

Baurechtsvertrag mit der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 25. Januar 1977

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit der Inbetriebnahme des Erweiterungsbaues im Werkhof für die Unterbringung des Fahrzeugparkes und der Gerätschaften der Feuerwehr Zug, ist das Gebäude des alten Werkhofes an der Metallstrasse freigeworden. Auf der gleichen Parzelle stehen ein baufälliges Wohnhaus und ein Schuppen. In den letzten Jahren wurde nur noch der allernotwendigste Gebäudeunterhalt vorgenommen, um das Areal für eine neue Verwendung frei zu halten. Die Parzelle umfasst 2671 m<sup>2</sup>, liegt nahe dem Zentrum, dem Bahnhof und kann entsprechend der Bauordnung mit einem Geschäfts- und Wohnhaus überbaut werden (City-Erweiterungszone 2).

II.

Die Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug (PK) verfügt über liquide Mittel, die zweckmässig und langfristig angelegt werden müssen. Da sich bis heute innerhalb des Gemeindegebietes keine Anlagemöglichkeiten gezeigt haben, ist der Stadtrat bereit, auf Ersuchen der PK, dieser das Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Da die Parzelle sofort überbaut werden soll, kann die Oeffentlichkeit einmal mehr unmittelbar zur erwünschten Arbeitsbeschaffung im Baugewerbe beitragen. Zudem wird die finanzielle Grundlage der Pensionskasse verbessert. Es wurde mit der PK ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser liegt als integrierender Bestandteil der Vorlage bei. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- Das Baurecht wird auf 99 Jahre gewährt.
- Der Zinssatz entspricht dem Hypothekarzinsfuss für I. Hypotheken der ZKB minus 1/2 %, minimal jedoch 3%. Als Baulandwert wurde ein Quadratmeterpreis von Fr. 500.-- angenommen.
- Der Baulandwert kann alle 10 Jahre den Verhältnissen angepasst werden.

III.

Die PK beabsichtigt, einen Wettbewerb für die Erlangung eines Projektes auszuschreiben. Die Vergabung der Arbeiten erfolgt nach dem städtischen Submissionsreglement. Nebst Geschäftsräumlichkeiten im Parterre und Büros in den oberen Stockwerken sollen vor allem Wohnungen gebaut werden.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass mit der Einräumung eines Baurechts an die PK wie bereits erwähnt

- das Areal zweckdienlich verwendet wird
- die Interessen der Oeffentlichkeit gewahrt sind
- das Bauvolumen zur Arbeitsbeschaffung beiträgt und
- die finanzielle Grundlage der Pensionskasse verbessert wird.

Antrag:

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

ZUG, 25. Januar 1977

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
E. Hagenbuch                      A. Grünenfelder

Beilagen:

- Baurechtsvertrag
- Grundstückskizze

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAURECHTSVERTRAG MIT DER PENSIONS-KASSE FÜR DAS PERSONAL DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 430 vom 25. Januar 1977

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

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zug und der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug betreffend GBP Nr. 757 vom 25.1.1977 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## BAURECHTSVERTRAG

Zwischen

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Grundeigentümerin

und

der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug,  
vertreten durch den Stadtrat

als Bauberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag abgeschlossen:

1. Die Einwohnergemeinde Zug ist Eigentümerin der an der Metallstrasse gelegenen GBP Nr. 575.
2. Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug auf der genannten GBP Nr. 575 ein übertragbares, selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB für den Bau eines Geschäfts- und Wohnhauses ein.

Dieses Baurecht ist als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ins Grundbuch aufzunehmen und als Last auf der GBP Nr. 575 einzutragen.

3. Das Baurecht wird für die Dauer von 99 Jahren eingeräumt. Es beginnt am 1. Mai 1977 und erlischt am 30. April 2076.



4. Die Bauberechtigte hat der Einwohnergemeinde Zug einen Baurechtszins zu entrichten, der sich auf der Basis eines Bodenwertes von Fr. 500.-- pro m<sup>2</sup> berechnet. Bei einer Gesamtfläche der GBP Nr. 575 von 2'671 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Bodenwert von Fr. 1'335'500.--. Dieser Betrag ist zum Zinsfuss für 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank abzüglich 1/2 %, jedoch mindestens zu 3 % zu verzinsen.

Beim gegenwärtigen Zinsfuss von 5 3/4 % für 1. Hypotheken der Zuger Kantonalbank beträgt demnach der Baurechtszins für das Jahr 1977 5 1/4 % von Fr. 1'355'500.--, somit Fr. 70'113.75.

Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten jeweils auf den 30. Juni und 31. Dezember zu bezahlen.

Der Bodenwert als Berechnungsbasis für den Baurechtszins wird vom Stadtrat nach Ablauf von jeweils 10 Jahren neu festgelegt.

5. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das auf dem Baurechtsgrundstück zu erstellende Gebäude während der ganzen Dauer des Baurechts klaglos zu unterhalten.
6. Die Bauberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftpflicht für allen Schaden, der allenfalls durch den Bau, den Bestand und die Benutzung der auf Grund dieses Vertrages erstellten Bauwerke und Anlagen entsteht. Bezüglich des Baurechtsgrundstückes übernimmt sie ferner die Haftung des Grundeigentümers.
7. Die öffentlichen Abgaben, Gebühren usw., welche auf dem Baurecht und den Bauwerken erhoben werden, sind von der Bauberechtigten zu bezahlen.
8. Bezüglich Heimfall, Höhe der Entschädigung, vorzeitigen Heimfall usw. gelten subsidiär die einschlägigen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (Art. 779 c ff. ZGB).
9. Für sämtliche Fragen dieses Baurechtsverhältnisses, welche im vorliegenden Vertrag nicht geregelt sind, gelten subsidiär die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
10. Die mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbundenen Kosten und Gebühren werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.
11. Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Versichertenversammlung und den Grossen Gemeinderat sowie bei Ergreifung des Referendums unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten.



12. Die Parteien bevollmächtigen die Urkundsperson, diesen Bau-  
rechtsvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.

Also vereinbart und unterzeichnet:

Zug, 25. Jan. 1977

Die Parteien:

Die Grundeigentümerin:

Einwohnergemeinde Zug  
DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Die Bauberechtigte:

Pensionskasse für das Personal  
der Einwohnergemeinde Zug  
DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic. iur. Anton Gügler, Stadtschreiber-Stellver-  
treter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der  
Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhän-  
dig unterzeichnet worden.

Zug, 26. Jan. 1977

Die Urkundsperson:

*[Handwritten signature]*



Strasse

737  
00

564

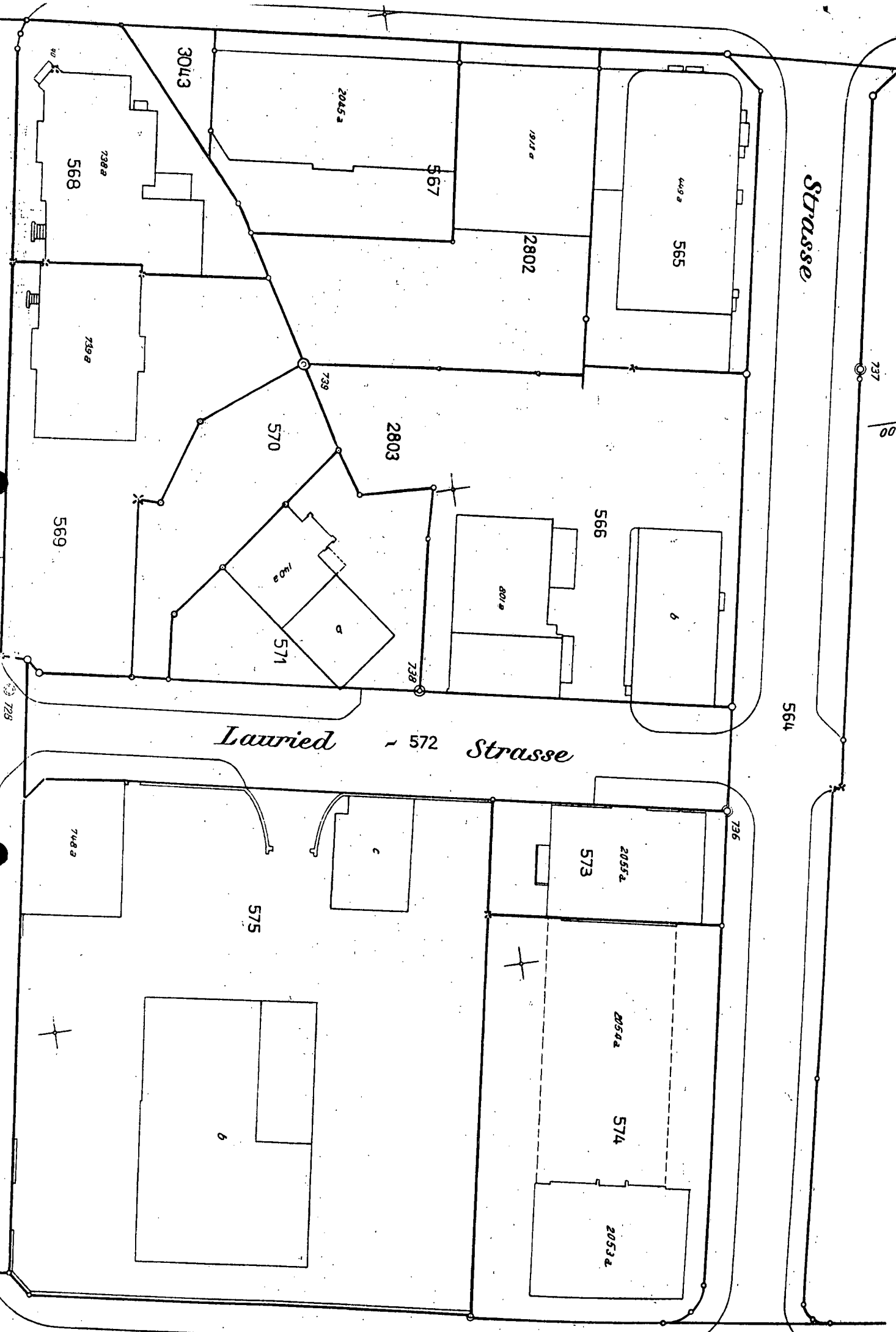
Lawried - 572 Strasse

Metall

576

Strasse

© 727



Baurechtsvertrag mit der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 30. März 1977

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte die Vorlage bei entschuldigter Abwesenheit zweier Mitglieder. Anstelle des ebenfalls entschuldigten Finanzpräsidenten nahm Herr H. Schaffner, Revisor, an der Sitzung teil.

Das freigewordene Areal des alten Werkhofes bietet verschiedene Verwendungsmöglichkeiten. U.a. könnte auf dieser Parzelle auch ein Altersheim erstellt werden. In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass dieses Areal von vier ziemlich verkehrsreichen Strassen umgeben wird und dass zur Zeit das Bergli und die Herti als Standort für ein Altersheim im Vordergrunde stünden. Beide Alternativen werden von der Kommission mindestens in Bezug auf die Verkehrsdichte und den Verkehrslärm günstiger eingeschätzt als das Areal des alten Werkhofes. In diesem Sinne wurde Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

Dem Verträge stimmte die Kommission nach einigen Erläuterungen seitens Herrn Schaffner zu. Der angenommene Bodenwert von Fr. 500.-/m<sup>2</sup> ist für jene Verkehrslage an und für sich als bescheiden zu bezeichnen. Der Stadtrat beabsichtigt damit, die Finanzlage der Pensionskasse zu stärken, was auf die Dauer auch im Interesse der Einwohnergemeinde liegt. In dem von der Pensionskasse beabsichtigten Gebäude sind Geschäftsräumlichkeiten und vorwiegend kleine Wohnungen vorgesehen.

Der Umstand, dass der Vertrag beidseitig, d.h. seitens des Baurechthebers (Stadtgemeinde) und seitens des Baurechthebers (Pensionskasse) von den gleichen Personen unterschrieben ist, löste eine umfangreiche Diskussion aus über die derzeitige Organisation der städtischen Pensionskasse. Man ist in der Kommission einhellig der Auffassung, dass diese Organisation überholt ist und den heutigen Vorstellungen über das Mitspracherecht des Personals, d.h. der Versicherten, nicht mehr entspricht. Aus der Diskussion gingen zwei Anträge hervor. Gemeinderat Peter Bossard beantragte, die Kommission solle auf dem Motionswege eine Aenderung des Pensionskassenreglementes erwirken, mit dem Ziel, die Kompetenzen der Versicherten zu erweitern. Gemeinderat Hans Staub stellte den Antrag, dem Baurechtsvertrag nur unter der Bedingung zuzustimmen, dass das Pensionskassenreglement sofort dahingehend revidiert werde, dass der Vorstand in Zukunft mehrheitlich aus Personalvertretern bestehe. Aus Erklärungen von Herrn Schaffner ergab sich, dass eine Revision des Reglementes bereits in Vorbereitung stehe, was die Kommission mit Befriedigung zur Kenntnis nahm, in der Erwartung, dass dabei ein echtes Mit-

spracherecht der Versicherten verankert werde. In diesem Sinne wurde daraufhin der Antrag Bossard fallen gelassen. Im Antrag Staub sah die Mehrheit der Kommission eine unzulässige Verkoppelung zweier der Sache nach grundverschiedener Dinge: nämlich des Baurechtsvertrages einerseits und der Revision eines selbständigen Reglementes andererseits und lehnte ihn deshalb mit vier zu einer Stimme ab. Die ablehnenden Kommissionsmitglieder bekennen sich aber grundsätzlich ebenfalls zu einem echten Personalmitspracherecht, betrachten die Personalmehrheit jedoch nicht als zwingend, sondern ziehen in diesem Zusammenhang den Ausdruck "angemessene Personalvertretung" vor.

Schliesslich beschloss die Kommission mit 4 zu 1 Stimme, dem Grossen Gemeinderat Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrages zu beantragen.

Zug, 30. März 1977

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Dr. J. Niederberger, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 332

BETREFFEND BAURECHTSVERTRAG MIT DER PENSIONS-KASSE FÜR DAS PERSONAL DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 430 vom 25. Januar 1977

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

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zug und der Pensionskasse für das Personal der Einwohnergemeinde Zug betreffend GBP Nr. 757 vom 25.1.1977 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG, 5. April 1977

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: D. Elsener

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Referendumsfrist: 16. April 1977 - 16. Mai 1977