

Einräumung eines Baurechtes und eines Kaufsrechtes über
11'989 m² Land bei der Steinhauserbrücke an die Firma Varian
International AG, Baarerstrasse 77, Zug

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. Mai 1968

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Im Herbst 1967 gelangte die Firma Varian International AG, Baarerstrasse 77, Zug, mit der Anfrage an den Stadtrat, ob die Einwohnergemeinde Zug ihr für die Erstellung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Laboratoriumstrakt zirka 10'000 m² Land im Baurecht überlassen oder verkaufen könne. In ihrem Gesuche führt die Firma Varian International AG an, dass sie beabsichtige, ihren zur Zeit in Zug befindlichen europäischen Hauptsitz weiter auszubauen und sie hierfür einen geeigneten Standort suche. Die positiven Erfahrungen, welche sie im Hinblick auf Verkehrsverbindungen, Unterkunftsmöglichkeiten, Personalbeschaffung, Kontakt mit den Behörden und auf das allgemeine Arbeitsklima in Zug gemacht habe, veranlasse sie, die näheren Bedingungen für die Beibehaltung ihres europäischen Hauptsitzes in der Stadt Zug abzuklären.

II.

Die Firma Varian International AG ist 1959 in Zug als Tochtergesellschaft der Varian Associates in Palo Alto, Californien, gegründet worden. Es handelt sich um ein bedeutendes und führendes Unternehmen auf dem Gebiete der Entwicklung und Fabrikation elektronischer Röhren, wissenschaftlicher Messinstrumente und von Bestrahlungsgeräten. Im Verlaufe der letzten Jahre entstanden ebenfalls in Stuttgart, London, Stockholm, Paris, Turin, Amsterdam und Dinibristle, Schottland, weitere Tochtergesellschaften. Die Firma Varian International AG in Zug beschäftigt gegenwärtig ungefähr 90 Personen. Nach Erstellung des Neubaus wird sich die Zahl der Mitarbeiter auf über 120 erhöhen, da geplant ist, weitere administrative und wissenschaftliche Abteilungen an diesen Sitz zu verlegen.

III.

Die Niederlassung von namhaften und gut fundierten Firmen ist für die Entwicklung jeder Stadt von erheblicher Bedeutung. Sie bringen den heimischen Industrien und Gewerben weitere Verdienstmöglichkeiten. Der Stadtrat prüfte daher das Begehren der Firma Varian International AG mit aller Sorgfalt und gelangte zum Entschluss, dieser Firma ein Grundstück bei der Steinhauserbrücke zu offerie-

ren. Die Stadt konnte dieses Land in den Jahren 1958, 1959 und 1960 kaufen. Der Erwerb erfolgte vor allem für die Schaffung von Landreserve. Für eigene Zwecke wird dieses Terrain in absehbarer Zeit nicht benötigt werden. Der Stadtrat hält es daher für richtig, und für verantwortbar, einen Teil dieses Landes wieder zu veräussern und dem Begehren der Firma Varian International AG zu entsprechen. Wie wir bereits oben erwähnt haben, ist die Stadt daran interessiert, dass diese weltbekannte Firma ihr Domizil in der Stadt Zug beibehält.

IV.

Die Verhandlungen führten zum Abschluss eines Baurechtsvertrages für die Dauer von 75 Jahren und eines Kaufrechtsvertrages mit zehnjähriger Gültigkeit. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 80.-- festgelegt. Dieser Erlös darf als angemessen bezeichnet werden, da die Beschaffenheit des Terrains besondere Fundationen erfordert. Der Berechnung des Baurechtszinses wurde der genannte Kaufpreis in der Höhe von Fr. 80.-- pro m² zugrunde gelegt. Die wesentlichen Bedingungen dieser Verträge, welche unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates sowie der Zustimmung der Stimmberechtigten bei Ergreifen des Referendums abgeschlossen wurden, lauten wie folgt:

1. Baurechtsvertrag

- a) Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Firma Varian International AG auf ihrem Grundstück Nr. 3428, 11'989 m² gross, bei der Steinhäuserbrücke gelegen, ein übertragbares selbständiges und dauerndes Baurecht ein im Sinne von Art. 779 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für die Erstellung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Laboratoriumstrakt.
- b) Der Baurechtsvertrag wird auf die Dauer von 75 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht beginnt am 1. Juli 1968 und erlischt, sofern die Parteien keine Verlängerung vereinbaren, am 30. Juni 2043.
- c) Für die ersten 10 Jahre der Vertragsdauer beträgt der Baurechtszins Fr. 4.-- pro m² und Jahr, somit total Fr. 47'956.-- pro Jahr. Die Berechnung des Baurechtszinses basiert auf einem Verkehrswert von Fr. 80.-- pro m².
Nachher ist der Baurechtszins jeweils für eine Periode von 10 Jahren neu festzulegen, wobei auf den Verkehrswert des Terrains im Zeitpunkt der Neufestsetzung des Zinses abzustellen ist.
- d) Das Baurecht erlischt durch Ausübung des Kaufrechtes, welches die Einwohnergemeinde Zug der Bauberechtigten gemäss separatem Vertrag einräumt, durch Ablauf der Vertragsdauer und ferner im Falle des Konkurses oder der fruchtlosen Pfändung der Bauberechtigten.
- e) Für die heimfallenden Bauwerke hat die Einwohnergemeinde Zug der Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung zu entrichten, jedoch selbstverständlich nur unter der Voraussetzung, dass die Bauwerke noch einen Wert aufweisen und die Einwohnergemeinde Zug sie für eigene Zwecke verwenden kann.

- f) Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das Baugrundstück selber zu überbauen und darauf ein Verwaltungs- und Bürogebäude mit Laboratoriumstrakt zu erstellen. Ohne Bewilligung des Stadtrates dürfen die Gebäude nicht für andere Zwecke verwendet werden.
- g) Es ist geplant, entlang der südöstlichen Grenze des Baurechtsgrundstückes eine Erschliessungsstrasse von 6 m Breite zu erstellen. Im Zusammenhang mit der Erstellung dieser Strasse treffen die Parteien folgende Abmachungen:
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, für den Bau dieser Strasse einen 3 m breiten Landstreifen ihres Grundstückes zur Verfügung zu stellen und die Hälfte der Baukosten zu übernehmen.
 - Der Bau der Strasse hat nach den Normen des Stadtbauamtes Zug für die Erstellung von Quartierstrassen zu erfolgen.
 - Die Bauberechtigte nimmt davon Kenntnis, dass in einem späteren Zeitpunkt die Eintragung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes z.G. der Einwohnergemeinde Zug erforderlich werden kann. Sie erklärt sich bereit, eine entsprechende Vereinbarung zu gegebener Zeit zu unterzeichnen und dieses Recht unentgeltlich einzuräumen. Mit der Begründung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes ist die Last des Unterhalts im Verhältnis der Interessen neu aufzuteilen.

2. Kaufrechtsvertrag

- a) Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Firma Varian International AG ein Kaufsrecht ein an ihrem Grundstück Nr. 3428, 11'989 m² gross, bei der Steinhauserbrücke gelegen.
- b) Das Kaufsrecht dauert bis zum 30. Juni 1978.
- c) Der Kaufpreis beträgt Fr. 80.-- pro m², somit total Franken 959'120.--. Er ist am Tage der Eigentumsübertragung im Grundbuch an die Einwohnergemeinde Zug zu überweisen.
- d) Der Antritt der Liegenschaft mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am Tage der Eigentumsübertragung im Grundbuch.
- e) Die Kaufberechtigte verpflichtet sich, innert 7 Jahren nach Ausübung des Kaufsrechtes das Kaufsobjekt selber zu überbauen und darauf ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Laboratoriumstrakt zu erstellen. Diese Verpflichtung fällt selbstverständlich dahin, wenn das Kaufsobjekt bereits auf Grund des mit der Kaufberechtigten abgeschlossenen Baurechtsvertrages überbaut worden ist.
- f) Es ist geplant, entlang der südöstlichen Grenze des Kaufsobjektes eine Erschliessungsstrasse von 6 m Breite zu erstellen. Im Zusammenhang mit der Erstellung dieser Strasse treffen die Parteien folgende Abmachungen:
- die Kaufberechtigte verpflichtet sich, für den Bau dieser Strasse einen 3 m breiten Landstreifen ihres Grundstückes zur Verfügung zu stellen und die Hälfte der Baukosten zu übernehmen.

- Der Bau der Strasse hat nach den Normen des Stadtbauamtes Zug für die Erstellung von Quartierstrassen zu erfolgen.
- Die Kaufberechtigte nimmt davon Kenntnis, dass in einem späteren Zeitpunkt die Eintragung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes z.G. der Einwohnergemeinde Zug erforderlich werden kann. Sie erklärt sich bereit, eine entsprechende Vereinbarung zu gegebener Zeit zu unterzeichnen und dieses Recht unentgeltlich einzuräumen. Mit der Begründung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes ist die Last des Unterhalts im Verhältnis der Interessen neu aufzuteilen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Baurechtsvertrag und den Kaufrechtsvertrag mit der Firma Varian International AG zu genehmigen.

Zug, 20. Mai 1968

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger	A. Grünenfelder

Beilage: Antrag zur Beschlussfassung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND EINRÄUMUNG EINES BAURECHTES UND EINES KAUFRECHTES
UEBER GRUNDSTUECK Nr. 3428 BEI DER STEINHAUSERBRUECKE AN DIE
FIRMA VARIAN INTERNATIONAL AG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.162
vom 20. Mai 1968

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

1. Die Verträge über die Einräumung eines Baurechtes und eines Kaufsrechtes über Grundbuchparzelle Nr. 3428, 11'989 m² gross, bei der Steinhauserbrücke gelegen, an die Firma Varian International AG, werden genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung des Regierungsrates sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Einräumung eines Baurechtes und eines Kaufsrechtes über
11'989 m² Land bei der Steinhauserbrücke an die Firma Varian
International AG, Baarerstrasse 77, Zug

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Anlässlich der Sitzung vom 31. Mai 1968 hat die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage Nr. 162 im Beisein von Herrn Stadtpräsident Wiesendanger eingehend behandelt.

Die Kommission geht mit den Ausführungen des Stadtrates einig, wonach die Stadt aus wirtschaftlichen Gründen daran interessiert ist, dass die Varian AG weiterhin in Zug verbleibt, was voraussetzt, dass der genannten Gesellschaft das zur Erweiterung nötige Land zur Verfügung gestellt wird. In den Entwürfen zum Baurechtsvertrag und zum Kaufrechtsvertrag ist festgehalten, dass das abzutretende Land nur für die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Laboratoriumstrakt benützt werden darf. Nach Auffassung der Kommission ist die Einhaltung dieser Bestimmung von wesentlicher Bedeutung, da das betreffende Land nicht in der Industriezone liegt. Durch den Herrn Stadtpräsidenten wurden die entsprechenden Zusicherungen gegeben.

Die Kommission beantragt Ihnen, auf dieses Geschäft einzutreten und dem Kreditbegehren, sowie dem Baurechtsvertrag und dem Kaufrechtsvertrag zuzustimmen.

Zug, 31. Mai 1968

Für die Geschäftsprüfungskommission
Dr. J. Niederberger
Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr. 136
BETREFFEND EINRÄUMUNG EINES BAURECHTES UND EINES KAUFRECHTES
UEBER GRUNDSTUECK Nr. 3428 BEI DER STEINHAUSERBRUECKE AN DIE
FIRMA VARIAN INTERNATIONAL AG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 162
vom 20. Mai 1968

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

1. Die Verträge über die Einräumung eines Baurechtes und eines Kaufrechtes über Grundbuchparzelle Nr. 3428, 11'989 m² gross, bei der Steinhauserbrücke gelegen, an die Firma Varian International AG, werden genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung des Regierungsrates sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 25. Juni 1968

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Dr. A. Planzer

Der Stadtschreiber:

A. Grünenfelder

Die Referendumsfrist läuft vom 29. Juni bis zum 29. Juli 1968.