

Kauf eines Grundstückes, 21338 m<sup>2</sup>, GBP Nr. 1482, ab Fideikommiss Müller im Rost

Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 27. Dezember 1971

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Im Jahre 1966 wurde der Stadt Zug das Land des Fideikommiss Müller im Rost im Ausmass von 38'644 m<sup>2</sup> zum Kaufe angeboten. Ausgenommen vom Verkaufsangebot war lediglich das sogenannte Herrenhaus mit einem kleinen Umschwung. Der Vertrag wurde beidseitig unterzeichnet und vom Bürgerrat der Stadt Zug als Aufsichtsbehörde genehmigt. In der Folge erhoben die nächsten Anwärter auf den Fideikommiss Beschwerde gegen den Landverkauf beim Regierungsrat. Die Rechtsverhältnisse beim Institut des Fideikommisses sind sehr kompliziert. Die Behandlung der Beschwerde beanspruchte daher längere Zeit. Der Regierungsrat bemühte sich um einen Kompromiss, der die Zustimmung aller Beteiligten finden sollte. Der neue Vertrag bildet das Ergebnis dieser Bemühungen. Die Beschwerdeführer erklärten sich bereit, die Beschwerde zurückzuziehen, während die Stadt vom ersten Vertrag zurücktrat. Damit war der Weg zur Unterzeichnung des neuen Vertrages frei, dieser wurde am 16.12.1971 beidseitig unterzeichnet. Im Gegensatz zum ursprünglichen Vertrag kauft die Stadt nur noch die sogenannte "Obere Rostmatte" im Ausmass von 21338 m<sup>2</sup>, während der unterhalb der Bahnlinie gelegene Teil der Liegenschaft im Besitz des Fideikommiss verbleibt.

II.

Die wichtigsten Bestimmungen des Kaufvertrages sind:

Gegenstand des Vertrages:

Das Fideikommiss Müller im Rost verkauft folgende Liegenschaft an die Einwohnergemeinde Zug:

Wohnhaus, Holzschopf, Assek. Nr. 294 a-b, zusammen versichert für Fr. 41'200.--, Wiese, Wald, Wege und Gewässer, zusammen 2 ha 13 a 38 m<sup>2</sup> gross, - GBP Nr. 1482 -, im Rost, in der Stadtgemeinde Zug gelegen.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 175.-- pro m<sup>2</sup>, somit für die ganze Fläche Fr. 3'734'150.-- (Franken dreimillionensiebenhundertvier- unddreissigtausendeinhundertfünfzig).

Dieser Betrag ist von der Einwohnergemeinde Zug innert 10 Tagen nach Eintragung des Kaufvertrages ins Grundbuch an das Fideikommiss Müller im Rost zu überweisen.

## Uebrige Vertragsbedingungen

1. Der Antritt des Landes mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am Tage der Eintragung des Kaufvertrages ins Grundbuch.
2. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
3. Das Kaufsobjekt ist an Herrn Hans Gügler, Landwirt, Rost, verpachtet. Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, den Pachtvertrag zu übernehmen und Herrn H. Gügler das Land mit Ausnahme der Kündigungsbestimmung zu den bisherigen Bedingungen zu überlassen. Für die Kündigung kommt die Vorschrift von Art. 23, Ziffer 6, des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 zur Anwendung. Darnach kann das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist jeweils auf den St. Martinstag oder St. Georgstag gekündigt werden.
4. Herr O. Schlueter, Hänibühl 26, Zug, hat ein Vorkaufsrecht an GBP Nr. 1482. Gemäss der diesem Vertrag beigelegten Erklärung vom 27. Juni 1966 verzichtet Herr O. Schlueter gegenüber der Einwohnergemeinde Zug auf die Geltendmachung dieses Rechts. Das Fideikommiss Müller verpflichtet sich, nach dem Eintrag dieses Kaufvertrages ins Grundbuch für die Löschung des erwähnten Vorkaufsrechtes besorgt zu sein.
5. Auf der GBP Nr. 1480, welche im Eigentum des Fideikommisses Müller im Rost steht, darf das nördlich des Wohnhauses Assek. Nr. 293a gelegene Land bis zum 31. Dezember 1981 nicht überbaut werden. Die Fläche, auf welcher dieses Bauverbot gilt, ist auf dem beigelegten Situationsplan vom 1. Juli 1971 rot umrandet und schraffiert.  
  
Dieses Bauverbot ist als Dienstbarkeit z.G. der GBP Nr. 1482 und z.L. der GBP Nr. 1480 ins Grundbuch einzutragen:  
Grundbucheintrag: Umschriebenes Bauverbot bis 31. Dezember 1981 z.G. der GBP Nr. 1482 und z.L. der GBP Nr. 1480.
6. Die Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer übernommen.

7. Das Fideikommiss Müller im Rost räumt der Einwohnergemeinde Zug auf der Strasse, welche von der Artherstrasse her zum Kaufsobjekt führt, ein Fuss- und Fahrwegrecht ein:

- a) für Zwecke, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufsobjektes im Zusammenhang stehen, und
- b) unbeschränkt für die Bewohner des auf dem Kaufsobjekt bestehenden Wohnhauses.

Die Strasse, auf welcher dieses Fuss- und Fahrwegrecht gilt, ist im beigelegten Situationsplan vom 1. Juli 1971 grün bezeichnet.

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, an die Unterhaltskosten dieses Weges einen Beitrag im Verhältnis der Interessen der Wegbenützer zu leisten.

Die Entschädigung für die Einräumung dieses Fuss- und Fahrwegrechtes ist im Kaufpreis inbegriffen.

Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist als Dienstbarkeit z.G. der GBP Nr. 1482 und z.L. der GBP Nr. 1480 ins Grundbuch einzutragen:

Grundbucheintrag: Umschriebenes Fuss- und Fahrwegrecht z.G. der GBP Nr. 1482 und z.L. der GBP Nr. 1480.

8. Von Seiten des Fideikommisses Müller im Rost wird dieser Kaufvertrag unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bürgerrat von Zug abgeschlossen.
9. Von Seiten der Einwohnergemeinde Zug wird dieser Kaufvertrag unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates, der Stimmberechtigten und des Regierungsrates des Kantons Zug abgeschlossen. Der Kaufvertrag fällt automatisch und ohne irgendwelche Entschädigungspflicht der Einwohnergemeinde Zug dahin, falls er von den genannten Behörden oder von den Stimmberechtigten nicht genehmigt wird.
10. Mit Abschluss des vorliegenden Vertrages wird der von den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag vom 13. September 1966 hinfällig. Die Parteien heben diesen Vertrag hiermit ausdrücklich auf, wobei von keiner Partei irgendwelche Entschädigung zu leisten ist.
11. Die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.
12. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, die Rechtsgeschäfte, welche sich im Zusammenhang mit dem Eintrag dieses Vertrages ins Grundbuch ergeben, beim Grundbuchamt anzu melden.

III.

Die "Obere Rostmatte" ist schön gelegen und würde sich für eine Ueberbauung sehr gut eignen. Im Zusammenhang mit der Nord/Süd-Umfahrung und der von der SBB geplanten Verbesserung der Linienführung Zug-Oberwil ist damit zu rechnen, dass ein Teil des Kaufgrundstückes für die Strassenführung und für die Verbesserung der Linienführung der SBB benötigt wird. Die Ausscheidung des hiefür nicht benötigten Landes kann erst nach erfolgter Variantenwahl der Nord/Süd-Umfahrung vorgenommen werden. Das verbleibende Grundstück kann entsprechend künftigen Bedürfnissen für andere öffentliche Zwecke oder als Realersatz Verwendung finden. Der Preis von Fr. 175.-- pro m2 ist als angemessen zu bezeichnen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und derselben zuzustimmen.

Zug, den 27. Dezember 1971

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
Dr. Ph. Schneider      A. Grünenfelder

Beilage: Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND DEN KAUF EINES GRUNDSTUECKES, 21338 m2 GROSS,  
GBP NR. 1482, AB FIDEIKOMMISS MUELLER IM ROST

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 271 vom 27. Dezember 1971

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen dem Fideikommiss Müller im Rost und der Einwohnergemeinde Zug, über den Kauf eines Grundstückes, 21338 m2 gross, GBP Nr. 1482 ab Fideikommiss Müller im Rost wird zugestimmt und hierfür ein Kredit von Fr. 3'734'150.-- bewilligt:

Der Kredit ist dem Finanzvermögen, Konto entbehrliche Liegenschaften zu belasten.

2. Dieser Abschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG:

Der Präsident:	Der Stadtschreiber
M. Kündig	A. Grünenfelder

Kauf eines Grundstückes, 21'338 m<sup>2</sup>, GBP Nr. 1482, ab Fideikommiss Müller im Rost

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 7.1.1972

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Geschäftsprüfungskommission hat die Vorlage Nr. 271 am 7.1.1972 in Anwesenheit von Herrn Stadtrat Hegglin behandelt.

Eintreten war unbestritten. In der Kommission wurde unangefochten die Auffassung vertreten, dass die Stadtgemeinde jede Gelegenheit, innerhalb der Gemeindegrenzen Land zu erwerben, ergreifen sollte, mindestens im Rahmen der im Finanzprogramm hierfür eingeräumten Mittel und zu marktgerechten Preisen. Das Finanzprogramm 1970 - 74 sah für die Jahre 1970 - 72 Fr. 5 Mio. für Landkäufe vor. Davon wurden bis Ende 1971 rund Fr. 800'000.-- beansprucht. Mit der Bewilligung des beantragten Kredites von Fr. 3'734'150.-- verbleibt der Grosse Gemeinderat immer noch im Rahmen des Finanzprogrammes, wobei allerdings nicht verschwiegen werden darf, dass noch weitere Landkäufe vor der Türe stehen, die erhebliche Mittel erfordern werden. Die Kommission ist aber der Auffassung, dass angesichts der Tatsache, dass die Stadt Zug sozusagen über keine Landreserven verfügt und im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Stadt ein Verzicht auf den vorgeschlagenen Landerwerb nicht zu verantworten wäre. Auch die Voraussetzung des marktgerechten Preises erscheint im vorliegenden Falle erfüllt.

Aufgrund dieser Ueberlegungen gelangt die Kommission einstimmig zu dem Entschluss, Ihnen die Bewilligung eines Kredites von Fr. 3'734'150.-- zwecks Ankauf eines Grundstückes im Rost zu beantragen.

Zug, den 11. Januar 1972

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Der Präsident:

Dr. J. Niederberger

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 218

BETREFFEND DEN KAUF EINES GRUNDSTUECKES, 21338 m2 GROSS,  
GBP NR. 1482, AB FIDEIKOMMISS MUELLER IM ROST

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 271 vom 27. Dezember 1971

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen dem Fideikommiss Müller im Rost und der Einwohnergemeinde Zug, über den Kauf eines Grundstückes, 21338 m2 gross, GBP Nr. 1482 ab Fideikommiss Müller im Rost wird zugestimmt und hierfür ein Kredit von Fr. 3'734'150.-- bewilligt.

Der Kredit ist dem Finanzvermögen, Konto entbehrliche Liegenschaften zu belasten.

2. Dieser Abschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 18. Januar 1972

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG:

Der Präsident:  
M. Kündig

Der Stadtschreiber:  
A. Grünenfelder