

Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Zunftthaus Oberwil AG betreffend die GBP Nr. 1493 an der Artherstrasse 108 in Oberwil

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. November 1987

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Zunftthaus Oberwil AG besitzt an der Artherstrasse 108 in Oberwil in der Stadtgemeinde Zug die Parzelle GBP Nr. 1493. Die Parzelle umfasst 1002 m<sup>2</sup> und liegt zwischen Zugersee und Artherstrasse. Auf dem Grundstück steht das Zunftthaus Kreuz, ein Restaurationsbetrieb mit einigen Hotelzimmern. Die Nachbargrundstücke Tellenörtli einerseits und Freizeitanlage Oberwil andererseits sind bereits in städtischem Besitz.

II.

Die Parzelle GBP Nr. 1493 wurde im Rahmen der Behandlung der Stadtplanung der Zone Oeffentliches Interesse zugewiesen. Ein Antrag des Stadtrates auf Zuweisung zur Zone E 1 1/2 wurde vom Grossen Gemeinderat mit 16 zu 11 Stimmen abgelehnt. Nach dem die Bauordnung mit Zonenplan durch die Stimmberechtigten am 27. Januar 1981 genehmigt worden war, machte die Besitzerin eine Eingabe an den Regierungsrat mit dem Ersuchen um Zuweisung des Grundstückes zur Kernzone Oberwil. Als Begründung machte sie Verletzung der Eigentums-garantie und der Handels- und Gewerbefreiheit geltend. Zudem sei für die Zuweisung zur Zone Oe1 das oeffentliche Interesse nicht gegeben. Der Regierungsrat lehnte das Gesuch ab und genehmigte die Stadtplanung. In der Folge wurden sowohl die Beschwerde an das Verwaltungsgericht wie auch die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht durch die entsprechenden Instanzen abgewiesen.

Mit Schreiben vom 9. Mai 1984 übte die Zunftthaus Oberwil AG das Heimschlagsrecht aus. Der Stadtrat vertrat dazu jedoch die Ansicht, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Heimschlagsrechtes nicht gegeben sind und dass ein Restaurant an dieser Lage durchaus in öffentlichem Interesse liege. Der Weiterbestand des Restaurants sowie der Anspruch auf eine angemessene Erweiterung sei gewährleistet. Dies ergäbe sich aus der Eigentümersgarantie. Bezüglich Gewährung von Sicherheiten in Bezug auf Anerkennung der Landwertsteigerung und der wertvermehrenden Investitionen war der Stadtrat bereit, dem Grossen Gemeinderat eine entsprechende Vereinbarung zu unterbreiten. Die Zunftthaus Oberwil AG ist auf diesen Vorschlag nicht mehr eingetreten und hat am 27. Februar 1985 beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug betreffend Feststellung der rechtmässigen Ausübung des Heimschlagsrechts Klage eingereicht. Das Verwaltungsgericht hat am 21. November 1985 diese Klage gutgeheissen und die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet, die heimgeschlagene Liegenschaft Zunftthaus Kreuz, GBP Nr. 1493 in Oberwil, mit Wirkung per 10. Mai 1984 zu übernehmen. Als Begründung wurde angeführt, dass sich das Heimschlagsrecht aus der Zuweisung des Grundstückes zur Zone des öffentlichen Interesses ergibt. Der Stadtrat verzichtete mit Beschluss vom 7. Januar 1986 auf eine Anrufung des Bundesgerichtes, was gleichbedeutend war mit der Anerkennung des Heimschlagdatums vom 10. Mai 1984. Es galt nun noch, über die Uebernahmebedingungen zu verhandeln.

### III.

Bei den Verhandlungen über die Uebernahmebedingungen zeigte es sich bald, dass die Vorstellungen der Parteien über die Höhe des Kaufpreises für eine Regelung auf dem Verhandlungsweg zu weit auseinander lagen. Der Stadtrat schlug deshalb der Zunftthaus Oberwil AG die Durchführung eines Schätzungsverfahrens vor. Am 11. April 1986 hat die Zunftthaus Oberwil AG diesem Vorgehen zugestimmt.

Die Schätzungskommission unterbreitete nach erfolgter Beratung den Parteien einen Vergleichsvorschlag. Gestützt darauf einigten sich die Parteien auf folgende Uebernahmebedingungen:

- Kaufpreis Fr. 2'050'000.--
- Die Kosten des Schätzungsverfahrens werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferin.
- Antritt des Kaufsobjektes mit Nutzen und Schaden am 1. Oktober 1987.

Die weiteren üblichen Vertragsbedingungen sind aus dem beiliegenden Kaufvertrag ersichtlich. Die Uebernahme des Pachtvertrages mit dem jetzigen Wirteehepaar wurde bereits bei der Vertragserneuerung im Jahre 1985 zugesichert.

Die Verfahrenskosten belaufen sich auf rund Fr. 40'000.--, während das Inventar des Restaurants durch die Schätzungsabteilung der Treuhandstelle des Schweizerischen Wirteverbandes mit Fr. 65'000.-- bewertet wird. Für die Einwohnergemeinde Zug ergeben sich folgende Kosten:

- Kaufpreis	Fr. 2'050'000.--
- Kostenanteil Schätzungsverfahren	Fr. 20'000.--
- Uebernahmepreis Inventar	Fr. 65'000.--
total	Fr. 2'135'000.--
	=====

Da es sich beim vorliegenden Landerwerb um einen Heim-schlagsfall handelt, ist der Kaufpreis eine gebundene Ausgabe im Sinne von §8 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden. Der Beschluss des Grossen Gemeinderates untersteht deshalb nicht dem Referendum. Da der Kaufpreis des Grundstückes durch Vergleichsverhandlungen und nicht durch den Entscheid einer gerichtlichen Instanz zustande gekommen ist, muss die Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat eingeholt werden. Wenn dieser die Uebernahmebedingungen nicht akzeptiert, erfolgt Rückweisung zum Beschluss an die Schätzungskommission und allenfalls an weitere Gerichtsinstanzen.

#### IV.

Der Stadtrat möchte das Restaurant Kreuz belassen und den Betrieb im bisherigen Rahmen weiterführen. Der Zustand des Hauses bedingt jedoch umfangreiche Renovationsarbeiten durch die Stadt. Der Stadtrat wird beim Grossen Gemeinderat diesbezüglich die nötigen Kredite anfordern.

#### Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Kaufvertrag zu genehmigen und den erforderlichen Kredit von Fr. 2'135'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 10. November 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
O. Kamer A. Müller

#### Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Vertrag
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG  
UND DER ZUNFTHAUS OBERWIL AG UEBER DIE PARZELLE  
GBP NR. 1493 AN DER ARTHERSTRASSE 108 IN OBERWIL

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 942 vom 10. November 1987

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

1. Dem Kaufvertrag vom 23. Oktober 1987 zwischen der  
Einwohnergemeinde Zug einerseits und der Zunfthaus  
Oberwil AG anderseits über die GBP Nr. 1493 an der  
Artherstrasse 108 in Oberwil wird zugestimmt.
2. Für den Ankauf des Grundstückes wird ein Kredit von  
Fr. 2'135'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung  
bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.  
Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-  
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.  
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:      Der Stadtschreiber: