

Kauf und Tausch von Grundstücken im Quartier Riedmatt  
Kreditbegehren

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. März 1992

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Vorlage Nr. 1154 haben wir Ihnen verschiedene Zonenplanänderungen im Quartier Riedmatt zur Genehmigung vorgeschlagen. Ziel der Zonenplanänderung ist eine städtebaulich bessere Gestaltung im Quartier Riedmatt. Insbesondere soll der mit der Stadtplanung 1981 festgelegte Standort für ein Primarschulhaus verschoben werden. Der neue Standort kommt näher zur beschlossenen Quartier- und Schulsportanlage zu liegen, was verschiedene Vorteile hat, wie wir das in Vorlage Nr. 1154 ausgeführt haben.

Der vorliegende Kauf- und Tauschvertrag bringt für alle Beteiligten Vorteile. Das Verschieben des Schulhausstandortes wird für die Einwohnergemeinde Zug günstigere Baukosten bei der Erstellung der Schulanlage bringen. Die Einwohnergemeinde Zug kann sich im weiteren das Bauland für die geplante Schulanlage sowie eine weitere Parzelle für die Quartier- und Schulsportanlage sichern. Die beteiligten privaten Eigentümer bekommen günstigere Bedingungen für die von ihnen geplanten Wohnbauten; sowohl bezüglich Erschliessung wie auch bezüglich Ausnützung schafft der vorliegende Vertrag günstigere Voraussetzungen. Die Erbgemeinschaft Iten kann ihren Besitz in der Nähe des Landwirtschaftsbetriebes erweitern.

II.

Weil die vorgesehenen Tausche und Käufe alle in einem gegenseitigen Zusammenhang stehen, mussten alle in einem einzigen Vertrag geregelt werden. Deshalb ist dieser Vertrag sehr komplex. Um eine bessere Uebersicht über die vorgesehenen Mutationen zu geben, sind als Beilage zu dieser Vorlage sämtliche Flächenverschiebungen auf einem Blatt zusammengestellt. Daraus ist ersichtlich, dass für die Erbgemeinschaft Iten sowie für die Erbgemeinschaften Weisser/Theiler der Abtausch flächenneutral ist. Die Einwohnergemeinde Zug erweitert ihren Grundstückbesitz um 4224 m<sup>2</sup>,

welche sie von der Erbengemeinschaft Keiser und der Immobilien Keiser AG übernimmt.

Für die Höhe der durch die Stadt Zug zu leistenden Kaufentschädigungen sind in erster Linie die Ausnützung, der Erschliessungsgrad und die Lage der betroffenen Grundstücke massgebend. Die Entschädigung an die Erbengemeinschaft Keiser ist für den Ankauf der GBP Nr. 4106, welche für die Erstellung der Quartier- und Schulsportanlage benötigt wird. Für die Uebernahme von 1094 m<sup>2</sup> Land von der Immobilien Keiser AG muss keine Entschädigung bezahlt werden; die Immobilien Keiser AG bekommt im Tausch Bauland, dessen Ausnützung höher liegt als beim abzutretenden Land. Die Immobilien Keiser AG kann auf dem kleineren Grundstück, das sie erhält, praktisch die gleiche Bruttogeschossfläche realisieren wie auf dem abzutretenden grösseren Teil. Die Erbengemeinschaft Iten tritt einen wesentlichen Teil ihres Landes in der Bauzone ab und erhält dafür ein Grundstück in der Landwirtschaftszone; die Wertdifferenz wird finanziell entschädigt.

### III.

Die übrigen Vertragsbedingungen sind im Vorvertrag ausführlich beschrieben. Es handelt sich in erster Linie um Bedingungen im Zusammenhang mit geplanten Wohnbauten der Immobilien Keiser AG sowie der Erbengemeinschaften Weisser/Theiler. Insbesondere die Immobilien Keiser AG hat auf ihrer heutigen Parzelle einen erheblichen Planungsaufwand für eine Wohnüberbauung geleistet. Sie hat bereits ein Baugesuch eingereicht. Verständlicherweise will diese Bauherrschaft keine finanziellen Aufwendungen übernehmen, wenn der Hauptvertrag zum vorliegenden Vorvertrag nicht abgeschlossen oder die Baubewilligung nicht erteilt würde. Ähnlich liegt die Situation bei den Erbengemeinschaften Weisser/Theiler. Die mit diesen Vertragspartnern ausgehandelten Entschädigungen für das Nichtzustandekommen des Hauptvertrages oder der Nichterteilung der Baubewilligung müssen nicht ausbezahlt werden, wenn der vorgesehene Zeitplan eingehalten werden kann.

Im Abschnitt A/I/lit.h-m des Vorvertrages werden verschiedene Vereinbarungen bezüglich Grenzbaurechte, Näherbaurecht, Gewährung von Fuss- und Fahrwegrechten, Verlegung des Fussweges sowie Unterhaltsabreden getroffen.

Es ist vorgesehen, den Hauptvertrag spätestens innert 3 Monaten nach Inkrafttreten der Zonenplanänderung gemäss Ziffer B/1 des Vertrages abzuschliessen.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, dem Vorvertrag zu einem Kauf- und Tauschvertrag zuzustimmen und für die Entschädigung für Landgeschäfte einen Kredit von Fr. 5'252'800.-- zu gewähren.

Zug, 3. März 1992

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
Othmar Kamer              Albert Müller

**Beilagen:**

Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND KAUF UND TAUSCH VON VERSCHIEDENEN GRUNDSTUECKEN  
IN DER RIEDMATT

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1158 vom 3. März 1992

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

1. Dem Vorvertrag zu einem Kauf- und Tauschvertrag zwischen der Erbgemeinschaft Karl Keiser, der Immobilien Keiser AG, Herrn Andreas Keiser-Imhof, der Erbgemeinschaft Iten, der Erbgemeinschaft Maria Weisser-Theiler, der Erbgemeinschaft Peter Theiler-Studer und der Einwohnergemeinde Zug über verschiedene Grundstücke in der Riedmatt wird zugestimmt.
2. Der Kredit von Fr. 5'252'800.-- für die Entschädigung für diese Kauf- und Tauschgeschäfte wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Der Beschluss 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:

Urnenabstimmung: 17. Mai 1992