

Artherstrasse 19: Grundstückkauf, Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Alt Nationalrat Dr. Manfred Stadlin verstarb im Jahre 1994 und vermachte der Bürgergemeinde Zug seine Villa an der Artherstrasse 19 in Zug. Die Schenkung erfolgte mit der Auflage, die Liegenschaft einem der Allgemeinheit dienenden Zweck zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Zug hat als Mieterin im Wohngebäude bis zum Bezug des Musikschulzentrums Neustadt einen Teil der Musikschule untergebracht. Die Stadt beabsichtigt nun, das Grundstück zu kaufen um die Liegenschaft Frauensteinmatt der Stiftung Priesterheim, welche im Baurecht erworben werden soll, zu arondieren, um die Realisierung eines Alterszentrums zu ermöglichen. Die Bürgergemeinde wird den Verkaufserlös zur Mitfinanzierung der Sanierung und des Umbaus des Alterheimes Mülimatt in Oberwil einsetzen müssen.

2. Objektbeschreibung

Die Liegenschaft GS Nr. 1395, Artherstrasse 19, Zug, umfasst 3'462 m² und befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 mit einer Ausnützungsziffer von 0,80. Das Grundstück erfüllt die Bedingungen zur Arealüberbauung. Die Villa Stadlin ist als Abbruchobjekt zu qualifizieren. Die zentrale Lage und die verkehrstechnisch gute Erreichbarkeit sind für die vorgesehene Nutzung von wesentlichem Vorteil. Die Verkehrsimmissionen sind nur beschränkt wahrnehmbar.

3. Nutzungsmöglichkeit

Die Stadt benötigt das Grundstück zur Realisierung eines Altersheimes mit Pflegeabteilung und Alterswohnungen. Zu diesem Zweck gewährt die Stiftung Priesterheim auf ihrer Liegenschaft Frauenstein auf einer Fläche von 9'539 m² ein Baurecht. In der Vorlage Nr. 1692 "Alterszentrum Frauensteinmatt: Projektwettbewerb" wurde die Planungsabsicht eingehend beschrieben. Die Vorlage wurde vom GGR am 17. Dezember 2002 behandelt und mit 36:0 Stimmen gutgeheissen. Die Vereini-

gung der Grundstücke GS Nr. 1395 und GS Nr. 1397 gewährleistet die für das Bauvorhaben notwendige Fläche.

4. Kaufpreis und Vertragsbedingungen

Zur Festlegung des Verkaufspreises haben die beiden Parteien gemeinsam ein dreiköpfiges neutrales Schätzungsgremium eingesetzt, um eine Verkehrswertschätzung zu erarbeiten. Die Schätzung erfolgte ohne Rücksicht auf allfällige öffentlich-rechtliche oder gemeinnützige Aspekte und zwar auf kommerzieller Basis für Mietwohnungen. Die Schätzung ergab einen Landwert von Fr. 1'680.-- pro Quadratmeter oder total Fr. 5'815'000.--.

Der Preis ist aus dem Mittelwert von drei Schätzungsvarianten ermittelt worden, nämlich aus der Lageklassenmethode SVKG (Schweiz. Vereinigung kant. Grundstückschätzungsexperten), der Lageklassenmethode Naegeli / Wenger und der Barwertmethode Dr. Kaspar Fierz. Folgende Vertragsbedingungen wurden festgelegt:

- Kaufpreis: Fr. 5'815'000.--
- Rechtskraft: Der Kaufvertrag wird nur rechtskräftig, wenn die Finanzierung der Sanierung und des Umbaus des Altersheimes Mülimatt gesichert ist
- Kaufpreiszahlung: 30 Tage nach Zustimmung der beide Stimmbürgerschaften (Bürger- und Einwohnergemeinde)
- Antritt am Tag der Überweisung des Kaufpreises
- Grundstückgewinnsteuer ist keine geschuldet
- Kosten und Gebühren werden von den Parteien hälftig übernommen

Da für die Eintragung des Vertrages im Grundbuch die Zustimmung zum Investitions- und Betriebsbeitrag erforderlich ist, soll der Stadtrat ermächtigt werden, den Vertrag zu unterzeichnen.

5. Wertung

Der Stadtrat beurteilt den Kauf der Liegenschaft Artherstrasse 19 auf Grund der Grösse, der Lage, der Arondierungsmöglichkeit und im Hinblick auf die vorgesehene Verwendung für das Alterszentrum Frauenstein trotz des relativ hohen Preises als sinnvoll und richtig. Die Immobilie soll dem Verwaltungsvermögen zugeteilt und abgeschrieben werden.

6. Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- dem Kaufvertrag sowie dem Kredit von Fr. 5'815'000.--, zuzüglich Verkaufskosten, zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Zug, 17. Dezember 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Vertragsentwurf
- Situationsplan

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Artherstrasse 19: Grundstückkauf, Kreditbegehren

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1709 vom 17. Dezember 2002:

1. Dem Kauf der Liegenschaft GS 1395, Artherstrasse 19, Zug, durch die Einwohnergemeinde Zug wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Bürgergemeinde einen entsprechenden Vertrag abzuschliessen.
3. Zu Lasten der Investitionsrechnung wird ein Kredit von Fr. 5'815'000.-- bewilligt.
4. Dieser Beschluss tritt nach der Urnenabstimmung gemäss § 5 der Gemeindeordnung mit der Annahme durch die Stimmberechtigten sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Volksabstimmung: