

Kaufvertrag zwischen Herrn Karl Georg Jansson, Zug, und der
Einwohnergemeinde Zug über Land im Obersack

Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Annahme der Stadtplanung am 27. September 1981 steht fest, dass die ursprünglich als Baugebiet eingezonte Grundbuchparzelle Nr. 3630 im Obersack endgültig dem "Uebrigen Gemeindegebiet" zugehört und nicht mehr überbaut werden kann. Der Rechtsvertreter von Herrn K.G. Jansson, Eigentümer der genannten Parzelle im Ausmass von 4'566 m², setzte sich im Oktober 1981 mit dem Stadtrat in Verbindung, um über die Abgeltung des Minderwertes infolge materieller Enteignung zu verhandeln. Die Forderung betrug Fr. 1'353'256.-- nebst Zinsvergütung und Entschädigung für Planungsaufwendungen. Durch die Bezahlung des Minderwertes wäre die Stadt jedoch nicht Eigentümerin des Landes geworden. Der Stadtrat erkundigte sich daher beim Landeigentümer, ob er allfällig bereit sei, das Grundstück an die Einwohnergemeinde Zug zu verkaufen. Herr K.G. Jansson erklärte sich damit einverstanden, und die Verhandlungen konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Eine Kopie des am 27. April 1982 abgeschlossenen Kaufvertrages liegt diesem Antrag bei.

II.

In seinem Bericht zur Urnenabstimmung vom 12. Juni 1977 hielt der Stadtrat zur "Leidensgeschichte" über die Ueberbauung der Parzelle Nr. 3630 u.a. folgendes fest:

"Die GBP Nr. 3630 wurde durch den Quartierplan St. Verena im Jahr 1965 erstmals in das Baugebiet einbezogen. Bei der provisorischen Ausscheidung des Siedlungsgebietes im Jahr 1967 durch den Regierungsrat des Kantons Zug und bei der Abgrenzung des Siedlungsgebietes durch die gemeindliche Planungsbehörde im Jahr 1973 blieb sie dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Auch in der vom Volk am 23. März 1975 abgelehnten Stadtplanung war das Grundstück in die Bauzone eingeteilt. Vorgesehen war die zweigeschossige Einfamilienhauszone. Das genannte Grundstück ist am 2. August 1974 von einem privaten Bauherrn zur Erstellung einer Einfamilienhausgruppe erworben worden. Einer Ueberbauung standen damals keine Hindernisse entgegen.

Eine entsprechende Bauermittlung wurde positiv beantwortet. Das anschliessend eingereichte Baugesuch befand sich beim Bauamt in Prüfung.

Wider Erwarten wurde dieses Grundstück am 1. Juli 1975 durch Beschluss des Regierungsrates (Ersatzvornahme) der "späteren Planung vorbehaltenen Zone" zugewiesen. Laut § 23 des kant. Baugesetzes umfasst diese Zone Gebiete, die zwar grundsätzlich für die Ueberbauung in Aussicht genommen sind, deren Erschliessung aber vorläufig nicht erfolgen kann oder aus bestimmten Gründen nicht erfolgen soll. In diesen Gebieten kann daher gemäss § 56 der Ersatzbauordnung eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die "Erschliessung rechtlich und finanziell sichergestellt" ist und ein Bebauungsplan vorliegt. Das Grundstück GBP Nr. 3630 ist bereits erschlossen. Der Ausbau der angrenzenden Blasenbergstrasse ist durch Baulinien gesichert. Der Öffentlichkeit werden durch eine Baufreigabe keine Kosten entstehen. Somit war für die Parzelle GBP Nr. 3630 nur noch die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig."

Der Grosse Gemeinderat stimmte dem Bebauungsplan am 5. April 1977 zu, beschloss aber gleichzeitig, diesen Beschluss der Urnenabstimmung zu unterstellen. Das Ergebnis der Volksabstimmung fiel mit 3'284 Ja gegen 4'300 Nein negativ aus. Die Ablehnungsgründe waren unterschiedlich. Einige wollten das Gebiet im Obersack nicht mehr überbauen lassen, während andere die in Bearbeitung stehende neue Stadtplanung nicht präjudizieren wollten. Bei der Behandlung der Stadtplanung ordnete der Grosse Gemeinderat das Gebiet definitiv dem Uebrigen Gemeindegebiet zu.

III.

Der Landeigentümer kaufte die Parzelle Nr. 3630 am 4. August 1974 zum Gesamtpreis von Fr. 1'421'746.--, was einen Quadratmeterpreis von rund Fr. 300.-- ergibt. Der Preis für erschlossenes Bauland an dieser Lage war angemessen. Die Stadt kauft das Land nun für einen Gesamtpreis von Fr. 2'100'360.--. Der Quadratmeterpreis beläuft sich somit auf Fr. 460.--. In diesem Betrag sind eine 5 %-ige Verzinsung des Kaufpreises sowie die Auslagen für Planungsaufwendungen enthalten. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages sind alle Ansprüche aus materieller Enteignung abgegolten.

IV.

Es ist unbestritten, dass durch die Zuweisung der GBP Nr. 3630 ins Uebrige Gemeindegebiet die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben sind und der Landeigentümer Anspruch auf eine entsprechende Entschädigung hat. Der Regierungsrat hat dies in seinem Beschwerdeentscheid vom 17. Juli 1979 in Sachen K.G. Jansson gegen den Stadtrat von Zug betreffend materielle Enteignung festgestellt. Es handelt sich daher um eine gebundene Ausgabe, welche gestützt auf § 7 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. April 1962 nicht der Urnenabstimmung unterliegt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Kaufvertrag zwischen Herrn Karl Georg Jansson und der Einwohnergemeinde Zug über Land im Obersack zu genehmigen und den hiefür erforderlichen Kredit von Fr. 2'100'360.-- zu bewilligen.

Zug, 8. Juni 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin Dr. A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Kaufvertrag

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN HERRN KARL GEORG JANSSON,
ZUG, UND DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER LAND IM OBERSACK

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 656 vom 8. Juni 1982

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen Herrn Karl Georg Jansson und der
Einwohnergemeinde Zug über das Grundstück GBP Nr. 3630,
4'566 m² gross, im Obersack wird zugestimmt.

Der hierfür erforderliche Kredit von Fr. 2'100'360.-- wird
zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)
bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung
der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden
ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



ÖFFENTLICHE URKUNDE

KAUFVERTRAG

Zwischen

Herrn Karl Georg Jansson, geb. 23.2.1926, schwedischer
Staatsangehöriger, Im Röteli 24c, 6300 Zug

als Verkäufer

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

wird folgender Kaufvertrag
abgeschlossen:

I. Gegenstand des Vertrages

Herr Karl Georg Jansson verkauft folgendes Grundstück an
die Einwohnergemeinde Zug:

Stück Land, 4'566 m² gross - GBP Nr.3630 - im Obersack,
in der Stadtgemeinde Zug gelegen.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht: Wasserleitungsrecht z.L. Nr.1743.
- b) Recht: Baubeschränkung z.L. Nr.3005.
- c) Recht: Kanalisationsanschlussrecht z.L. Nrn.3086, 3090,
3206, 3261, 3262, 3263, 3264, 3340.
- d) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nrn.3086, 3090, 3206,
3261, 3262, 3263, 3264, 3340; Unterhaltsabrede.
- e) Recht: Baubeschränkung z.L. Nrn.3086, 3206, 3263, 3261,
3263, 3264.



- f) Recht: Begrenzte Bauhöhebeschränkung z.L. Nrn.3155, 3394, 3398, 3412, 3154, 1739, 3162, 3662, 3665, 3664, 3090, 3746.
- g) Recht: Umschriebenes Kanalisationsdurchleitungsrecht z.L. Nrn.3394, 3665, 3664.
- h) Last: Umschriebene Baubeschränkungen bezüglich Geschoszahl und Dachaufbauten z.G. Nr.1741.
- i) Last: Umschriebenes Kanalisationsanschluss- und Durchleitungsrecht z.G. Nr.1741.

Grundpfandrechte

Keine.

II. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr.460.-- pro m2, somit für 4'566 m2 Fr.2'100'360.-- (Franken zweimillioneneinhunderttausend-dreihundertsechzig).

Dieser Betrag ist ab 1. April 1982 bis zur Zahlung mit 5 % zu verzinsen.

Der Kaufpreis samt Zins ist von der Einwohnergemeinde Zug innert zehn Tagen nach der Genehmigung des Kaufvertrages durch den ~~Regierungsrat zu bezahlen~~, Grossen Gemeinderat zu bezahlen.

III. Uebrige Vertragsbedingungen

- 1. Der Antritt des Landes mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am Tage der Ueberweisung des Kaufpreises.
- 2. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
- 3. Die Käuferin verpflichtet sich, bei einer allfälligen Ueberbauung des Kaufobjektes sämtliche Baumeisterarbeiten zu mittleren Konkurrenzpreisen an die Firma Landis Bau AG, Zug, oder deren Rechtsnachfolger zu übertragen. Bei Uneinigkeit entscheidet die Berechnungsstelle des Schweiz. Baumeisterverbandes, Sektion Luzern, endgültig. Die Käuferin verpflichtet sich, diese Bestimmung auf allfällige Rechtsnachfolger unter eigener Haftbarkeit zu übertragen.



- 4. Zu Gunsten des Verkäufers wird ein Rückkaufsrecht an GBP Nr.3630 zu den nachstehenden Bedingungen begründet:
 - 4.1 Das Rückkaufsrecht dauert 15 Jahre vom Tage der Vertragsunterzeichnung an.
 - 4.2 Der Rückkaufspreis beträgt Fr.2'100'360.-- (Franken zweimillioneneinhunderttausenddreihundertsechzig) zuzüglich 5 % Zins ab dem Tage, an welchem der Kaufpreis von der Einwohnergemeinde Zug bezahlt wurde (ohne Zinseszins).
 - 4.3 Die Ausübung kann erst erfolgen, nachdem das Land durch Umzonung wiederum einer Bauzone zugehört.
 - 4.4 Falls die Einwohnergemeinde Zug beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen, hat sie Herrn K.G. Jansson zwei Monate vor Abschluss des Kaufvertrages darüber zu orientieren.
 - 4.5 Die Kosten und Gebühren, welche bei Ausübung des Rückkaufsrechtes mit der Eigentumsübertragung verbunden sind, gehen z.L. des Rückkaufsberechtigten.
 - 4.6 Das Rückkaufsrecht kann durch eine entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber der Einwohnergemeinde Zug ausgeübt werden.
 - 4.7 Das Rückkaufsrecht ist für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch vorzumerken.

Grundbucheintrag:

Umschriebenes Rückkaufsrecht z.G. Herrn K.G. Jansson für die Dauer von 15 Jahren.

- 5. Die Parteien sind sich einig, dass durch die Zuweisung des Kaufobjektes zur Zone Uebrigens Gemeindegebiet die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben sind. Es ergibt sich dies auch aus den Erwägungen des Regierungsrates im Beschwerdeentscheid vom 17.7.1979 i.S. K.G. Jansson gegen den Stadtrat von Zug betreffend materielle Enteignung. Bei den Verhandlungen über die Höhe der Entschädigung erklärte sich der Grundeigentümer bereit, das Grundstück an die Einwohnergemeinde Zug zu verkaufen. Ueber die Höhe des Kaufpreises wurde eine gütliche Einigung gefunden. Mit Abschluss des vorliegenden Vertrages sind alle Ansprüche des Verkäufers aus materieller Enteignung abgegolten.
- 6. Seitens der Einwohnergemeinde Zug wird dieser Kaufvertrag abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Grossen Gemeinderates, ~~und des Regierungsrates des Kantons Zug.~~



Kon. Zug

7. Die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen.
8. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Eintragung im Grundbuch erforderlich sind, vorzunehmen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

... April 1982

Die Parteien:

27. April 1982

Der Verkäufer:

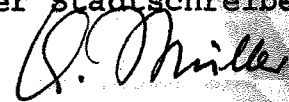
Die Käuferin:


(Karl Georg Jansson)

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT
Der Stadtpräsident:


Der Stadtschreiber:



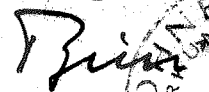
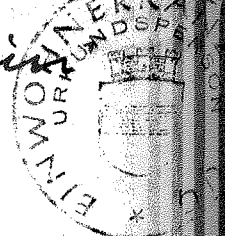
OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Hans Bieri, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG, - 3. Mai 1982

Die Urkundsperson:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 488
BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN HERRN KARL GEORG JANSSON,
ZUG, UND DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER LAND IM OBERSACK

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 656 vom 8. Juni 1982

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen Herrn Karl Georg Jansson und der
Einwohnergemeinde Zug über das Grundstück GBP Nr. 3630,
4'566 m² gross, im Obersack wird zugestimmt.

Der hiefür erforderliche Kredit von Fr. 2'100'360.-- wird
zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)
bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung
der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden
ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

Zug, 29. Juni 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: Dr. A. Müller