

Ankauf der Liegenschaft Baumgärtli an der Hofstrasse 1,  
GBP Nr. 1371, 2'811 m<sup>2</sup> gross, von Herrn Jules Dogwiler-Kamer  
und Frau Fried Dogwiler-Stutz.

Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Januar 1966

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Die rasche Entwicklung unserer Stadt stellt uns laufend vor neue Bauaufgaben wie Schulhäuser, Kindergärten, Altersheime, Strassen, Sportanlagen u.a.m.

Aus dieser Notwendigkeit heraus haben der Stadtrat, wie Sie aus unserem Bericht Nr. 37 an den Grossen Gemeinderat vom 8. Juni 1964 ersehen, die Stimmberechtigten und der Grosse Gemeinderat in den letzten Jahren Liegenschaftenankäufe beschlossen, die in ihrer gesamten Höhe bald die 20-Millionen-Grenze erreichen werden.

Noch ist aber für eine fortschrittliche Baupolitik das Fehlen genügend eigener Landreserven das grösste Hindernis. Wir müssen deshalb weiterhin, wie dies auch in unserem Bauprogramm vom 26. Februar 1965 vorgesehen ist, unsere bisherige Landpolitik fortsetzen, sofern Objekte käuflich sind, deren Erwerb im Interesse der Stadt liegt und preislich verantwortet werden kann. Die Möglichkeiten, solche Liegenschaften zu kaufen, sind eher selten. Umsomehr müssen wir sich bietende Gelegenheiten benützen, um in den Besitz von Liegenschaften in unmittelbarer Stadtnähe zu kommen, die allenfalls für unsere eigenen Bedürfnisse direkt dienen oder auch als Realersatz in Betracht kommen könnten.

II.

Kürzlich bot sich Gelegenheit, die Liegenschaft Baumgärtli an der Hofstrasse 1 zu erwerben. Sie besteht aus einem Wohnhaus, das für Fr. 140'000.-- versichert ist und 2'811 m<sup>2</sup> Land. Die auf der Liegenschaft eingetragenen Dienstbarkeiten geben mit Ausnahme eines teilweisen Bauverbotes und einer Baubeschränkung zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass. Das Bauverbot zu Gunsten der Nachbarliegenschaften Nr. 1370 und 1372 betrifft den nordwestlichen Teil des Grundstückes. Die vom Bauverbot betroffene Fläche beträgt rund 1'000 m<sup>2</sup>. Die Baubeschränkung betrifft die Nachbarparzelle Nr. 1374 und ist gegenseitig. Sie geht dahin, dass eine Ueberbauung beider Parzellen nur in dem Masse möglich ist, als dadurch die freie Sicht auf See und Berge nicht beeinträchtigt wird. Das Gleiche gilt hinsichtlich des Pflanzens von hochstämmigen Bäumen. Diese Dienstbarkeiten beeinträchtigen zwar die Möglichkeiten einer Ueberbauung, machen sie jedoch nicht unmöglich. Eingehende Studien eines Architekten haben gezeigt, dass trotzdem eine interessante Ausnützung des Grundstückes möglich ist.

Die Liegenschaft Baumgärtli ist, wie bereits erwähnt wurde, in erster Linie als Reserve gedacht. Sie würde der Stadt aber bereits im heutigen Zeitpunkt gute Dienste leisten, um der heute nur behelfsmässig untergebrachten städtischen Musikschule ein provisorisches Heim zu bieten.

Der Kaufpreis beträgt Fr. 500'000.--. Der Stadtrat erachtet diesen Preis auch unter Berücksichtigung der beiden Dienstbarkeiten als angemessen. Unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat, einer allfälligen Urnenabstimmung und der Genehmigung durch den Regierungsrat wurde deshalb mit den Liegenschaftseigentümern, Herrn Jules Dogwiler-Kamer, Apotheker, Reinach (Aargau) und Frau Fried Dogwiler-Stutz ein Kaufvertrag abgeschlossen, der folgende Kaufbedingungen enthält.

1. Der Antritt der Liegenschaft mit Nutzen und Schaden für die Uebernehmerin erfolgt mit dem Tage der öffentlichen Beurkundung dieses Kaufvertrages.

2. Nachwährschaft wird wegbedungen.

3. Sämtliche mit diesem Vertrag zusammenhängenden Kosten und Gebühren werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.

Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäufer.

4. Im Kaufpreis sind die aufgelaufenen Projektierungskosten inbegriffen. Die Verkäufer haben somit den projektierenden Architekten selbst zu entschädigen.

5. Die Wohnung im obersten Stock steht Frau Fried Dogwiler-Stutz auf Zusehen hin kostenlos zur Verfügung.

Frau Fried Dogwiler verpflichtet sich, als Gegenleistung das Haus zu beaufsichtigen. Die Reinigung des Hauses und der Unterhalt des Gartens sind in der Aufsichtspflicht nicht inbegriffen und werden durch die Stadt besorgt.

6. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates, des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug.

#### Antrag:

Wir empfehlen Ihnen, den Kaufvertrag mit Herrn Jules Dogwiler-Kamer, Reinach AG und Frau Fried Dogwiler-Stutz, Zug, über die GBP Nr. 1371, an der Hofstrasse, zu genehmigen.

Zug, 10. Januar 1966

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
R. Wiesendanger Dr. K. Meyer

Beilage: Antrag zur Beschlussfassung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.  
BETREFFEND ANKAUF DER LIEGENSCHAFT BAUMGAERTLI AN DER HOFSTRASSE 1  
GBP Nr. 1371, 2'811 m<sup>2</sup> GROSS, VON HERRN JULES DOGWILER-KAMER  
UND FRAU FRIED DOGWILER-STUTZ

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 88  
vom 10. Januar 1966

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

1. Der Kaufvertrag zwischen Herrn Jules Dogwiler-Kamer, Reinach AG und Frau Fried Dogwiler-Stutz, Zug, als Verkäufer und der Einwohnergemeinde Zug, als Käuferin, vom 29. Dezember 1965 betr. die Liegenschaft Baumgärtli an der Hofstrasse, GBP Nr. 1371, wird genehmigt und hierfür ein Kredit von Fr. 500'000.-- bewilligt.

Der Kredit ist dem Finanzvermögen, entbehrliche Liegenschaften zu belasten.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

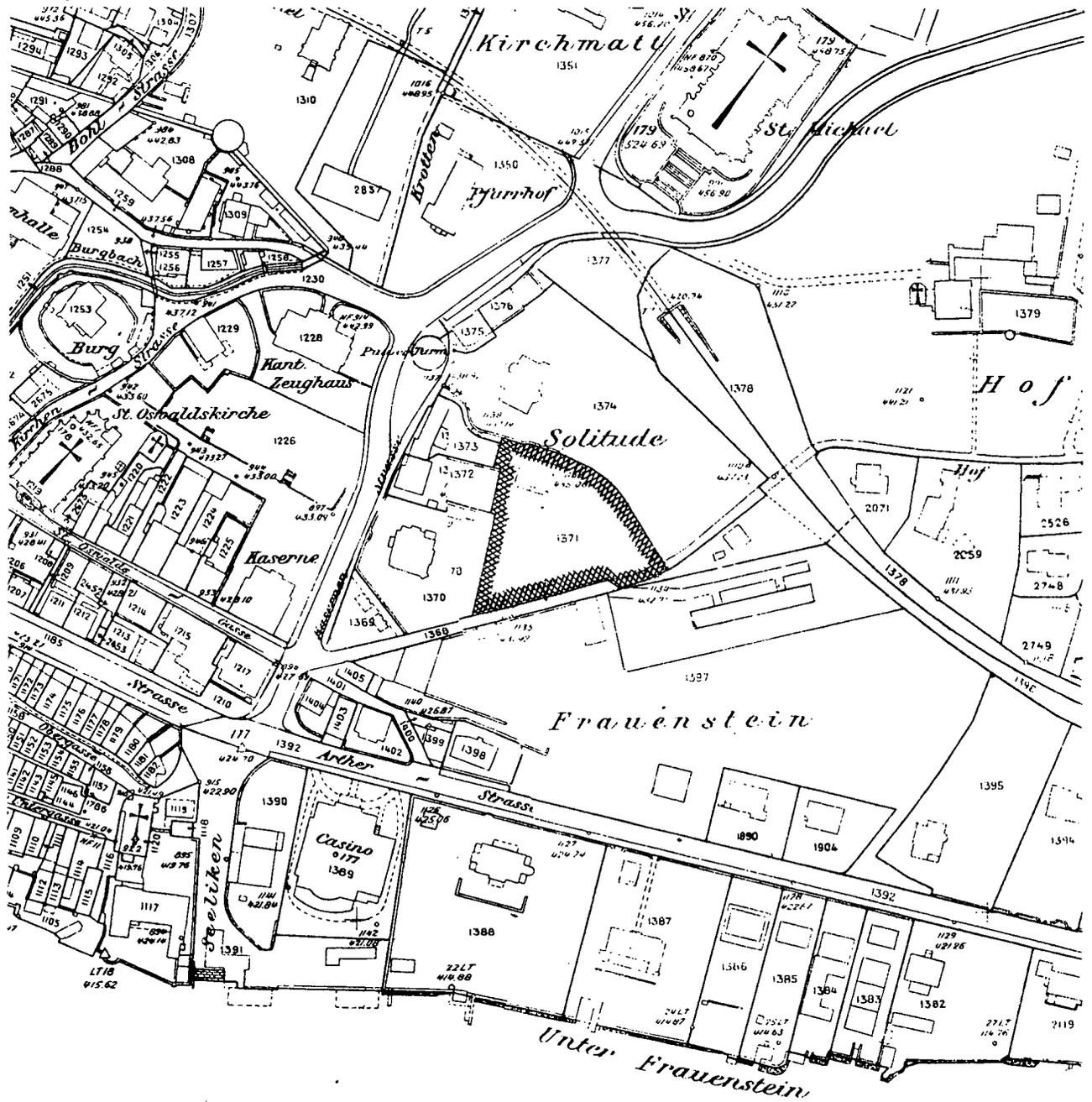
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

# ANKAUF DER LIEGENSCH. BAUMGÄRTLI, GBP 1371



SITUATION 1:2500

ZUG IM JANUAR 1966  
STADTBAUAMT ZUG

Ankauf der Liegenschaft Baumgärtli an der Hofstrasse 1,  
GBP Nr. 1371, 2'811 m<sup>2</sup> gross, von Herrn Jules Dogwiler-Kamer  
und Frau Fried Dogwiler-Stutz.

Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Geschäftsprüfungskommission ist am 28. Januar 1966 zusammengetreten. Auf Grund ihrer Beratungen, die eine Besichtigung der Liegenschaft einschlossen und welchen Herr Stadtpräsident Robert Wiesendanger beiwohnte, unterbreitet sie Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Interesse der Stadt an der Liegenschaft

Die Kommission teilt die Auffassung des Stadtrates, dass der Erwerb der Liegenschaft im Interesse der Stadt liegen würde. Sie liegt in der Nähe des Stadtzentrums an ruhiger Lage und käme grundsätzlich sowohl für eigene Zwecke wie als Realersatz in Betracht.

Die Kommission beschliesst deshalb einstimmig Eintreten auf die Vorlage.

2. Grunddienstbarkeiten

Auf der Liegenschaft lasten in zweifacher Hinsicht Dienstbarkeiten, die zu besondern Bemerkungen Anlass geben.

a) Bauverbot

Zu Gunsten der nördlich angrenzenden Liegenschaften GBP Nrn. 1370 und 1372 besteht für den nordwestlichen Teil des Grundstücks ein Bauverbot. Die mit dem Bauverbot belegte Fläche beträgt ca. 1'000 m<sup>2</sup> (von insgesamt 2'811 m<sup>2</sup>).

b) Bau- und Baumpflanzungsbeschränkung

Zu Gunsten der südöstlich angrenzenden Liegenschaft GBP Nr. 1374 besteht eine Bau- und Baumpflanzungsbeschränkung, wonach ausser dem bestehenden Wohnhause keinerlei Gebäude errichtet oder hochstämmige Bäume gepflanzt werden dürfen, die der freien Aussicht "auf See und Gebirge" vom sich auf GBP Nr. 1374 befindlichen Wohnhaus aus hinderlich wären.

Die entsprechende Beschränkung besteht zu Gunsten der GBP Nr. 1371 zu Lasten eines Teils der GBP Nr. 1374.

### 3. Wohnhaus

Das Wohnhaus auf der zu erwerbenden GBP Nr. 1371 wurde zur Zeit der Jahrhundertwende erbaut und muss als Abbruchobjekt bezeichnet werden. Es befindet sich in schlechtem Zustand. Das gesamte Heizungssystem ist praktisch nicht mehr verwendbar. Die elektrischen Anlagen sind veraltet und derart ungenügend, dass sie erneuert werden müssten. Fenster, Rolladen, Dachrinne und Balkongeländer sind nur Beispiele für in kurzer Zeit notwendig werdende Erneuerungen.

### 4. Preis

Die Kommission ist der Auffassung, dass die Stadt für Liegenschaften grundsätzlich nicht mehr als deren Verkehrswert bezahlen darf. Sie würde sich sonst insbesondere dem Vorwurf aussetzen, die Landpreise im betreffenden Gebiet in die Höhe zu treiben.

Ob im vorliegenden Falle der vorgesehene Preis von Fr. 500'000.-- dem Verkehrswert entspricht, ist nicht leicht zu beurteilen. Der Stadtrat begnügt sich in seinem Bericht damit, diesen Preis als angemessen zu erklären, ohne seine Auffassung näher zu begründen.

Die Kommission vertritt einhellig die Auffassung, dass angesichts der bestehenden einschneidenden Dienstbarkeiten ein Vergleich mit Preisen, welche bei Landverkäufen in der nähern Umgebung erzielt wurden, nicht schlüssig sein kann. Entscheidend muss vielmehr sein, wie das Grundstück überbaut werden kann, d.h. welche Rendite (bzw. welcher Verkaufserlös bei allfälligem Verkauf) sich bei einer Neuüberbauung des Grundstückes erzielen lässt.

Auszugehen ist von den konkreten Möglichkeiten der Ueberbauung. Der Stadtrat hat der Kommission erklärt, dass eine Ausnutzungsziffer von 0,55 erreicht werden könne. Damit ist jedoch für die Beurteilung der Rendite nicht viel gewonnen. Massgebend ist, was konkret gebaut werden kann. Diesbezüglich bestehen nun deshalb genauere Unterlagen, weil die Verkäufer des Grundstückes - wie auch aus dem stadträtlichen Bericht ersichtlich ist - einen Architekten mit dem Studium der Ueberbaumungsmöglichkeiten beauftragt haben. Dieser ist nach längeren Verhandlungen mit dem städtischen Bauamt, welches ein erstes Baugesuch abgewiesen hatte, zum Schlusse gekommen, dass zwei Wohnhäuser, verbunden durch einen Verbindungsbau, mit insgesamt 7 Wohnungen, sowie eine Garagehalle mit 14 Einstellplätzen erstellt werden können. Obwohl die Kommission nach erfolgter Besichtigung der Liegenschaft eher bezweifelt, dass eine solche Ueberbauung vor der bestehenden Baubeschränkung stand hält, hat sie ihren Berechnungen die Ueberbauung gemäss den Plänen des Architekten der Verkäufer zugrunde gelegt.

Der erwähnte Architekt hat auch eine Berechnung der mutmasslichen Baukosten und des (bei Verkauf als Eigentumswohnungen) mutmasslich zu erzielenden Verkaufspreises erstellt. Die Kommission hat diese Schätzungen als zu optimistisch erachtet und entsprechende Korrekturen vorgenommen.

Die Kommission ist auf Grund ihrer Prüfungen zum Schlusse gekommen, dass

- a) im Falle eines Verkaufs der erstellten Wohnungen und Garagen der mutmassliche Verkaufserlös wesentlich geringer ist als die mutmasslichen Anlagekosten (Baukosten zuzüglich Fr. 500'000.-- Landpreis);
- b) im Falle einer Vermietung der erstellten Wohnungen und Garagen die sich aus der Relation der mutmasslichen Anlagekosten und der mutmasslichen Mietzinseinnahmen ergebende mutmassliche Bruttorendite die von der Kommission als minimal erachtete Bruttorendite von 6% wesentlich unterschreitet.

Das bedeutet nichts anderes, als dass der Verkehrswert der fraglichen Liegenschaft wesentlich tiefer ist als der vorgesehene Betrag von Fr. 500'000.--.

Dass diese Feststellung richtig ist, sieht die Kommission darin bestätigt, dass die fragliche Liegenschaft schon seit Jahren erfolglos zum Kaufe angeboten wurde, unter anderem im Jahre 1962 der Bürgergemeinde Zug für Fr. 400'000.--.

Da der vorgesehene Preis von Fr. 500'000.-- den Verkehrswert der Liegenschaft wesentlich überschreitet, kann der diesbezügliche Kaufvertrag nach Auffassung der Kommission nicht genehmigt werden.

#### 5. Schlussbemerkung

Die Kommission sieht sich zu folgender Schlussbemerkung veranlasst:

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich das auf dem fraglichen Grundstück befindliche Wohnhaus in einem schlechten Zustand befindet. Falls die Stadt die Liegenschaft erwerben und im Hause provisorisch die Musikschule unterbringen würde, wären sofortige Investitionen von mindestens Fr. 10'000.-- bis 15'000.-- (Heizungsanlage, elektrische Anlagen) erforderlich. Schon nach einer Besitzesdauer von wenigen Jahren müssten weitere Investitionen vorgenommen werden. Mit bezug auf deren Höhe wären unangenehme Ueber-raschungen möglich, wie sie die Stadt schon bei anderer Gelegenheit erfahren hat.

#### Antrag

Auf Grund ihrer Prüfung beantragt Ihnen die Kommission einstimmig, dem Kaufvertrag zwischen Herrn Jules Dogwiler-Kamer, Reinach AG, und Frau Fried Dogwiler-Stutz, Zug, als Verkäufer, und der Einwohnergemeinde Zug, als Käuferin, die Genehmigung zu verweigern und den nachgesuchten Kredit von Fr. 500'000.-- nicht zu bewilligen.

Zug, 5. Februar 1966

GESCHAEFTSPRUEFUNGSKOMMISSION  
DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG

Der Präsident: i.V. Dr. H.R.Barth

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.  
BETREFFEND ANKAUF DER LIEGENSCHAFT BAUMGAERTLI AN DER HOFSTRASSE 1  
GBP Nr. 1371, 2'811 m2 GROSS, VON HERRN JULES DOGWILER-KAMER  
UND FRAU FRIED DOGWILER-STUTZ

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 88  
vom 10. Januar 1966

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

1. Der Kaufvertrag zwischen Herrn Jules Dogwiler-Kamer, Reinach AG und Frau Fried Dogwiler-Stutz, Zug, als Verkäufer und der Einwohnergemeinde Zug, als Käuferin, vom 29. Dezember 1965 betr. die Liegenschaft Baumgärtli an der Hofstrasse, GBP Nr. 1371, wird genehmigt und hierfür ein Kredit von Fr. 500'000.-- bewilligt.

Der Kredit ist dem Finanzvermögen, entbehrliche Liegenschaften zu belasten.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Dieser Bericht und Antrag wurde an der Sitzung des GROSSEN  
GEMEINDERATES vom ~~26. April 1966~~ an den Stadtrat zurückgewiesen.

14. Febr. 1966