

Industriestrasse/Göbli: Verkauf GS 2976, Feldhof 26 und 28: Kauf 32-Familienhaus; Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. April 2005

Das Wichtigste im Überblick

Obwohl sich der Stadtrat in der Schlussfolgerung der Vorlage 1600 vom 15. Mai 2001 zuversichtlich zeigte, dass "das Ziel auch die Restanzahl der städtischen Wohnungen zu realisieren durchaus erreichbar ist" ist der Auftrag aus der Volksabstimmung vom 14. Juni 1981 mit bis heute 235 erstellten Wohnungen nicht erfüllt.

Im genannten Bericht und Antrag ist im Zusammenhang mit den zu veräussernden städtischen Liegenschaften auch die Möglichkeit von Tauschgeschäften erwogen worden. Im Zuge der Verkaufsverhandlungen der Liegenschaft Göbli an der Industriestrasse (GS 2976) eröffnet sich nach der öffentlichen Ausschreibung nun die Möglichkeit mit der meistbietenden Alfred Müller AG ein Tauschgeschäft abzuschliessen, bei dem die Stadt ein Mehrfamilienhaus in der Überbauung "Feldhof" erwirbt.

Mit einer bereits erfolgten planerischen Optimierung des genannten Gebäudes mit 32 Wohnungen (z. B. Anpassungen der Flächen) und der üblichen städtischen Verbiligung des Baulandanteils können die Anforderungen des kantonalen Wohnraum- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllt werden. Dabei ist eine der wichtigen Voraussetzungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gegeben. Darüber hinaus ergibt sich mit dem Gebäude "Feldhof", welches im Minergie-Standard erstellt wird, die Möglichkeit eines kurzfristigen schlüsselfertigen Erwerbs von städtischem Wohnraum und damit einer direkten und unterbrochungslosen Investition des Verkaufserlöses aus der Veräusserung des Grundstücks Göbli. Der Bezug der Wohnungen ist im ersten Halbjahr 2007 vorgesehen.

Mit den vorgesehenen 111 Wohnungen im Roost und den in dieser Vorlage genannten 32 Einheiten würde sich die städtische Wohnbaubilanz auf 378 Wohnungen erhöhen.

Der Tauschwert des Grundstücks im Göbli beträgt CHF 4'977'600.--, welche an den Tauschwert von CHF 16'250'000.-- für des Mehrfamilienhaus im "Feldhof" angerechnet werden. Der Differenzbetrag von CHF 11'272'400.-- ist von der Stadt Zug aus Eigen- und Fremdmitteln einzubringen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Gestützt auf verschiedene parlamentarische Vorstösse unterbreitete der Stadtrat von Zug am 15. Mai 2001 mit seiner Vorlage Nr. 1600 dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug eine Gesamtsicht der künftigen Wohnbaupolitik. Dabei ging es insbesondere um die Umsetzung des 1981 von den Zuger Stimmberechtigten angenommenen Volksbegehrens zur Realisation von 400 stadteigenen Wohnungen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug. Neu können auch Wohnungen angerechnet werden, die von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften auf städtischen Grundstücken realisiert werden. Zur Finanzierung des städtischen Wohnungsbaus sollten Grundstücke, welche die Stadt nicht benötigt, veräussert werden. Für die Parzelle GS 2976 Industriestrasse/Göbli wurde die Absicht festgehalten, dass dieses Areal einem Gewerbeförderungsprojekt zuzuführen oder die Möglichkeit eines Tauschgeschäftes in Betracht zu ziehen sei.

Am 28. Januar 2003 hat der Stadtrat beschlossen, nach den städtischen Grundstücken Waldheim, Aegeristrasse 11 und Zunfthaus Kreuz Oberwil auch das Grundstück Göbli an der Industriestrasse (GS 2976) zu veräussern und auszuschreiben. Eine Ertragswertschätzung aus dem Jahre 2002 ergab einen Quadratmeterpreis von CHF 741.– oder rund CHF 4'125'000.– für das Grundstück (5'567 m², inkl. Strassenparzelle). Auf die Inserate in der Tagespresse haben drei Interessenten ihre Offerten eingereicht. Diese betragen zwischen CHF 4'187'750.– und CHF 4'977'600.–. Die Alfred Müller AG hat mit CHF 850.– pro m² und total CHF 4'977'600.– für das Grundstück 5'856 m² das höchste Angebot unterbreitet.

2. Das Grundstück im Göbli

Die Stadt Zug hat die Parzelle GS 2976 im Göbli (an der Industriestrasse) in Zug 1980 von der Firma Bossard Immobilien zum Preis von CHF 2'673'880.– (= CHF 440.–/m²) erworben (GGR-Vorlage Nr. 564 vom 9. September 1980). Die Parzelle umfasste eine Fläche von 6'077 m². Die Übernahme des ehemaligen Baueisenlagers im Göbli erfolgte mittels eines Tauschvertrages. Die Stadt Zug verkaufte der Firma Bossard damals diverse Meliorationsparzellen bei der Steinhauserbrücke mit total 33'069 m². Davon gehören 18'403 m² zum Gemeindegebiet der Stadt Zug (Steinhauserbrücke/Ammannsmatt) und 14'666 m² zum Gebiet der Einwohnergemeinde Steinhausen (Sumpf). Mit dem Tauschvertrag ermöglichte die Stadt Zug dem alteingesessenen Unternehmen den Verbleib in der Gemeinde Zug. Durch Grenzbereinigungen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke hat sich die Grundstückfläche des GS 2976 um 220 m² auf heute total 5'856 m² reduziert.

Die von der Stadt erworbene Parzelle an der Industriestrasse liegt in der Gewerbezone G 20. Das Areal wurde ursprünglich als Ausstellungsplatz vermietet. Seit dem Auslaufen des entsprechenden Vertrages wird es als Lager- und als Parkplatz vermietet und in geringem Umfang durch den städtischen Werkhof genutzt. Mit der Aufstockung des Werkhof- und Feuerwehrgebäudes und den Bau des Garagengebäudes

im Jahre 1998/1999 konnte der Raumbedarf des Städtischen Werkhofes und der FFZ vorläufig gesichert werden. Bezüglich den Lagerflächen für den Werkhof und die FFZ (ca. 1'000 m²) sind verschiedene Optionen vorhanden.

Das Areal im Göbli eignen sich aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Bebauungsstruktur in der Umgebung nur beschränkt für den Wohnungsbau. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 8. Juni 2004 festgehalten, dass keine partiellen Umzönungen im Gebiet Göbli vollzogen werden sollen. Die Alfred Müller AG beabsichtigt auf diesem Grundstück, ein Gewerbegebäude mit kleinem Wohnanteil zu erstellen. Die bestehenden Mietverträge werden bis zu einer Überbauung von der Alfred Müller AG unter Entlastung der Stadt Zug übernommen.

3. Das Kauf-/Tauschangebot

Nachdem der Auftrag des Volksentscheids für 400 städtische Wohnungen nach wie vor nicht erfüllt ist und in der Stadt Zug generell zuwenig preisgünstige Wohnungen angeboten werden, schlägt der Stadtrat im Einklang mit der Umsetzung einer aktiven Liegenschaftspolitik vor, das Grundstück gegen ein Grundstück in der Wohnzone oder gegen ein geplantes Wohnbauprojekt zu tauschen. Im Frühjahr 2004 unterbreitete die Alfred Müller AG ein konkretes Angebot für ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Zug. Aufgrund des Projektfortschritts musste auf dieses Objekt verzichtet werden. Andererseits wurden Verhandlungen über ein 32-Familienhaus mit 32 Garagenplätzen aufgenommen und konkretisiert. Die Wohnungsgrössen und der Ausbaustandard konnten auf Bedürfnisse der Stadt und die Vorgaben des Wohnbauförderungsgesetzes zugeschnitten werden. Mit Schreiben vom 14. Januar 2005 offerierte die Alfred Müller AG das 32-Familienhaus im Wohnpark Feldhof schliesslich zum Preis von CHF 16'250'000.– inkl. Mehrwertsteuer. Abzüglich des Grundstückverkaufs GS 2976 beträgt der Kaufpreis für die Einwohnergemeinde Zug damit CHF 11'272'400.–.

4. Die Wohnungen Feldhof 26-28

Mit dem 32-Familienhaus, das wie die anderen Wohngebäude des Feldhof-Areals im Minergiestandard erstellt wird, erhält die Stadt Zug die Möglichkeit, kurzfristig günstigen Wohnraum schlüsselfertig zu erwerben. Die Geschossflächen (GF) umfassen total 5'625 m² und die Bruttonutzflächen (BNF) 3'528 m². Die 32 Wohnungen haben folgende Grössen:

- 9 3 ½-Zimmerwohnungen mit je 89-95 m² BGF
- 16 4 ½-Zimmerwohnungen mit je 113 m² BGF
- 7 5 ½-Zimmerwohnungen mit je 130 m² BGF

Die 3 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen können je nach Bestellung der Stadt ohne Aufpreis als 4 ½-Zimmerwohnungen realisiert werden.

Das Amt für Wohnungswesen hat die 32 Wohnungen betreffend den Anforderungen an das Wohnraum- und Eigentumsförderungsgesetz (WFG) des Kantons überprüft. Gemäss schriftlichem Bericht des Amtes erfüllen alle Wohnungen nach der Planungsoptimierung die Voraussetzungen für Beiträge zur Verbilligung der Mieten

nach dem WFG. Bei Mieterinnen- und Mietern, welche die Einkommenslimiten (zurzeit CHF 50'000.– nach direkter Bundessteuer) und die Vermögenslimiten (zurzeit CHF 144'000.–) des Kantons nicht überschreiten, werden die Wohnungen mit monatlichen Beiträgen von 360 bis 500 Franken vergünstigt. Mit den Beiträgen des Kantons und der Gemeinden können die Mieten für einkommensschwache Haushalte während 20 Jahren vergünstigt werden.

Das Haus Feldhof 26-28 ist – wie alle Feldhof-Wohnhäuser entlang der zukünftigen Nordzufahrt – so konzipiert, dass mit Ausnahme eines Schlafzimmers pro Wohnung sämtliche Wohn- und Schlafräume wie auch die Balkone auf die ruhigere Westseite hin orientiert sind. Die zweckmässigen Grundrisse und der Ausbaustandard der Wohnungen sind auf die Anforderungen des Wohnraum- und Eigentumsförderungsgesetzes ausgerichtet.

Die Isolation (Aussenwärmedämmsystem mit Mineralfaser-Dämmplatten) wie auch die Holz-Metallfenster mit 2-fach-Isolierglas entsprechen den Anforderungen des Minergiestandards. Das Flachdach wird extensiv begrünt. Für die Wärmeerzeugung wird Erdgas verwendet. Die Brauchwassererwärmung erfolgt ganzjährig durch Sonnenkollektoren, die Abdeckung der Verbrauchsspitzen durch die Erdgasheizung. Mittels kontrollierter Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung wird den Wohnräumen auch bei geschlossenen Fenstern konstant frische Luft zugeführt. Neben einem hohen Schallschutz und wesentlichen Energieeinsparungen kann so ein angenehmes Raumklima geschaffen werden. Für die 32 Wohnungen sind im Untergeschoss Waschküchen und Trockenräume sowie 32 Autoeinstellplätze vorgesehen.

5. Kosten, Finanzierung, Ertrag

Die Kosten für den Neubau setzen sich wie folgt zusammen:

– Vorbereitungsarbeiten		CHF	510'000.–
– Gebäude Minergiepaket			
– Haus O	16'800 m ³ à CHF 550.– =		9'240'000.–
– Minergiepaket	16'800 m ³ à CHF 37.– =		622'000.–
– Parking	32 Parkplätze à 34'850.– =		1'115'000.–
		CHF	10'977'000.–
– Umgebung		CHF	480'000.–
– Baunebenkosten		CHF	680'000.–
– MWST 7.6%		<u>CHF</u>	<u>961'000.–</u>
Erstellungskosten total		CHF	13'608'000.–
Bauland 2'960 m ² à CHF 900.–/m ²		<u>CHF</u>	<u>2'664'000.–</u>
Total Gebäude inkl. Baulandkosten		CHF	16'272'000.–
Total Pauschalangebot		<u>CHF</u>	<u>16'250'000.–</u>

Der Kaufpreis für das 32-Familienhaus mit 32 Garagen beträgt		CHF	16'250'000.–
Der Tauschwert für das Grundstück GS 2976, Stadt Zug, beträgt für 5'856 m ² à CHF 850.–		<u>CHF</u>	<u>4'977'600.–</u>
Saldo zugunsten der Alfred Müller AG		<u>CHF</u>	<u>11'272'400.–</u>

Die beiden Tauschobjekte werden miteinander verrechnet. Der Differenzbetrag von CHF 11'272'400.-- ist von der Stadt Zug aus Eigen- und Fremdmitteln einzubringen und nach Bezugsbereitschaft des 32-Familienhauses der Alfred Müller AG überweisen. Für die Berechnung der Mietpreise wird der Landpreis des Mehrfamilienhauses Feldhof 26-28 von CHF 900.-/m² (total CHF 2'664'000.-) auf CHF 500.-/m² (total CHF 1'480'000.-) reduziert. Dies entspricht der bis heute für Baugenossenschaften angewendeten Praxis. Der Differenzbetrag von CHF 1'184'000.- soll zu Lasten der Rückstellung „Wohnungsbau/Landerwerbe“ direkt abgeschrieben werden. Mit diesem Vorgehen können preisgünstige Mietwohnungen angeboten werden.

Die Mietpreisberechnungen basieren auf einer Bruttorendite von 5% und ergeben je nach Lage der jeweiligen Wohnungen und ohne Verbilligung des Kantons folgende Mietpreise (exkl. Nebenkosten):

- 5 ½-Zimmer Wohnung, zwischen CHF 2'100.- und CHF 2'300.-
- 4 ½-Zimmer Wohnung, zwischen CHF 1'800.- und CHF 2'000.-
- 3 ½-Zimmer Wohnung, zwischen CHF 1'400.- und CHF 1'600.-

Die jährlichen Mieteinnahmen für die Wohnungen betragen insgesamt ca. CHF 695'000.-. Die Parkplätze werden nicht subventioniert. Der Mietzins pro Parkplatz ist ebenfalls auf einer Bruttorendite von 5% kalkuliert und beträgt voraussichtlich CHF 160.- pro Monat. Für 32 Plätze erreichen die jährlichen Mieteinnahmen also CHF 61'000.-. Insgesamt ist also von Mieteinnahmen von CHF 756'000.- (exkl. Nebenkosten) auszugehen.

6. Termine

Der Bezug des 32-Familienhaus erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2007. Die Stadt schliesst - unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und allenfalls der Stimmberechtigten (Volksabstimmung im September 2005) - einen Vorvertrag zu einem Tauschvertrag ab. Nach der definitiven Vermessung des Grundstücks wird der Kauf-, Tauschvertrag abgeschlossen.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Alfred Müller AG, Baar, und der Einwohnergemeinde Zug zu genehmigen und
- den entsprechenden Kredit und die einmalige Abschreibung zu bewilligen.

Zug, 12. April 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen Einwohnergemeinde Zug und der Alfred Müller AG
- Aktuelle Übersicht städtischer Wohnungsbau (Auftrag 400 Wohnungen)
- Grundstück Göbli
 - Situation
 - Planausschnitt 1:500
 - Kenndaten der Liegenschaft
- 32-Familienhaus Feldhof 26-28
 - Situation Gesamtareal 1:1000
 - Grundriss Normalgeschoss
 - Ansicht Festfassade
 - Visualisierung Wohnüberbauung Feldhof

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Josef Pfulg unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Industriestrasse/Göbli: Verkauf GS 2976 und Feldhof 26 und 28: Kauf 32-Familienhaus; Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und Kreditbegehren

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1837 vom 22. März 2005:

1. Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Alfred Müller AG, Baar, und der Einwohnergemeinde Zug wird genehmigt. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Vorvertrag und den anschliessenden Tauschvertrag zu unterzeichnen.
2. Für den Kauf des 32-Familienhauses Feldhof 26 und 28 in Zug wird ein Kredit von brutto CHF 16'250'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dem Verkauf der Parzelle GS 2976, im Göbli, Zug, zum Preise von CHF 4'977'600.-- wird zugestimmt.
4. Auf dem Kaufpreis des 32-Familienhauses Feldhof 26 und 28 wird zu Lasten der Rückstellung Wohnbauten/Landerwerke eine einmalige Abschreibung von CHF 1'184'000.-- vorgenommen.
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung obligatorisch der Urnenabstimmung. Tritt die Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005 am 1. Juli 2005 in Kraft, unterliegt der Beschluss lediglich dem fakultativen Referendum (§ 7 Bst. b in Verbindung mit § 8 Abs.1 Bst. g).
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

- Öffentliche Urkunde -

Vorvertrag zu einem Tauschvertrag

I. Vertragsparteien

Eigentümerin von Zug GS 2976

Einwohnergemeinde Zug, 6300 Zug,
vertreten durch Herrn Christoph Luchsinger, Stadtpräsident, und Herrn Arthur Cantieni,
Stadtschreiber

Eigentümerin von Zug GS 4634

Alfred Müller AG, mit Sitz in 6340 Baar, Neuhofstrasse 10,
vertreten durch Herrn Alfred Müller, geb. 8. März 1938, von Unterägeri/ZG, in
6340 Baar, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

II. Präambel

Gestützt auf verschiedene parlamentarische Vorstösse unterbreitete der Stadtrat Zug mit seiner Vorlage Nr. 1600 im Jahre 2000 dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug eine Gesamtsicht der künftigen Wohnpolitik der Stadt Zug. Dabei ging es im Wesentlichen um die Umsetzung des im Jahre 1981 von der Gesamtheit der Zuger Stimmberechtigten angenommenen Volksbegehrens mit dem klaren Auftrag an den Zuger Stadtrat, in den nächsten Jahren ca. 400 Wohnungen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Zug zu realisieren. Noch heute ist dieses Ziel bei weitem nicht erreicht. Ein deutlicher Nachfrageüberhang ist nach wie vor spürbar. Insbesondere Familien mit Kindern ist es fast unmöglich, in der Stadt Zug günstigen Wohnraum zu erwerben. Mietobjekte sind absolute Mangelware. Der Leerwohnungsbestand der Stadt Zug spricht diesbezüglich eine deutliche Sprache.

Um diesem Umstand abzuweichen, beabsichtigt der Stadtrat Zug, in Umsetzung seiner versprochenen aktiven Liegenschaftspolitik, von der Alfred Müller AG, Baar, ein Mehrfamilienhaus in der Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" Zug käuflich zu erwerben.

Im Gegenzug wäre die Alfred Müller AG bereit, das stadteneigene Grundstück Zug GS 2976 (Industriestrasse, Göbli), welches gemäss Vorlage Nr. 1600 von der Stadt Zug veräussert werden soll, käuflich zu erwerben. Die Parteien sind sich dabei bewusst, dass es sich bei diesem Vertragsobjekt um ein Grundstück handelt, welches dem Gewerbeförderungsprojekt der Stadt Zug zugeführt werden soll (vor allem Gewerbe und kleiner Wohnanteil).

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage fanden in den vergangenen Monaten Gespräche zwischen dem Stadtrat Zug und der Alfred Müller AG statt.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2005 unterbreitete die Alfred Müller AG dem Stadtrat der Stadt Zug ein verbindliches Kaufangebot für ein 32-Familienhaus mit 32 Garagenplätzen aus der Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" Zug (es wird auf die Beilage verwiesen). Die Anlagekosten inkl. MWST belaufen sich dabei auf CHF 16'250'000.00 (Preis anlässlich der Sitzung vom 14.03.2005 bereinigt). Bereits früher erklärte sich die Alfred Müller AG bereit, von der Stadt Zug das Grundstück Zug GS 2976 käuflich zu erwerben (es wird auf die Beilage verwiesen). Preis dieses Grundstückes: CHF 4'977'600.00 (Preis aufgrund des aktuellen Grundbuchauszuges bereinigt).

In diversen Besprechungen einigten sich die Parteien letztlich auf ein Tauschgeschäft: Grundstück Zug GS 2976 (Industriestrasse, Göbli) zum Preis von CHF 850.00/m², für 5'856 m² = CHF 4'977'600.00 gegen 32-Familienhaus Wohnpark "Feldhof" Zug zum Preis von CHF 16'250'000.00. Der Aufpreis von CHF 11'272'400.00, welche die Einwohnergemeinde Zug der Alfred Müller AG aus diesem Tauschgeschäft schuldet, soll grundsätzlich anlässlich der Schlüsselübergabe des Mehrfamilienhauses fliessen.

Kann die Alfred Müller AG bereits vor Erstellung des 32-Familienhauses Wohnpark "Feldhof" Zug einen oder mehrere Interessenten für das Grundstück Göbli finden, ist die Stadt Zug bereit, ihr Grundstück Zug GS 2976 in einem separaten Vertrag auch früher zu verkaufen. Die Fälligkeit des Kaufpreises (Tauschentschädigung = CHF 4'977'600.00) würde jedoch bis zur Bezugsbereitschaft des Mehrfamilienhauses von der Stadt Zug gestundet und zu einem Zinssatz von 2.5 % p.a. (zweieinhalb Prozent pro Jahr) durch die Alfred Müller AG verzinst.

Mit dem Erwerb des 32-Familienhauses erhält die Stadt Zug die einmalige Möglichkeit, ihrem Ziel, durch aktive Liegenschaftspolitik dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, näher zu kommen. Der Wohnmix:

- 9 x 3 ½ - Zimmerwohnung
- 16 x 4 ½ - Zimmerwohnung
- 7 x 5 ½ - Zimmerwohnung

total 32 Einheiten, ist auf das Bedürfnis der aktuellen Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zug angepasst. Der Wohnmix kann jedoch noch ändern und steht im Ermessen der Stadt Zug (die Einteilung in 2 x 4 ½ statt 1 x 3 ½ und 1 x 5 ½ wäre beispielsweise ohne Aufpreis gegenüber dem ursprünglichen Projekt möglich).

Der genaue Bezugstermin für das 32-Familienhaus kann im Moment noch nicht definitiv bestimmt werden, man rechnet bei der Alfred Müller AG jedoch etwa im ersten Halbjahr 2007.

III. Verpflichtung zum Abschluss eines Tauschvertrages

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, zu den nachfolgend genannten Bedingungen einen Tauschvertrag abzuschliessen. Bezüglich des Zeitpunktes des Abschlusses des Tauschvertrages gilt, was folgt: Die Parteien können den Abschluss des Tauschvertrages frühestens nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das 32-Familienhaus Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" und dem Entscheid des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug sowie der Gesamtheit der Stimmberechtigten der Stadt Zug, spätestens mit der Bezugsbereitschaft des 32-Familienhauses Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" verlangen.

IV. Bestimmungen des Tauschvertrages

1. Abtretung Einwohnergemeinde Zug an Alfred Müller AG

Die Einwohnergemeinde Zug überträgt an die Alfred Müller AG tauschweise folgendes Grundstück:

Grundstück Göbli Zug Industriestrasse

Zug GS 2976

5'856 m² Gebäudeplatz und Umgelände, Göbli
Hofraum, Garten, Strassen und Wege

Anmerkungen
Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Grenzabstandserweiterung z.G. Korporation Zug
Recht+
Last: Grenzbaurecht z.L. + z.G. 3256
Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 3183
Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Korporation Zug
Last: Grenzabstandserweiterung z.G. Korporation Zug
Last: Erstellungsrecht z.G. Korporation Zug
Last: Leitungsrecht z.G. Kanton Zug
Last: Leitungsrecht elektrische Kabelleitungen z.G. WWZ Netze AG
Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 3184

Grundpfandrechte

Keine

Grundlage des Grundstückbeschriebes Zug GS 2976

Das Grundstück Göbli Zug Industriestrasse befindet sich im nördlichen Industriegebiet von Zug, zwischen der Hauptachse Zug-Baar und der Industriestrasse. Der vorstehende Grundstückbeschrieb wurde auf folgender Grundlage erstellt; die Alfred Müller AG bestätigt, diese Urkunden mit Planbeilagen erhalten zu haben:

- Grundbuchauszug Zug GS 2976, dat. 00.00.0000 (aktuelles Datum);
- Verkaufsdokumentation Grundstück Göbli, Zug, ohne Datum.

2. Abtretung Alfred Müller AG an Einwohnergemeinde Zug

Die Alfred Müller AG überträgt an die Einwohnergemeinde Zug tauschweise folgendes Grundstück:

Ab Zug GS 4634 eine für die Erstellung des Mehrfamilienhauses notwendige Landfläche (Fläche heute noch nicht bestimmt)**Zug GS 4634.1**

Ca. 2'960 m² Gebäudeplatz und Umgelände, Feldhof mit geplantem 32-Familienhaus und 32 Garagen

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. 16

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Grundlage des Grundstückbeschriebes Zug GS 4634.1

Die Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" wird in Etappen erstellt. Das für die Stadt Zug vorgesehene Grundstück ist heute noch nicht ab Zug GS 4634 parzelliert. Der definitive Parzellenbeschrieb bleibt deshalb ausdrücklich vorbehalten.

Der vorstehende Grundstückbeschrieb wurde auf folgender Grundlage erstellt; die Einwohnergemeinde Zug bestätigt, diese Urkunden mit Planbeilagen erhalten zu haben:

- Grundbuchauszug Zug GS 4634, dat. 00.00.0000 (aktuelles Datum);
- Schreiben der Alfred Müller AG an den Stadtrat der Stadt Zug, dat. 14. Januar 2005;
- Dokumentation Wohnpark "Feldhof" Zug, Mehrfamilienhaus O, dat. 10. Januar 2005.

Die Alfred Müller AG ist für die Ausfertigung und den Vollzug der Vorgeschäfte (Parzellierung, Begründung von Dienstbarkeiten, Begründung von selbständigem und unselbständigem Miteigentum, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen etc.) verantwortlich. Die Einwohnergemeinde Zug erhält vor Abschluss und Vollzug der Vorgeschäfte im Grundbuch je eine Kopie der Vorgeschäfte. Bei der definitiven Eintragung im Grundbuch können sich noch Änderungen im Beschrieb der Parzelle Zug GS 4634.1 ergeben. Die Parteien erklären sich zum voraus vollumfänglich mit solchen Korrekturen einverstanden.

V. Tauschwerte

Der Tauschwert für Zug GS 2976 (Einwohnergemeinde Zug) für 5'856 m² à CHF 850.00 beträgt: CHF 4'977'600.00
(Schweizer Franken vier Millionen neunhundert-siebenundsiebzigtausendsechshundert).

Der Tauschwert für das 32-Familienhaus mit 32 Garage auf der von Zug GS 4634 noch abzutrennenden Fläche (Alfred Müller AG) beträgt: CHF 16'250'000.00
(Schweizer Franken sechzehn Millionen zweihundert-fünfzigtausend).

Ausgleich CHF 11'272'400.00
(Schweizer Franken elf Millionen zweihundertzweiundsiebzigtausendvierhundert).

Die Einwohnergemeinde Zug schuldet der Alfred Müller AG somit einen Ausgleich von CHF 11'272'400.00 (Schweizer Franken elf Millionen zweihundertzweiundsieb-

zigtausendvierhundert). Dieser Betrag wird von der Einwohnergemeinde Zug der Alfred Müller AG nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vorvertrages durch den Souverän und nach Abschluss des Hauptvertrages auf ein noch zu bezeichnendes Konto, Valuta Schlüsselübergabe, überwiesen. Allfällige Verzinsungen (Präambel Absatz 7) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

VI. Weitere Bestimmungen des Tauschvertrages

1. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Gefahr, Rechten und Pflichten erfolgt anlässlich der Schlüsselübergabe der obgenannten Grundstücke.

2. Gewährleistung Einwohnergemeinde Zug an Alfred Müller AG

Die Alfred Müller AG ist von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden. Jede Gewährleistung im Sinne des OR ist, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen.

3. Garantie Alfred Müller AG an Einwohnergemeinde Zug

Die Alfred Müller AG leistet der Einwohnergemeinde Zug gegenüber dafür Garantie, dass die Arbeiten, welche am Kaufsobjekt ausgeführt werden, den vertraglichen Bestimmungen und den Vorschriften des SIA entsprechen.

Diese Garantie dauert ab Besitzesantritt zwei Jahre für offene Mängel bzw. fünf Jahre für verdeckte Mängel (SIA-Norm 118, Art. 172 ff.).

Für gelieferte Maschinen und Einrichtungen beträgt die Garantiezeit in der Regel ein Jahr ab Ablieferung.

Haarrisse, kleine Farbdifferenzen, Tapetenunebenheiten, Terrainsenkungen infolge natürlicher Setzung aufgeschütteten Terrains, stellenweises Abreissen von elastischen Kittfugen bei Boden- und Wandübergängen sowie alle in den SIA Toleranzen liegenden Abweichungen an den Vertragsobjekten sind keine Mängel.

Ein Anspruch auf Garantieleistung für Beschädigungen und Verunreinigungen an Wand- oder Bodenbelägen bzw. für Schäden an zerbrechlichen Gegenständen wie zum Beispiel Steckdosen, Fensterscheiben, Plättli, Sanitärapparate und Beleuchtungskörper besteht nur, wenn die Beschädigungen bzw. Verunreinigungen bei der Übergabe der Vertragsobjekte in einem Übergabeprotokoll festgehalten sind. Bei der Übergabe der Vertragsobjekte (Schlüsselübergabe) wird ein Übergabeprotokoll unter den Parteien erstellt und unterzeichnet.

Die Alfred Müller AG sorgt dafür, dass im Rahmen der vereinbarten Garantieleistung die Mängel fachgemäss innert nützlicher Frist behoben werden. Vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist führt die Alfred Müller AG oder eine von ihr beauftragte

natürliche oder juristische Person eine Schlussprüfung gemäss den Vorschriften des SIA gewissenhaft und für die Einwohnergemeinde Zug kostenlos durch.

Bis zum Datum der von der Alfred Müller AG der Einwohnergemeinde Zug angezeigten Schlussprüfung allenfalls auftauchende Mängel sind der Alfred Müller AG erst bei der Schlussprüfung zu rügen, sofern ein bereits früher festgestellter Mangel durch Zuwarten nicht grösseren Schaden verursacht. Solche Mängel sowie noch später auftauchende verdeckte Mängel sowie alle Mängel an Apparaten und Maschinen sind unverzüglich zu rügen.

Die Alfred Müller AG sichert zu, dass für die Vertragsobjekte im Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages keine Forderungen der Einwohnergemeinde Zug oder Dritter für irgendwelche Anschlussgebühren oder Grundeigentümerbeiträge bestehen.

Die Alfred Müller AG erklärt, dass sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages bezahlt hat bzw. bezahlen wird:

- Alle Steuern und öffentlich-rechtlichen Abgaben, bezogen auf die Zeit bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr.
- Sämtliche Rechnungen von Handwerkern, die im Auftrag der Alfred Müller AG für die Vertragsobjekte Arbeit geleistet oder Material geliefert haben.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte geltend gemacht werden, so verpflichtet sich die Alfred Müller AG zur nachträglichen Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der Forderungen.

Jede weitere Gewährleistung im Sinne des Obligationenrechtes ist wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

4. Grundstückgewinnsteuer Einwohnergemeinde Zug

Eine Grundstückgewinnsteuer entfällt (vgl. § 15 Abs. 2 der Kantonsverfassung).

5. Grundstückgewinnsteuer Alfred Müller AG

Die Alfred Müller AG ist eine juristische Person und deshalb nicht grundstückgewinnsteuerpflichtig. Ein allfälliger Gewinn unterliegt der Ertragssteuer. Die Bestimmungen der §§ 187 ff. des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25.05.2000 finden hier keine Anwendung.

6. Abgaben und Nebenkosten

Über die mit dem Eigentum an den Tauschobjekten verbundenen Abgaben (Gebäudeversicherungsprämien etc.) und sonstigen Nebenkosten rechnen die Vertragspartner, Wert Antrittstag, ausseramtlich ab. Die Parteien werden auf Art. 54 VVG aufmerksam gemacht. Danach gehen die bestehenden Versicherungsverträge automatisch auf die Erwerber über, sofern diese die Verträge nicht innert 14 Tagen seit Eintragung der Handänderung im Grundbuch kündigt.

7. Kosten für Vermessung und Vermarkung

Die Kosten für die weitere Vermessung, Vermarkung und Gebäudeaufnahmen tragen die beiden Parteien für ihre neu erworbenen Grundstücke je allein.

8. Gebühren und Auslagen

Sämtliche Gebühren und Auslagen für die Ausfertigung und Beurkundung sowie für den Grundbucheintrag tragen die Vertragspartner je zur Hälfte.

Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass sie gemäss § 26 Ziff. 5 des Grundbuchgebührentarifs für die Grundbuchgebühren solidarisch haften.

9. Obligatorische Bestimmungen mit Weiterüberbindungspflicht

9.1 Mietverträge

Die auf Zug GS 2976 abgeschlossenen Mietverträge für Lagerplatz Werkhof Stadt Zug, Autoabstellplätze (diverse und Tennisclub Zug) sowie Mietvertrag für die Schwerzmann Bau GmbH als Lagerplatz, sind der Alfred Müller AG bekannt. Sie bestätigt, je eine Kopie dieser Mietverträge erhalten zu haben. Diese Mietverträge werden von der Alfred Müller AG, unter vollständiger Entlastung der Einwohnergemeinde Zug (insbesondere auch hinsichtlich allfälliger Schadenersatzansprüche aus Art. 261 Abs. 3 OR), übernommen bzw. diese gehen von Gesetzes wegen auf die Erwerberin (Alfred Müller AG) über.

9.2 Notarielle Regelungen Wohnpark "Feldhof" Zug GS 4634

Es ist möglich, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages noch nicht alle notariellen Regelungen zu 100 % feststehen. Diesbezügliche Vorgeschäfte wie Dienstbarkeiten, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen Tiefgarage und deren Ergänzung, etc. können von der Alfred Müller AG deshalb noch angepasst und im Grundbuch vollzogen werden.

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Alfred Müller AG, der Abänderung bzw. Ergänzung solcher Grundbuchanmeldungen nach vorgehender Prüfung und Genehmigung zuzustimmen.

Die Einwohnergemeinde Zug bevollmächtigt die Alfred Müller AG, die Anpassungen nach erfolgter Prüfung und Genehmigung vorzunehmen, sie falls nötig öffentlich beurkunden zu lassen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Bevollmächtigte kann in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren sind für diese Fälle zulässig.

9.3 Grenz- und Flächenkorrekturen

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, allfällige Grenz- und Flächenkorrekturen, welche aus der definitiven Vermarkung der Wohnüberbauung Wohnpark "Feldhof" im Allgemeinen und des Grundstückes für das 32-Familienhaus Zug GS 4634 im

Speziellen resultieren, im Grundbuch vollziehen zu lassen. Sie bevollmächtigt hiezu die Alfred Müller AG, die in diesem Zusammenhang allenfalls erforderlichen Verträge abzuschliessen, sie öffentlich beurkunden zu lassen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.

Die Bevollmächtigte kann in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren sind zulässig.

9.4 Massgeblichkeit der tatsächlichen Verhältnisse

Sollte sich nach Abschluss der Überbauung herausstellen, dass die Aufteilungs-, Umgebungs- und Dienstbarkeitspläne in Einzelheiten von der tatsächlichen Bauausführung der Wohnüberbauung Wohnpark «Feldhof» Zug und der Umgebung abweichen, so sind die tatsächlich ausgeführten Bauten und die effektive Gestaltung der Umgebung massgebend.

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, falls nötig, überarbeitete Pläne dem Grundbuchamt zu den Grundbuchakten zugehen zu lassen. Sie bevollmächtigt hiezu die Alfred Müller AG, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Unterlagen zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Bevollmächtigte kann in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren sind zulässig.

9.5 Immissionen und Benutzbarkeit während der Bautätigkeit

Im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Tauschvertrages ist die Wohnüberbauung Wohnpark «Feldhof» Zug vielleicht noch nicht ganz fertig gestellt. Die Alfred Müller AG unternimmt das ihr Mögliche, die mit den Bautätigkeiten verbundenen Störungen so gering wie möglich zu halten. Bis zum Abschluss der Überbauung «Feldhof» Zug kann es immer wieder zu Störungen des Verkehrs und Lärmbelastigungen durch die Bauarbeiten kommen. Auch die Umgebungsarbeiten auf dem Gesamtareal sind vielleicht noch nicht vollständig abgeschlossen. Der Einwohnergemeinde Zug sind diese Umstände bekannt.

Sie verzichtet deshalb auf Geltendmachung von Einbussen infolge Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen etc.), welche die Bautätigkeiten gewöhnlich mit sich bringen, sowie insbesondere infolge erschwelter Zufahrt bzw. Nichtbenutzbarkeit der Zugänge und Zufahrten bis zum Abschluss der Überbauungen.

9.6 Verpflichtung zur Weiterüberbindung

Die Parteien verpflichten sich, die vorstehenden obligatorischen Bestimmungen auf einen allfälligen Rechtsnachfolger an den Vertragsobjekten zu überbinden, mit der gleichen Pflicht zur Weiterüberbindung.

10. Bevollmächtigung zu Änderungen

Die Alfred Müller AG wird von der Einwohnergemeinde Zug bevollmächtigt, eine allfällige Ergänzungs- oder Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes entgegenzunehmen und die vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit der vorliegenden Ur-

kunde verlangten Änderungen und die damit zusammenhängenden Nachträge vorzunehmen sowie diese dem Grundbuchamt anzumelden.

Die Bevollmächtigte kann in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht einem Stellvertreter übertragen. Doppelvertretung und Selbstkontrahieren sind zulässig.

11. Auftrag an Urkundsperson

Die Vertragsparteien beauftragen die Urkundsperson, den Tauschvertrag nach deren vollständigen Unterzeichnung durch die Parteien zur Grundbucheintragung anzumelden.

Die Urkundsperson wird ermächtigt, allfällige Änderungen rein formeller Natur an den vorstehenden Anträgen von sich aus vorzunehmen.

VII. Weitere Bestimmungen des Vorvertrages

1. Abschluss der Vorgeschäfte

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Vorvertrages sind die Vorgeschäfte, wie: Parzellierung Zug GS 4634 mit Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte und der Grundpfandrechte, Pfandentlassungen, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen Tiefgarage, Dienstbarkeiten Wohnpark "Feldhof" etc. von der Alfred Müller AG noch nicht im Grundbuch vollzogen. Beim Inhalt des vorstehenden Hauptvertrages (Ziffer IV – VI) mit den weiteren Bestimmungen des Tauschvertrages handelt es sich also um einen Entwurf, der bezüglich Inhalt und Form in der endgültigen Fassung noch kleinere Abweichungen enthalten kann.

Die Alfred Müller AG erstellt vor Abschluss des Tauschvertrages die endgültige Fassung der offenen Vorgeschäfte, präsentiert diese dem Stadtrat Zug und meldet sie nach entsprechender Genehmigung zum Vollzug im Grundbuch an (Änderungen vorbehalten, siehe Ziffer VI/9.2).

2. Änderungen am Vertragsobjekt auf Zug GS 4634

Die Einwohnergemeinde Zug hat das Recht, bei der zuständigen Generalunternehmung Alfred Müller AG, Baar, bis zum Abschluss des Tauschvertrages Änderungen und Ergänzungen am Kaufsobjekt (gegenüber den bei Abschluss des Vorvertrages vorliegenden Unterlagen, Plänen und Baubeschriebe) zu verlangen. Allfällige Mehr- oder Minderkosten, welche über den bestehenden Baubeschrieb hinausgehen, gehen zu Lasten der Stadt Zug (Ausnahmen siehe Präambel zweitletzter Absatz).

3. Mietverträge

Die Alfred Müller AG ist im Besitz sämtlicher Kopien der bestehenden Mietverträge. Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, allfällige Änderungen oder Ergänzungen in der Mieterschaft auf Zug GS 2976 der Alfred Müller AG bis zum Abschluss des Tauschvertrages laufend zu melden.

4. Obligatorische Wirkung des Vorvertrages

Die Parteien haben davon Kenntnis, dass dieser Vorvertrag rein obligatorische Wirkung hat und keine Eigentumsübertragung im Grundbuch stattfindet. Eine allfällige Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgt gestützt auf die Anmeldung des Hauptvertrages (Tauschvertrag). Auf die Sicherstellung des Kaufanspruches mittels Vormerkung von Kaufsrechten wird ausdrücklich verzichtet.

5. Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung

Der vorliegende Vertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat Zug und der rechtskräftigen Zustimmung durch die Gesamtheit der Stimmberechtigten der Stadt Zug (§7 Lit. B der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005). Die Parteien vereinbaren, den vorliegenden Vertrag frühestens nach der Genehmigung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug zu unterzeichnen. Zur Vertragsunterzeichnung wird der Stadtrat Zug bevollmächtigt und beauftragt.

6. Gebühren und Auslagen

Sämtliche Gebühren und Auslagen für die Ausfertigung und Beurkundung dieses Vorvertrages werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Die Kosten für die vorgehenden Rechtsgeschäfte, insbesondere auf Zug GS 4634 (Parzellierung, Begründung von Dienstbarkeiten, Begründung von selbständigem und unselbständigem Miteigentum, Nutzungs- und Verwaltungsordnungen etc.) gehen allein zu Lasten der Alfred Müller AG (Ausnahme siehe Ziffer VI/7).

7. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird dreifach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden der Vertragsparteien und der Urkundsperson.

Zug, den

Eigentümer Zug GS 2976:
Einwohnergemeinde Zug
DER STADTRAT
Der Stadtpräsident:

.....
Christoph Luchsinger

Eigentümer Zug GS 4634:
Alfred Müller AG

.....
Alfred Müller

Der Stadtschreiber:

.....
Arthur Cantieni

Öffentliche Beurkundung

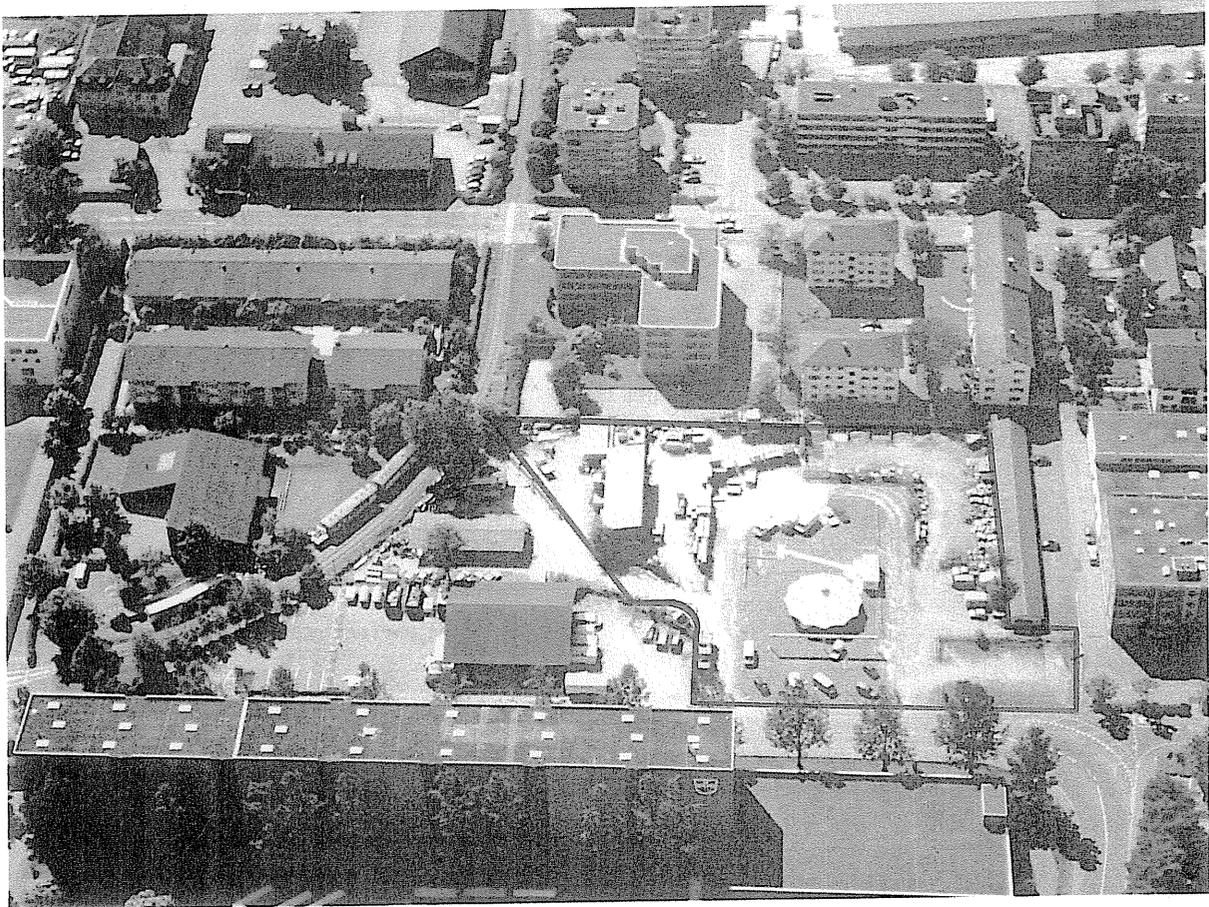
Heinz Müller, Stadtschreiber-Stellvertreter von Zug und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Dieser Vorvertrag auf Abschluss eines Tauschvertrages ist von den Parteien gelesen und unterzeichnet worden. Die Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen.

Zug, den

Die Urkundsperson:

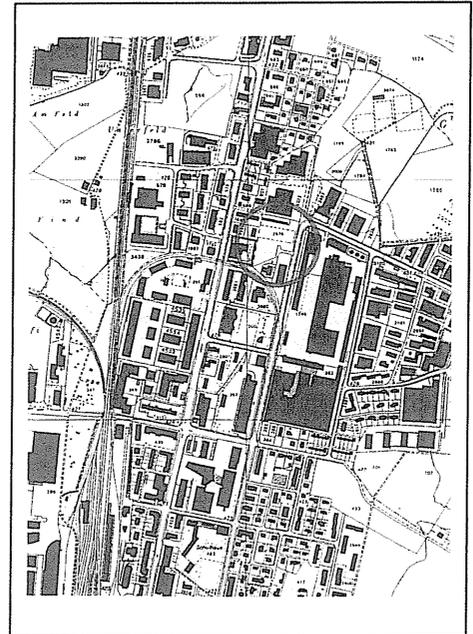
ZUG INDUSTRIESTRASSE



GRUNDSTÜCK GÖBLI

Situation

Das Grundstück liegt im nördlichen Industriegebiet von Zug, zwischen der Hauptachse Zug-Baar und der Industriestrasse. Es wird im Osten begrenzt durch die Industriestrasse und weiter vom Hochregallager der VZug. Im Norden und Süden stehen Gewerbegebäude mit vornehmlich Büronutzung. Im Westen grenzt das Grundstück an die Gemeinde Baar. Die Gebäude dort dienen vor allem dem Wohnen.



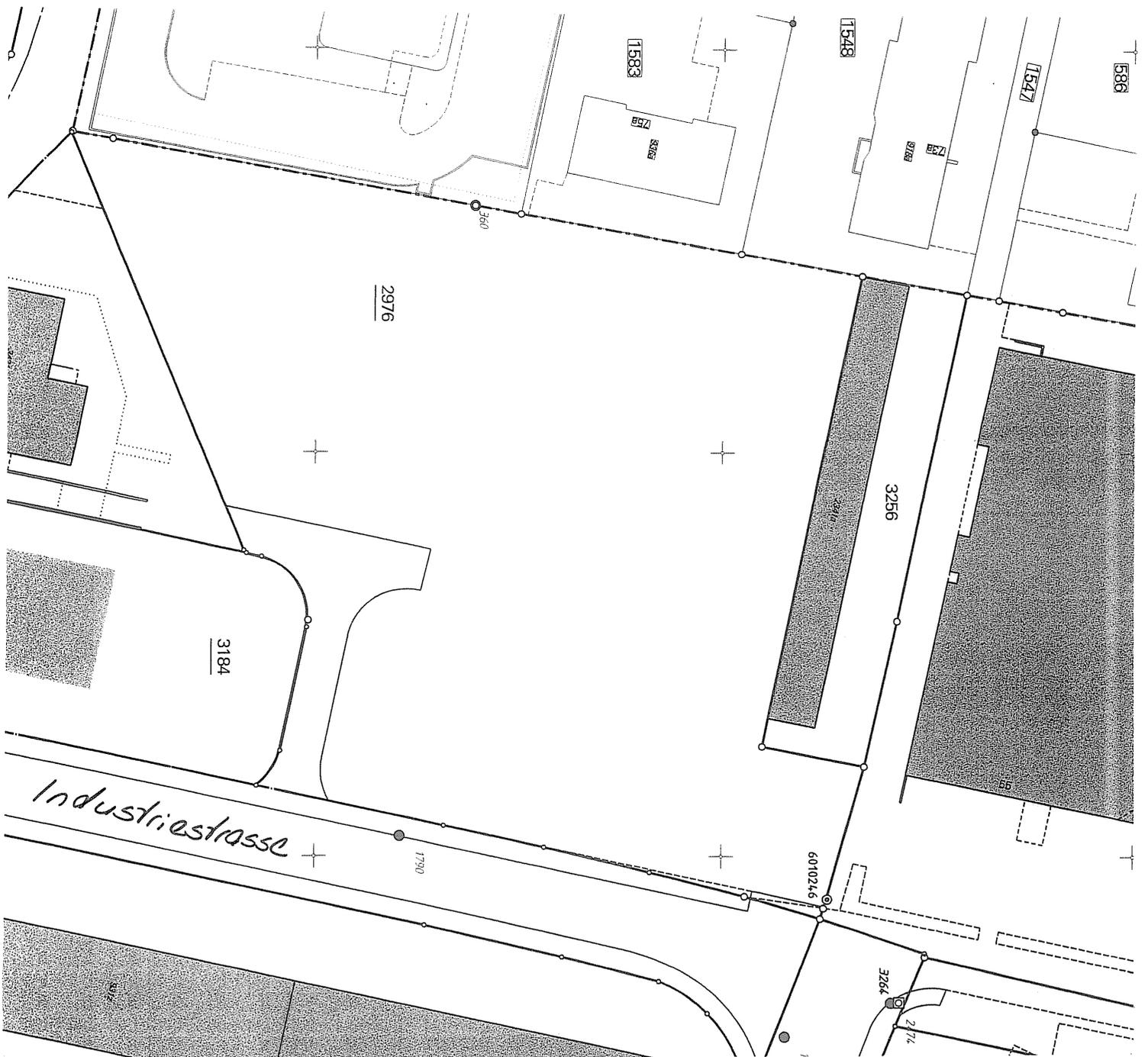
Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt im Osten des Grundstücks, direkt von der Industriestrasse her. Die Zufahrt wurde im Zusammenhang mit dem Neubau auf der Parzelle 3184 neu gestaltet. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich zwei Bushaltestellen der Linie 4 (Haltestellen Grienbach und V-Zug), welche das Quartier mit der Innenstadt verbindet.

Lage

Die Situierung des Grundstücks ist bezüglich öffentlichem und privatem Verkehr ausgezeichnet. Mit dem Bus erreicht man das Stadtzentrum in weniger als 10 Minuten. Der Autobahn-Anschluss Zug-Nord / Baar der N4a (Luzern - Zürich) ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Planausschnitt 1:500



Kenndaten Liegenschaft

Grundstücksnummer	2976	
Grundstücksfläche	5'856 m ² nach Arrondierung des Grundstückes (Der Kaufvertrag von 15 m ² ist im Grundbuch noch nicht eingetragen.)	
Bauzone	Gewerbezone G20 Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung	
Daten zu G 20	bei Einzelbauweise	bei Arealüberbauung (min. 2000 m ²)

Firsthöhe	max. 20 m	max. 20 m
Grenzabstand	min. 5 m	min. 5 m
Baumassenziffer	max. 5,0	max. 6,0
Ausnützungsziffer	max. 1,3	max. 1,5
Freiflächenziffer	min. 0,15	min. 0,2
Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszug	
Baulinie	Baulinienplan 4426 a RRB vom 1. Juli 1980	

Wohnbauinitiative: Stand anrechenbare Wohnungen

Objekt	Anzahl Wohnungen	Bemerkungen
erstellt:		
Alterszentrum Herti	40	2 Plätze = 1 Wohnung
Chamerstrasse 1	2	
Alterswohnungen Mülimatt	33	
Alters- + Fam.-Wohnungen Bergli	45	
Ägeristrasse 9	5	
Widenstrasse 10, Oberwil	4	
General-Guisan-Strasse 24 -30	58	
Vorstadt 2	1	
Dorfstrasse 12	5	
Chamerstrasse 45	11	
Alterszentrum Neustadt	16	ohne Pflegeplätze
Lorzenstrasse	15	Baurecht an Genossenschaft
geplant:		
Roost	53	städtische Wohnungen
Roost	58	Baurecht an Genossenschaften
Feldhof	32	
Total	378	