Wert nicht gleich Preis). Für die Stadt Zug als Auftraggeberschaft der Marktwertermittlung steht in diesem Zusammenhang der langfristige Erhalt der bestehenden historischen Substanz des Zurlaubenhofes im öffentlichen Sinne im Vordergrund.

## Erläuterungen zum Marktwert im Bestand mit Realisierung des Bebauungsplanes (CHF 42'440'000)

Die Ertragswertberechnung basiert analog der Berechnung der Liegenschaft im Bestand ohne Realisierung des Bebauungsplanes auf den gleichen nachhaltigen Mietwerten, welche unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Renovationskosten (und der Auslösung derselben für einen teilerneueren Zustand der Bauten, Anlagen und Mieträume) für die verschiedenen Nutzungen angenommen werden. In diesen Mietwerten sind auch die heute nicht vermieteten, eigengenutzten und denkmalhistorischen Räume (Kapelle, zwei grossen Säle) und die Barockgarten-Anlage berücksichtigt. Hingegen wird der Mieterertrag für den heute bestehenden Garagentrakt beim Holzhaus (Vers. Nr. 382h) mit den sechs Garagen infolge geplantem Abbruch mit dem Bebauungsplan hier nicht mehr angerechnet. Der Jahres-Nettomiettertrag der Liegenschaft wird insgesamt mit CHF 713'690 und die periodischen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit total CHF 193'284 pro Jahr oder mit 27% des Nettomiettertrags angenommen.

Die übrigen Faktoren und insbesondere die Diskontierung bleiben unverändert, was als Zwischensumme den **Ertragswert** im heutigen Gebäudebestand des Zurlaubenhofes von **CHF 17'270'000** ergibt. Zu diesem Marktwert im Bestand wird noch der separate ermittelte **Landwert von CHF 25'170'000** hinzugerechnet, welcher sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit einer Mietliegenschaft auf dem Grundstücksteil des heutigen Mehrumschwunges und einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 21'900 m<sup>2</sup> ergibt, was einem Marktwert von total CHF 42'440'000 für das gesamte Grundstück Nr. 1379 entspricht.

Dieser Marktwert für die Landreserve gemäss Bebauungsplan entspricht aber nicht dem "Best-Use"-Bewertungsprinzip, wonach der Marktwert durch die bestmögliche Nutzung und "wirtschaftliche Verwertung" eines Grundstückes zu beurteilen ist. Dies deshalb, weil der ermittelte Landwert mit der Realisierung von Wohnbauten als Mietliegenschaft wesentlich tiefer liegt als der Landwert bzw. eigentliche **Marktwert des Baulandes**, welcher sich mit Wohngebäude im Stockwerkeigentum (Eigentumswohnungen und dem Verkauf derselben) mit rund **CHF 52'786'000** einstellen könnte (siehe separate Landwertberechnung bzw. separate Erläuterungen im Register Kontext/Annahme). Unter Berücksichtigung dieses höheren Landwertes liegt der maximale Marktwert der Liegenschaft Zurlaubenhof mit der Realisierung des Bebauungsplanes bei mutmasslich rund CHF 70.05 Millionen Franken (CHF 17'270'000 im bestehenden Bestand zuzüglich CHF 52'768'000 als zusätzlicher Landwert im Stockwerkeigentum). Gemäss dem Bewertungsauftrag wird vorliegend im Sinne einer Aquisitionsbewertung des Grundstückes das Szenario mit der Realisierung einer Mietliegenschaft als Marktwert für den Bebauungsplan ausgewiesen.

Es gilt sinngemäss festzuhalten, dass dieser ermittelte Ertragswert ebenfalls nicht ohne weiteres einem effektiven Kaufpreis entspricht, da der erwähnte Liebhaberschlag von jedem Kaufinteressenten - je nach konkreter Nutzungsabsicht für die Verwendung der bestehenden Bauten - wie auch die generellen Chancen und Risiken der Liegenschaft individuell unterschiedlich beurteilt werden (Grundsatz Wert nicht gleich Preis).

## Ermittlung des Sachwertes (Realwert, Substanzwert) im Bestand ohne Realisierung des Bebauungsplanes (CHF 29'370'000)

Dem Sachwert liegt der berechnete Zeitwert von CHF 7'715'000 der heute bestehenden Bauten und Umgebungsanlagen auf dem Grundstück Nr. 1379 zugrunde, welcher die aufgelaufenen Renovationskosten von CHF 3'525'000 gemäss der technischen Altersentwertung aller Gebäude und Umgebungsanlagen von 31.3% berücksichtigt. Der berechnete Neuwert aller Bauten und Anlagen von CHF 11'240'000 beinhaltet die zehn Gebäude, den Barockgarten und alle weiteren Umgebungsanlagen wie Innenhof, Vorplätze und Zufahrtsstrassen auf dem Grundstück des Zurlaubenhofes. Der berechnete **Sachwert** entspricht der Summe des Zeitwertes der Bauten und Umgebungsanlagen von CHF 7'715'000 zuzüglich dem Landwert für das gesamte Grundstück von CHF 21'660'000 und wird insgesamt mit aufgerundet **CHF 29'370'000** ausgewiesen.

Der ermittelte Landwert beträgt für den heute bebauten Grundstücksteil bzw. die baurechtlich gemäss Bebauungsplan zugrunde liegende anrechenbare Grundstücksfläche von 10'570 m<sup>2</sup> für die bestehenden Gebäude, Bauten und Umgebungsanlagen des Zurlaubenhofes CHF 11'891'250 (CHF 1'125/m<sup>2</sup>), zuzüglich dem bezeichneten Wertanteil für den Mehrumschwung von CHF 9'767'000 für die weiterhin als Grünfläche mit ideellem Nutzwert verbleibende Landwirtschaftsfläche. Über die gesamte Grundstücksfläche von 32'470 m<sup>2</sup> ergibt sich damit für das Grundstück Nr. 1379 ohne Realisierung des Bebauungsplanes ein durchschnittlicher Landwert von CHF 667/m<sup>2</sup> oder von CHF 21'660'000.

In der vorliegenden Marktwertermittlung haben wir für die Bestandesbewertung den Ertragswert von CHF 27'310'000 und nicht den höheren Sachwert von CHF 29'370'000 als relevanten Marktwert bezeichnet. Dies unter Berücksichtigung der uns auftraggeberseits geschilderten Ausgangslage, dass ein allfälliger Grundstückskauf insbesondere den langfristigen Erhalt der bestehenden historischen Substanz des Zurlaubenhofes im öffentlichen Sinne zum Ziel hat. Betreffend dieser Absicht steht demnach keine primär eigene Nutzung der Bauten und Anlagen im Vordergrund, sondern unter dem denkmalschützerischen Aspekt ein nachhaltiger Werterhalt, der aber die aufgelaufenen Renovationskosten wie auch die fortlaufenden Betriebs- und Unterhaltskosten ertragswertbasiert berücksichtigen soll.

Zug, 28. Januar 2021

Die Experten

Lukas Häfliger  
Leiter Immobilien-Dienstleistungszentrum

Andrea Lustenberger  
Immobilienbewerterin