

Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit dem Frauenkloster Maria
Opferung über Land an der Waldheimstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Februar 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Zusammenhang mit der neuen Stadtplanung wurden mit dem Kloster Maria Opferung verschiedene Besprechungen über die Einzonung seiner Grundstücke an der Waldheimstrasse geführt. Für das Gebiet unterhalb der Waldheimstrasse war es möglich, mit der Zuteilung zur Sonderzone und Zone OeI eine Lösung zu finden, welche die Interessen des Klosters und der Einwohnergemeinde Zug wahrt. Für das Land oberhalb der Waldheimstrasse drängt sich aus planerischen Ueberlegungen die Zuweisung zur Zone "Uebrigtes Gemeindegebiet" auf, wie dies in dem Ihnen zur Genehmigung unterbreiteten Zonenplan vorgesehen ist. Damit kann sich das Kloster nicht einverstanden erklären. Es macht geltend, es handle sich um eine Existenzfrage. Es könne sich allfällig erforderliche finanzielle Mittel nur durch Verkauf von Land beschaffen.

Der Stadtrat erklärte sich unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe bereit, einen ca. 50 m bis 60 m breiten Landstreifen oberhalb der Waldheimstrasse zu kaufen, sofern das Kloster finanzielle Mittel benötige. Diesem Vorschlag konnte das Kloster zustimmen. Als Vertragsform erwies sich der Abschluss eines Vorvertrages als zweckmässig.

II.

Im Vorvertrag, welcher dieser Vorlage beigelegt ist, verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Zug, vom Kloster Maria Opferung einen ca. 12'000 m² grossen Abschnitt der Parzelle Nr. 3254 zu kaufen. Das Land wird vom Kloster nur veräussert, wenn es die finanziellen Verhältnisse erfordern. Es kann bestimmen, ob und zu welchem Zeitpunkt es das Land an die Stadt Zug verkaufen will. Der Verkauf erfolgt in Etappen, wobei zwischen jedem Kaufvertrag eine Frist von mindestens drei Jahren liegen muss. Die Grösse der Teilfläche ist jeweils unter

Berücksichtigung des städtischen Finanzplanes festzulegen. Der Kaufpreis darf pro Kaufvertrag den Betrag von einer Million Franken nicht überschreiten. Der Preis ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages festzulegen. Er ist nach dem Landwert zu bestimmen, welcher für gleichwertige Grundstücke in der benachbarten Bauzone bezahlt wird. Die Einwohnergemeinde Zug behält sich das Recht vor, allenfalls für öffentliche Zwecke erforderliches Land jederzeit über eine entsprechende Aenderung des Zonenplanes erwerben zu können. Ferner wird festgelegt, dass jeder Kaufvertrag über eine Teilfläche unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und des Regierungsrates des Kantons Zug abzuschliessen ist. Die einzelnen Kaufverträge unterliegen weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum, da die Stimmbürger mit der Genehmigung des Vorvertrages zum Kaufvertrag gleichzeitig den sich daraus ergebenden Aufwendungen zustimmen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit dem Kloster Maria Opferung zu genehmigen.

Zug, 5. Februar 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Grünenfelder

Beilagen:

- Vorvertrag
- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND GENEHMIGUNG DES VORVERTRAGES ZU EINEM KAUFVERTRAG
MIT DEM FRAUENKLOSTER MARIA OPFERUNG UEBER LAND AN DER WALD-
HEIMSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 539 vom 5. Februar 1980

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

1. Der Vorvertrag zu einem Kaufvertrag zwischen dem Kloster Maria Opferung und der Einwohnergemeinde Zug über den Kauf eines ca. 12'000 m² grossen Abschnittes der Parzelle Nr. 3254 oberhalb der Waldheimstrasse wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat 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:

Vom Regierungsrat genehmigt am



ÖFFENTLICHE URKUNDE

VORVERTRAG ZU EINEM KAUFVERTRAG

Zwischen

dem Frauenkloster Maria Opferung, kirchliche Körperschaft,
6300 Zug

als Verkäufer

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

wird folgender Vorvertrag zu einem Kaufvertrag
abgeschlossen:

I.

Das Frauenkloster Maria Opferung verpflichtet sich, den im beigelegten Situationsplan des Stadtbauamtes Zug vom 1. Sept. 1979 punktierten Abschnitt der Parzelle Nr. 3254 im Ausmass von ca. 12'000 m², an der Waldheimstrasse, in der Stadtgemeinde Zug gelegen, an die Einwohnergemeinde Zug zu verkaufen, und die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, dieses Land vom Frauenkloster Maria Opferung zu kaufen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass ein Verkauf nur erfolgt, wenn das Kloster finanzielle Mittel benötigt.

II.

Der Verkauf des Landes erfolgt in Teilflächen, wobei die Grösse dieser Flächen unter Berücksichtigung des Finanzplanes der Einwohnergemeinde Zug festzulegen ist und der Kaufpreis einer Teilfläche den Betrag von einer Million Franken nicht übersteigen darf. Besondere Abmachungen bleiben vorbehalten.



III.

Das Frauenkloster Maria Opferung ist berechtigt zu bestimmen, zu welchem Zeitpunkt die Teilflächen von der Einwohnergemeinde Zug zu erwerben sind. Zwischen jedem Kauf hat jedoch mindestens eine Zeitspanne von drei Jahren zu liegen. Besondere Abmachungen bleiben vorbehalten.

Falls die Einwohnergemeinde Zug aus heute noch nicht bekannten Gründen das Land oder einen Teil davon für öffentliche Zwecke benötigen sollte, bevor das Kloster das Verkaufsrecht ausübt, kann dies über den Weg einer entsprechenden Zonenplanänderung jederzeit erfolgen.

IV.

Der Kaufpreis wird von den Parteien jeweils im Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages über eine Teilfläche des ca. 12'000 m² grossen Landstreifens festgelegt. Dabei hat sich der m²-Preis nach dem Landwert zu richten, der für gleichartige Grundstücke in gleicher oder ähnlicher Lage in der näheren Umgebung des zu verkaufenden Landes für Bauland bezahlt wird.

Für den Fall, dass über den Kaufpreis keine Einigung unter den Parteien zustandekommt, ist der Landwert in einem Schlichtungsverfahren verbindlich festzulegen. Jeder Partei steht dabei das Recht zu, je zwei Vertrauensleute zu bezeichnen, welche unter Leitung des Kantonsgerichtspräsidenten den Landwert endgültig bestimmen. Das Verfahren richtet sich nach § 119 ff. der Zivilprozessordnung für den Kanton Zug. Die Kosten sind von beiden Parteien je zur Hälfte zu tragen.

V.

Die einzelnen Kaufverträge haben folgenden Inhalt aufzuweisen:

A. Gegenstand des Vertrages

Das Frauenkloster Maria Opferung verkauft folgende Landfläche an die Einwohnergemeinde Zug:

Stück Land, m² gross, in der Klosterfrauenmatt, in der Stadtgemeinde Zug gelegen, abzutrennen von der GBP Nr. 3254 und als neue Parzelle Nr. im Grundbuch aufzunehmen, gemäss der beigelegten Grundbuchplankopie der Mutation Nr. des kantonalen Vermessungsamtes.



Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte usw. gemäss Grundbucheintrag. (Die Bereinigung erfolgt jeweils bei Abschluss des Kaufvertrages.)

B. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. (Franken
). (Die Höhe des Kaufpreises wird entsprechend Ziff. IV. beim Abschluss des Kaufvertrages festgelegt)

Der Kaufpreis ist innert zehn Tagen nach der grundbuchlichen Anmeldung des Kaufvertrages an den Verkäufer zu bezahlen.

C. Uebrige Vertragsbedingungen

1. Der Antritt des Landstückes mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am Tage der grundbuchlichen Anmeldung des Kaufvertrages.
2. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
3. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist vom Verkäufer zu bezahlen.
4. Die Einwohnergemeinde Zug räumt dem Frauenkloster Maria Opferung das Recht ein, das Land gegen Bezahlung eines angemessenen Pachtzinses weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen, solange der Verkäufer den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb aufrechterhält und die Einwohnergemeinde Zug das Land nicht für öffentliche Zwecke benötigt.
5. Die Kosten und Gebühren (incl. Handänderungsgebühr), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung des Kaufvertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.
6. Dieser Vertrag wird abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates des Kantons Zug.



7. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, den vorliegenden Kaufvertrag beim Grundbuchamt anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sind, vorzunehmen.

VI.

Dieser Vorvertrag zu einem Kaufvertrag wird abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates des Kantons Zug sowie unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Zug.

VII.

Die Einwohnergemeinde Zug erklärt sich bereit, mit einem allfälligen Rechtsnachfolger des Klosters (neue religiöse oder gemeinnützige Körperschaft) einen Kontrakt mit dem gleichen Inhalt des vorliegenden Vertrages abzuschliessen.

VIII.

Die mit diesem Vorvertrag verbundenen Kosten und Gebühren werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

1. Feb. 1980

Die Parteien:

- 5. Feb. 1980

Der Verkäufer:

Die Käuferin:

FRAUENKLOSTER MARIA OFFERUNG

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:

H. M. Consolata Pusch
J. J. Fran Mutter

V. F. H. H. H.

Der Stadtschreiber:

[Handwritten signature]



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, **5. Feb. 1980**

Die Urkundsperson:

Bieri





Bauamt der Stadt Zug

Landerwerb an der Waldheimstrasse

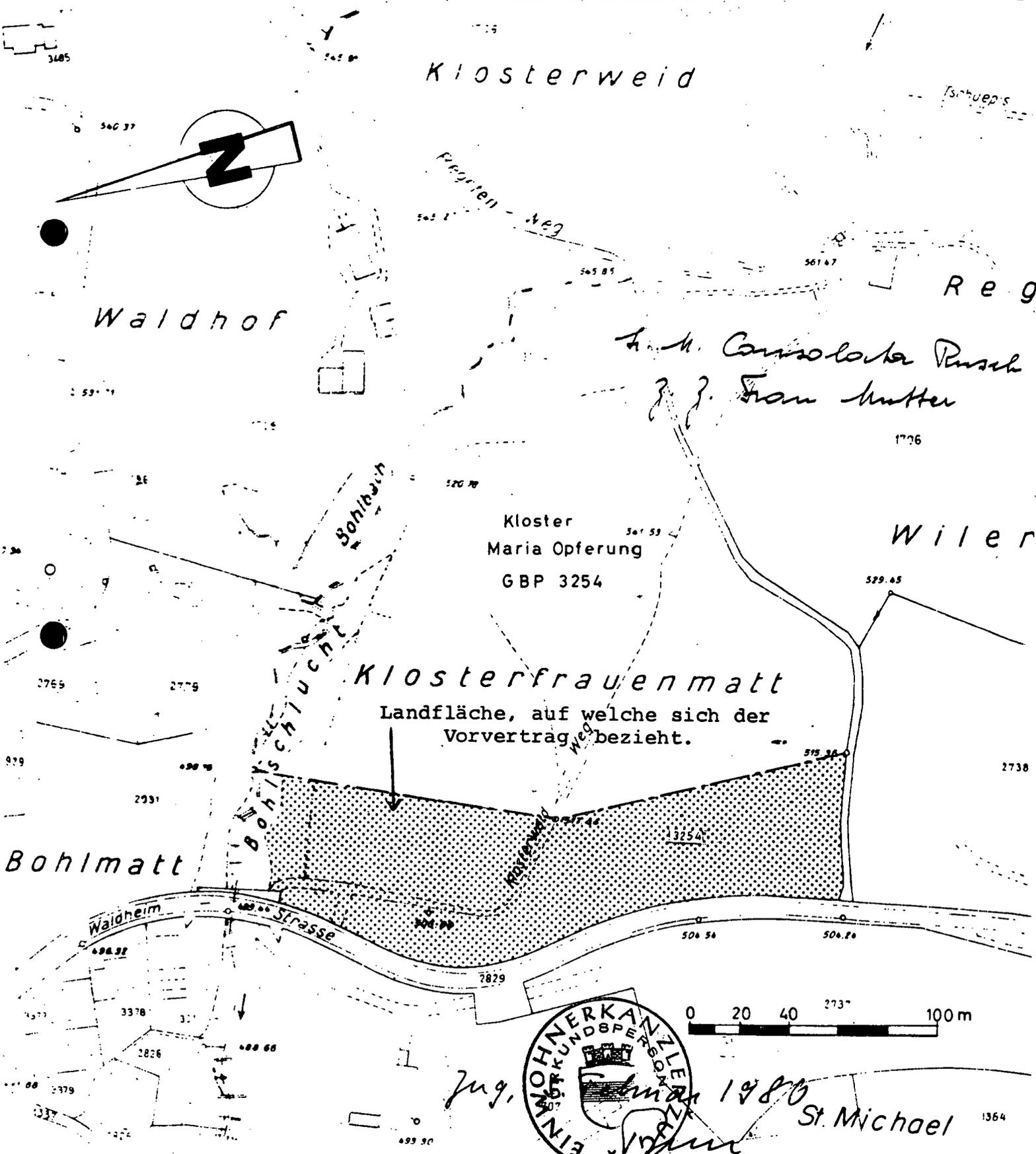
Situationsplan (Beilage zum Vorvertrag vom _____)

Plan Nr. 4921

Maßstab 1:2000

Zug, 1. Sept. 1979

Der Stadtarchitekt:



Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit dem Frauenkloster Maria Opferung über Land an der Waldheimstrasse

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 25. 2. 80

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage Nr. 539 wurde durch die Geschäftsprüfungskommission im Beisein der Stadträte Walther A. Hegglin, Finanzchef, und Markus Frigo, Planungspräsident, besprochen.

Es handelt sich hier um ein Geschäft, welches im direkten Zusammenhang mit der Stadtplanung steht. In dem zur Genehmigung unterbreiteten Zonenplan ist vorgesehen, das Land oberhalb der Waldheimstrasse der Zone "Uebrigtes Gemeindegebiet" zuzuweisen. Damit kann sich das Kloster Maria Opferung nicht einverstanden erklären. Es macht geltend, es handle sich hier um eine Existenzfrage. Es könne sich allfällig erforderliche finanzielle Mittel nur durch Verkauf von Land beschaffen.

In den mit dem Kloster geführten Besprechungen erklärte sich der Stadtrat bereit, einen ca. 50 bis 60 m breiten Streifen oberhalb der Waldheimstrasse zu kaufen, sofern das Kloster finanzielle Mittel benötige. Diesem Vorschlag konnte das Kloster zustimmen. Als Vertragsform wählte man den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag.

Die Geschäftsprüfungskommission hat gegen diese erstmals angewandte Form einer Verpflichtung der Stadt ernsthafte Bedenken. Sie glaubt, dass damit ein gefährliches Präjudiz geschaffen werde, von welchem man nicht genau wisse, was damit alles ausgelöst wird. Auf der andern Seite anerkennt die Kommission die Ausnahmesituation und die grossen Verdienste des Klosters gegenüber der Stadt. Die Existenz des Klosters, welches mit der Führung des Institutes eine Aufgabe im öffentlichen Interesse wahrnimmt, soll gesichert bleiben. Die Geschäftsprüfungskommission ist jedoch der Ansicht, dass durch einen sofortigen Ankauf des in Frage stehenden Grundstückes dem Kloster weit besser gedient ist. Der Käuferlös könnte in diesem Fall zinsbringend angelegt werden, wodurch das Kloster über laufende Einnahmen verfügen würden. Zudem könnte das Land dem Kloster auch weiterhin zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen werden.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat einstimmig, das vorliegende Geschäft auszusetzen und den Stadtrat zu beauftragen, mit dem Kloster neue Verhandlungen im Sinne der vorstehenden Ueberlegungen aufzunehmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident

Zug, 26. 2. 1980 pb-uh

Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit dem Frauenkloster Maria
Opferung über Land an der Waldheimstrasse

Ergänzender Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. November 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An der Sitzung vom 11. März 1980 haben Sie auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission die Beratungen über die Vorlage Nr. 539 ausgesetzt und den Stadtrat beauftragt, mit dem Kloster Maria Opferung neue Verhandlungen aufzunehmen. Die Geschäftsprüfungskommission war der Ansicht, "dass durch einen sofortigen Ankauf des in Frage stehenden Grundstückes dem Kloster weit besser gedient sei. Der Käuferlös könne in diesem Fall zinsbringend angelegt werden, wodurch das Kloster über laufende Einnahmen verfügen würde."

Diese Verhandlungen haben in der Zwischenzeit stattgefunden. Sie haben gezeigt, dass ein sofortiger Verkauf des Landes nicht in Frage kommt. Ordens- und kirchenrechtliche Vorschriften gestatten dem Kloster den Verkauf von Grundeigentum nur dann, wenn er zur Erfüllung von wichtigen Aufgaben unumgänglich ist. Als Alternative zum Vorvertrag sieht das Kloster nur die Möglichkeit einer Einzonung ihrer Liegenschaft im Rahmen der laufenden Stadtplanung. In diesem Sinne hat es denn auch gegen den öffentlich aufgelegten Zonenplan 80 vorsorglich Einwendung erhoben.

Aufgrund dieser Sachlage erachtet der Stadtrat den Abschluss des Vorvertrages zum Kaufvertrag als gangbarste Lösung. Die seinerzeitigen Bedenken der Geschäftsprüfungskommission hinsichtlich der präjudiziellen Wirkung der Verpflichtung erachtet der Stadtrat als unbegründet, da die vorliegende Lösung der Klosterprobleme auf einmaligen Voraussetzungen beruht.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, gestützt auf diese ergänzenden Ausführungen, auf die Vorlage Nr. 539 über den Vorvertrag zum Kaufvertrag einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 11. November 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Grünenfelder

Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit dem Frauenkloster Maria Opferung über Land an der Waldheimstrasse

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 25. November 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer Sitzung vom 25. 11. 1980 hat die Geschäftsprüfungskommission den ergänzenden Bericht und Antrag des Stadtrates im Beisein von Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin, Finanzchef, und Stadtrat Dr. Markus Frigo, Planungspräsident, beraten.

Die Argumente in der neuen Vorlage wie auch die Bedenken der Kommission gegenüber dem vorliegenden Vertrag sind im Prinzip die gleichen geblieben wie bei der Behandlung der Vorlage 539 im Februar 1980.

Die Bedenken, welche die Geschäftsprüfungskommission in ihrem Bericht vom 25. 2. 1980 äusserte, konnten jedoch zerstreut werden, im Hinblick auf die besondere Situation des Klosters.

Ein sofortiger Verkauf der in Frage stehenden Parzelle kommt offenbar aus kirchenrechtlichen Erwägungen nicht in Frage. Im übrigen ist die Parzelle voll erschlossen und die Chance, dass eine Einsprache des Klosters gegen die Stadtplanung gutgeheissen werden müsste, ist deshalb recht gross.

Aufgrund der vorerwähnten Ueberlegungen und im Hinblick auf die grossen Verdienste, welche sich das Kloster der Stadt Zug gegenüber erworben hat, beschloss die Geschäftsprüfungskommission einstimmig, dem Grossen Gemeinderat zu beantragen, auf den Vorvertrag zum Kaufvertrag gemäss Vorlage 539 einzutreten und diesem zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident

Zug, 26. 11. 80 pb-uh

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 437

BETREFFEND GENEHMIGUNG DES VORVERTRAGES ZU EINEM KAUFVERTRAG
MIT DEM FRAUENKLOSTER MARIA OPFERUNG UEBER LAND AN DER WALD-
HEIMSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 539
vom 5. Februar 1980

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

1. Der Vorvertrag zu einem Kaufvertrag zwischen dem Kloster Maria Opferung und der Einwohnergemeinde Zug über den Kauf eines ca 12'000 m² grossen Abschnittes der Parzelle Nr. 3254 oberhalb der Waldheimstrasse wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 9. Dezember 1980

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: Dr. P. Spillmann

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Referendumsfrist: 13. Dezember 1980 - 12. Januar 1981

Vom Regierungsrat genehmigt am