

GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5 (Baurechtsgrundstück GS 3933)



GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5

1. Ausgangslage
2. Kaufvertrag
3. aktueller Stand

GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5

1. Ausgangslage

- Baurechtsgrundstück Nr. 3933, für den Bau von Alterswohnungen
- Laufzeit Baurecht bis 30.06.2085
- Baujahr 1987
- Gebäudeversicherungswert CHF 7.96 Mio.
- Entwertung CHF 2.7 Mio. → CHF 5.26 Mio.

- Zustandsanalyse 2017: circa 2031 (10 Jahre nach Beginn Verhandlungen)
Sanierungskosten in Höhe von ca. CHF 3.8 Mio. (~ CHF 280'000 Rückstellungen p.a.)

- ausstehend: Anpassung Baurechtszins

- 33 preisgünstige Alterswohnungen, WFG
- Vermittlung Fachstelle Alter

GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5

1. Ausgangslage

- Prüfung RPK im Rahmen der Jahresrechnung
- Rechtsgutachten Prof. em. Dr. iur. Richli zu Kompetenzüberschreitung
- Auslegeordnung "Grundstück", "Land" und "Liegenschaft"
- Entscheid SR, Geschäft dem GGR vorzulegen
- Alternativen:
 - einvernehmliche Rückabwicklung oder
 - Kaufvertrag als rechtgültig zustande gekommen ansehen

GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5

2. Kaufvertrag

- Kaufpreis CHF 5.3 Mio.
 - Bewertung durch die Schätzungskommission des Kantons Zug
 - Bewertet wurde das Baurecht (Ertragswert abzgl. techn. Entwertung, Wert Baurechtszins und Heimfallentschädigung)
 - Wert: CHF 4.7 Mio. bis CHF 5.5 Mio. (abhängig von eingesetztem Baurechtszins)

- WFG-Verpflichtung um weitere 10 Jahre ab 2031
- Eigentumsübergang: 1. Januar 2023
- Beschluss Bürgergemeinde vom 19. Dezember 2022

GPK 27. Januar 2025

Verkauf Baurecht Mülimatt 5

3. Aktueller Stand

- Verwaltung weiterhin über Bürgergemeinde – keine Änderung für BewohnerInnen
- Ausbau der Dienstleistungen des angrenzenden Alters- und Pflegeheims
- weiterhin preisgünstige Wohnungen
- Vergabekriterien der Bürgergemeinde ähnlich zu denen der Stadt Zug
- Konzentration der (ehemaligen) zuständigen Gebäudebewirtschafterin auf andere sanierungsbedürftige Liegenschaften

Stadt
Zug

