

Öffentliche Urkunde
Vorvertrag zu einem
DIENSTBARKEITSVERTRAG

Entwurf 06. Februar 2017

Zwischen

Der **Korporation Zug**, handelnd durch Urban Keiser, Korporationspräsident und Daniel Schwerzmann, Korporationsschreiber

und

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat von Zug, handelnd durch Dolfi Müller, Stadtpräsident und Martin Würmli, Stadtschreiber

wird folgender **Dienstbarkeitsvertrag**
abgeschlossen:

I. AUSGANGSLAGE

Die Korporation Zug beabsichtigt, das in den 1980er Jahren erstellte Herti-Zentrum umzugestalten und zu verdichten. Der dazu nötige Bebauungsplan trat am xx.xx.xxxx in Kraft. Nebst den üblichen Anlieferungen sollen auch neue Tiefgaragenzufahrten erstellt werden, die direkt ab der angrenzenden Strassenparzelle abgehen oder sogar in diese hineinragen. Das Herti-Zentrum weist verschiedene Fuss- und Fahrwegverbindungen auf, welche der öffentlichen Erschliessung dienen.

Im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans ersetzt und ergänzt der vorliegende Vertrag die im Dienstbarkeitsvertrag Nr. 108/84 vom 17. Juli 1984 (Beilage 1) enthaltenen öffentlichen Fuss- und/oder Fahrwegrechte und Zugangsrechte zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug (Ziffern 3, 5, 7, 8 und 9). Die weiteren im Dienstbarkeitsvertrag Nr. 108/84 aufgeführten Benützungs- und Fusswegrechte zwischen den verschiedenen Grundstücken des Herti-Areals sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vertrages und sollen zwischen den jeweiligen Grundeigentümern neu vereinbart werden, sofern dies aufgrund der Umgestaltungen nötig ist.

II. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS DES HAUPTVERTRAGES

Die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages mit dem nachfolgenden Inhalt besteht, wenn

a) der Bebauungsplan Herti, Plan Nr. 7507, vom 21. September 2016 rechtskräftig ist und

b) sämtliche Personaldienstbarkeiten zugunsten der Einwohnergemeinde Zug gemäss Dienstbarkeitsvertrag Nr. 108/84 vom 17. Juli 1984 aufgehoben sind. Dies betrifft die öffentlichen Fusswegrechte gemäss (Ziffern 3 und 5), das bestehende unselbständige Baurecht für Brunnen und Bushaltestelle (Ziffer 7), das Fussweg- und Benützungsrecht am "Dorfplatz" sowie am Umgelände der Buswendeschleife (Ziffer 8) sowie das Fuss- und Fahrwegrecht sowie Strassenerstellungsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde (Ziffer 9).

III. SONDERNUTZUNGSKONZESSION FÜR TIEFGARAGENABFAHRTEN UND ANLIEFERUNG

Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Korporation Zug das Sondernutzungsrecht über die Randbereiche der Strassenparzellen GS 3319 (St.-Johannes-Strasse), GS 2817 (Allmendstrasse) und GS 3325 (General-Guisan-Strasse) in den im Bebauungsplan vom 21. September 2016 bezeichneten Bereichen für "öffentliche Zufahrt" und "Anlieferung" ein. Die Flächen der Sondernutzungskonzessionen sind im beiliegenden Situationsplan blau markiert und bildet die Grundlage für das Erstellen der Tiefgaragenabfahrten und Anlieferungen im Randbereich der Strasse.

IV. WEGRECHTE ZUGUNSTEN DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG

1. Öffentliches Fusswegrecht

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks GS 3363 räumt der Einwohnergemeinde Zug ein öffentliches Fusswegrecht gemäss den Vorgaben des Bebauungsplanes Herti-Zentrum vom 21. September 2016 ein. Dabei inbegriffen ist der öffentliche Zugang zu den gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Unterflurcontainerstandorten, der Dorfplatz rund um den Brunnen sowie zur Buswartehalle an der St. Johannesstrasse. Die Fläche des öffentlichen Fusswegrechtes ist im beiliegenden Situationsplan rot markiert.

Das öffentliche Fusswegrecht ist dahingehend beschränkt, als es dem jeweiligen Eigentümer von GS 3363 gestattet ist, auf der mit dem Wegrecht belasteten Fläche Bauten und Anlagen zu erstellen, sofern solche Bauten und Anlagen gemäss den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig sind. Werden jedoch solche Fusswegflächen überbaut, ist der jeweilige Eigentümer von GS 3363 verpflichtet, zur Gewährleistung der Verbindungen ergänzende Wegrechtsflächen zur Verfügung zu stellen.

Dieses öffentliche Fusswegrecht ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten des GS 3363 im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag.

2. Öffentliches Fusswegrecht und Fahrwegrecht für Fahrräder

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks GS 3363 räumt der Einwohnergemeinde Zug ein öffentliches Fusswegrecht und Fahrwegrecht für Fahrräder gemäss den Vorgaben des Bebauungsplanes Herti-Zentrum vom 21. September 2016 ein. Die Fläche des öffentlichen Fusswegrechtes und des Fahrwegrechtes für Fahrräder ist im beiliegenden Situationsplan gelb markiert.

Das Fuss- und Fahrwegrecht ist dahingehend beschränkt, als es dem Eigentümer von GS 3363 gestattet ist, auf der mit dem Wegrecht belasteten Fläche Bauten und Anlagen zu erstellen, sofern solche Bauten und Anlagen gemäss den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig sind. Werden jedoch solche Fuss- und Fahrwegflächen überbaut, ist der jeweilige Eigentümer von GS 3363 verpflichtet, zur Gewährleistung der Verbindungen ergänzende Wegrechtsflächen zur Verfügung zu stellen.

Dieses öffentliche Fusswegrecht und Fahrwegrecht für Fahrräder ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten des GS 3363 im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag.

3. Unterhalt

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der Tiefgaragenzufahrten gemäss Ziffer III und der Anlieferungsachsen auf öffentlichem Grund sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt sämtlicher mit einem Fusswegrecht belasteten Flächen auf GS 3363 obliegt der jeweiligen Grundeigentümerin von GS 3363. Davon ausgenommen sind die zusätzlich mit einem Fahrwegrecht für Fahrräder (im beiliegenden Situationsplan gelb markiert) belasteten Flächen, auf welchen der bauliche und betriebliche Unterhalt der Stadt Zug obliegt.

V. UNSELBSTÄNDIGE BAURECHTE ZUGUNSTEN DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG

1. Brunnen auf dem Dorfplatz

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks GS 3363 räumt der Einwohnergemeinde Zug ein unselbständiges Baurecht ein, einen Brunnen zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Fläche des Brunnens ist im beiliegenden Situationsplan grün markiert. Die Art, Grösse und Ausgestal-

tung ist Sache der Einwohnergemeinde Zug in Absprache mit den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks GS 3363. Der bauliche und betriebliche Unterhalt und eine allfällige Erneuerung des Brunnens obliegt der Einwohnergemeinde Zug.

Dieses unselbständige Baurecht für einen Brunnen ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten des GS 3363 im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag

2. Buswarteschlaufe und Buswartehalle

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks GS 3363 räumt der Einwohnergemeinde Zug das unselbständige Baurecht ein, eine Buswarteschlaufe und eine Buswartehalle an der St. Johannesstrasse zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Fläche der Buswarteschlaufe und der Buswartehalle ist im beiliegenden Situationsplan braun markiert. Der bauliche und betriebliche Unterhalt und eine allfällige Erneuerung dieser Anlagen obliegt der Einwohnergemeinde Zug.

Das unselbständige Baurecht für eine Buswarteschlaufe und eine Buswartehalle ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten des GS 3363 im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag

VI. ENTSCHÄDIGUNG

Gemäss Vertrag vom 24. Juni 1955 verzichtet die Einwohnergemeinde Zug gegenüber der Korporation auf die Erhebung von Strassen- bzw. Mehrwertsbeiträgen für das zu Strassenzwecken unentgeltlich abgetretene Land. Die Einräumung der Sondernutzungskonzession gemäss Ziffer III erfolgt somit entschädigungslos.

Im Gegenzug werden die Wegrechte zugunsten der Einwohnergemeinde Zug gemäss Ziffer IV sowie das unselbständige Baurecht für einen Brunnen und das unselbständige Baurecht für eine Buswarteschlaufe bzw. eine Buswartehalle gemäss Ziffer V entschädigungslos eingeräumt.

VII. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Die Kosten für die Ausfertigung dieses Vertrages trägt die Einwohnergemeinde Zug.

2. Die amtlichen Kosten und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Grundbucheintragung dieses Vertrages geschuldet sind, werden in Anwendung von § 4 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über den Gebührentarif im Grundbuchwesen (BGS 215.35) von der Korporation Zug getragen. Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird ersucht, die Rechnung an die Korporation Zug zu richten.
3. Soweit die Bestimmungen dieses Vertrages als Dienstbarkeit nicht dinglich bzw. realobligatorisch wirken, sind die Parteien verpflichtet, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf Rechtsnachfolger zu übertragen.
4. Die Planbeilage bildet ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.
5. In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde Zug nach aussen vertritt und Stadtpräsident Dolfi Müller sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektiv zeichnungsberechtigt sind.
6. Die Parteien beauftragen und ermächtigen den Rechtsdienst der Stadtverwaltung Zug, den vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch anzumelden.
7. Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt, je ein Exemplar zuhanden:
 - der Vertragsparteien
 - des Grundbuch- und Vermessungsamtes des Kantons Zug
 - der Urkundsakten der Stadtkanzlei Zug

Also vereinbart und unterzeichnet:

Die Parteien:

Zug,

Zug,

Korporation Zug
Der Korporationspräsident:

Einwohnergemeinde Zug
Der Stadtrat
Der Stadtpräsident:

Urban Keiser

Dolfi Müller

Der Korporationsschreiber:

Der Stadtschreiber:

Daniel Schwerzmann

Martin Würmli

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Die Unterzeichnete, lic. iur. Marion PfisterHeinz Müllerlic.iur. Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreterin von Zug und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält - in Verbindung mit den Situationsplänen - den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen bzw. dem Erschienenen den Erschienenen gelesen, für richtig befunden und in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet worden.

Zug,

Die Urkundsperson:

Der Vertreter der _____ hat am _____ und die Vertreter der Einwohnergemeinde Zug haben am _____ unterzeichnet.

