

## GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1589

Lüssiweg 17 - 19, Zug: Grundstückkauf  
Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. März 2001

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen den Erwerb der Liegenschaft Lüssiweg 17 -19 Zug zum Preise von Fr. 8'730'000.--.

### **1. AUSGANGSLAGE**

Die Eigentümer des Salvator-Verlages Zug haben den Verkauf ihrer Liegenschaft Lüssiweg 17 - 19 in Zug in Auftrag gegeben. Der Orden der Salvatorianer beabsichtigt, in nächster Zeit seinen Sitz in Zug aufzugeben und nach Menzingen zu ziehen. Der Stadtrat hat von diesen Verkaufsabsichten Kenntnis erhalten und mit den Eigentümern Gespräche aufgenommen. Aufgrund von Lage, Parzellengrösse und Nutzungsmöglichkeiten wurde nach Einholung einer Schätzung durch einen Spezialisten eine Kaufofferte eingereicht. In den folgenden Verhandlungen haben sich die Eigentümer bereit erklärt, die Liegenschaft der Stadt Zug zu verkaufen, obwohl ein höheres Angebot vorlag und die Immobilie auf dem freien Markt nicht angeboten wurde.

### **2. OBJEKTBSCHRIEB**

Die Liegenschaft GS 417 am Lüssiweg, einem stark durchgrüntem Teil des Guthirtquartiers, umfasst 6'948 Quadratmeter und ist der Wohnzone W3 (AZ bei Arealbebauung 0.8) zugeordnet. Die Lage ist relativ zentral, ca. 500 Meter von Einkaufszentrum Metalli und Bahnhof entfernt. Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar; eine Bushaltestelle liegt an der Industriestrasse, ca. 200 m entfernt. Das Grundstück ist gut erschlossen. Der Lüssiweg verbindet die Industriestrasse mit dem Loretoquartier. Die Lärmimmissionen sind durch verkehrsberuhigende Massnahmen (Zone 30 km/h) beschränkt. Die Liegenschaft ist am Süd- und Ostrand teilweise überbaut mit Verlagshaus, Personalhaus und Werkstatt (mit Atelier).

Das Verlagshaus (Baujahr 1957) hat eine Bruttogeschossfläche von 4'015 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von 1'280 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist unterkellert, besitzt zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Grundrisse sind auf die heutige Nutzung ausgerichtet. Das Gebäude umfasst neben den Räumen des Verlages (Druckerei, Verpackungerei und Spedition) kirchliche Räume (Kapelle, Sakristei und Refektorium), Zimmer, Büros, Aufenthaltsräume, Küche, Speisesaal, Salon, etc..

Das Personalhaus, ein dreigeschossiges Wohnhaus (Um-/Neubau 1970), hat eine Bruttogeschossfläche von 3'315 m<sup>2</sup> und umfasst 17 Zimmer, einen Aufenthaltsraum und eine Bibliothek.

Das Werkstattgebäude (Baujahr ca. 1900) wird als Atelier genutzt und umfasst 655 m<sup>2</sup> Bruttofläche.

Verlags- und Personalhaus sind durch einen Korridor verbunden und befinden sich in einem dem Alter entsprechend guten Zustand, das Werkstattgebäude ist dagegen baufällig.

### **3. NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**

Mit dem Kauf dieser Liegenschaft kann die Stadt ihren Liegenschaftenbesitz im Quartier Guthirt / Lüssi sinnvoll ergänzen. Die Liegenschaft eignet sich sowohl für kurz-, wie auch für mittelfristige öffentliche Nutzungen.

#### **3.1. Provisorische Nutzung**

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Schulhauses Guthirt wird geprüft, ob auf dem unüberbauten Teil der Parzelle ein Schulpavillon als Provisorium erstellt werden kann. Denkbar ist auch eine vorübergehende Nutzung einzelner bestehender Gebäudeteile.

Nach Antritt der Liegenschaft sollen die Räume temporär zur Umquartierung der Musikschule während des Umbaus des Schulhauses Neustadt zu einem Musikschulzentrum verwendet werden.

#### **3.2 Definitive Nutzung**

Ab ca. 2006 soll die Parzelle definitiven Nutzungen zugeführt werden. Dazu wird eine Umzonung in die Zone Öffentliches Interesse Bauten notwendig.

- Im Verlagsgebäude kann z.B. die Heilpädagogische Sonderschule untergebracht werden. Damit das erforderliche Raumprogramm bereitgestellt werden kann, wäre ein Anbau zu realisieren. Der Standort Neustadt würde in diesem Fall aufgegeben.
- Auf der restlichen Parzelle ist die Erstellung eines Altersheimes möglich. In diesem Fall würde die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen beim Bezug des Altersheim Waldheim aufgeben.
- Für das Asilo Infantile, welches durch die Neubauten Zugerbergstrasse 6 - 8 seine Räumlichkeiten verliert, ist ein neuer Standort bereitzustellen.
- Weitere quartierbezogene Nutzungen sind zu prüfen.

#### **4. VERTRAGSBEDINGUNGEN**

##### 4.1. Antritt

Da die bisherigen Eigentümer in Menzingen neue Räume beziehen, kann der Antritt der Liegenschaft voraussichtlich auf den 1. Juli 2003 erfolgen.

##### 4.2. Kaufpreis / Sicherstellung

Der Kaufpreis von Fr. 8'730'000.-- für die unbelastete Liegenschaft ist in drei Raten zahlbar: Je 2,5 Mio. Franken bei Rechtskraft des Kaufvertrages und am 1. Juli 2002. Der Rest (3,73 Mio.) ist bei der Eigentumsübertragung (voraussichtlich am 1. Juli 2003) fällig.

Zur Sicherstellung der Akontozahlungen von total 5 Mio. Franken werden Inhaberschuldbriefe errichtet.

##### 4.3. Weitere Vertragsbedingungen

Die Stadt Zug verpflichtet sich, für die Liegenschaft keine gewinnorientierte Nutzung vorzusehen. Sie soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Liegenschaft wird unvermietet übernommen.

Die Handänderung unterliegt nicht der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Ertragssteuer, welche von der Steuerverwaltung für Kanton und Gemeinde erhoben wird.

Die Bezugsbereitschaft der Immobilie steht unter dem Vorbehalt, dass der Orden seine Räume in Menzingen zur vereinbarten Zeit beziehen kann.

Der Vertrag wird vorbehältlich der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und der Zustimmung der Stimmberechtigten abgeschlossen.

#### **5. WERTUNG**

Der Stadtrat beurteilt den Kauf der Liegenschaft aufgrund der Grösse und der ausgezeichneten Lage und im Hinblick auf die definitive Nutzung als Standort der Heilpädagogischen Sonderschule und/oder für den Neubau eines Altersheimes sowie weitere öffentliche Nutzungen als sinnvoll und wichtig. Eine Aufwertung des Guthirt-Quartiers kann durch den zukünftigen Verwendungszweck erwartet werden. Die Immobilie soll dem Verwaltungsvermögen zugeteilt und abgeschrieben werden.

Zur Finanzierung diese Landkaufes prüft der Stadtrat den Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens. Als erstes soll dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage für den Verkauf des Grundstückes Waldheim unterbreitet werden.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem Kaufvertrag sowie dem Kredit von Fr. 8'730'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Zug, 6. März 2001

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:                      Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger                      Albert Rüttimann

**Beilage:**

Beschlussesentwurf  
Kaufvertrag (Mitglieder des GGR)  
3 Situationspläne

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND LIEGENSCHAFT LÜSSIWEG 17 - 19, ZUG: KAUF

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1589 vom 6. März 2001

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen dem Salvator-Verlag Zug und der Einwohnergemeinde Zug über die Liegenschaft GS 417, Lüssistrasse 17 -19, wird zugestimmt.
2. Zu Lasten der Investitionsrechnung wird ein Kredit von Fr. 8'730'000.-- bewilligt.
3. 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.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin:            Der Stadtschreiber:

Ruth Jorio

Albert Rüttimann

Referendumsfrist: