

Kaufvertrag zwischen Herrn Carl Nussbaumer, Zug, und der
Einwohnergemeinde Zug über Land an der Aegeristrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 1985

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit der Annahme der Stadtplanung am 27. September 1981
wurden die drei Parzellen:

GBP Nr. 1297 Aegeristrasse 40	mit	1'085 m ²
GBP Nr. 1298 Knopfliweg	mit	135 m ²
GBP Nr. 1301 Knopfliweg	mit	934 m ²

des Herrn Carl Nussbaumer der Zone des Oeffentlichen
Interesses (Freihaltung) zugeteilt. Auf der GBP 1297 steht
ein 3-Familienhaus mit Magazin, Garage und Abstellraum. Die
Gebäude sind an die alte Stadtmauer angebaut. Die GBP Nr.
1298 ist eine Erschliessungsparzelle (Strassenland), während
die GBP Nr. 1301 als reine Landparzelle über dem SBB-Tunnel
liegt.

II.

Mit Schreiben vom 23. Februar 1983 hat Herr Carl Nussbaumer,
gestützt auf § 30 des Baugesetzes für den Kanton Zug, das
Heimschlagsrecht geltend gemacht. Obwohl die zweijährige
Frist für das Heimschlagsrecht noch nicht abgelaufen war,
wurden die Kaufsverhandlungen aufgenommen. Bei der Festle-
gung des Kaufpreises mussten verschiedene Faktoren berück-
sichtigt werden. Der Besitzer der Liegenschaften hat seine
Bauabsichten vor der Annahme der Stadtplanung mehrmals
bekundet. Ab 1969 (Bauermittlungsgesuch) stand insbesondere
der Bau einer neuen Kirschbrennerei mit dazugehörigen Ge-
schäfts- und Wohnräumen zur Diskussion, da die alten Anlagen
unwirtschaftlich geworden waren. Der geplante Anschluss
Aegeristrasse an die Nord-Süd-Kernumfahrung verzögerte die
Bauvorhaben. Die Stadtplanung, gegen die erfolglos Einspra-
che erhoben wurde, hat eine Ueberbauung nun vollends
verunmöglicht. Andererseits mussten für die Kaufpreisfestle-
gung mögliche Ertragswertberechnungen aufgrund der Nachbar-
zonen berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller dieser Fakten wurde der Kaufpreis in langwierigen Verhandlungen auf pauschal Fr. 2'150'000.-- festgelegt. In diesem Betrag sind inbegriffen: Landwert, Wert der Gebäude, Inkonvenienz- und Zinsentschädigungen sowie Expertenkosten. Herr Nussbaumer soll noch längstens bis zum 31. Dezember 1988 ein unentgeltliches Wohnrecht erhalten. Alle übrigen Vertragsbedingungen entsprechen den normalen Usanzen und sind aus dem beiliegenden Kaufvertrag ersichtlich.

Beim vorliegenden Kaufvertrag handelt es sich um eine gebundene Ausgabe, die gestützt auf § 7 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. April 1962 (mit Aenderungen gemäss Beschluss des GGR von Zug vom 29. Januar 1985 betr. Teilrevision der GO der Stadt Zug) nicht der Urnenabstimmung unterliegt. Das Referendum kann nicht ergriffen werden. Bei Ablehnung dieses Antrages durch den GGR würde der Kaufpreis in einem Schätzungsverfahren festgelegt.

III.

Nach dem Erwerb der Liegenschaften soll in einer weiteren Vorlage an den Grossen Gemeinderat der Kredit für die Gestaltung eingeholt werden. Primär soll die heute weitgehend verdeckte Stadtmauer wieder sichtbar gemacht werden. Dazu werden das Oekonomiegebäude (Assek. Nr. 166 b) und die Garage (Assek. Nr. 166 c) möglichst bald abgebrochen. Gleichzeitig soll die Fussgängerverbindung von der Aegeristrasse zum Höhenweg realisiert werden. Der übrige Teil der Grundstücke soll begrünt werden, wobei denkbar ist, dass ein Teil als Pflanzgarten verwendet werden kann.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Kaufvertrag zwischen Herrn Carl Nussbaumer und der Einwohnergemeinde Zug über Land an der Aegeristrasse zu genehmigen und den hierfür erforderlichen Kredit von Fr. 2'150'000.-- zu bewilligen.

Zug, 10. Dezember 1985

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Kaufvertrag
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN HERRN CARL NUSSBAUMER,
ZUG, UND DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER LAND AN DER AEGERI-
STRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 846 vom 10. Dezember 1985

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen Herrn Carl Nussbaumer und der
Einwohnergemeinde Zug über die Grundstücke GBP Nr. 1297,
1'085 m2 gross, GBP Nr. 1298, 135 m2 gross und GBP Nr.
1301, 934 m2 gross, an der Aegeristrasse und am Knopfli-
weg wird zugestimmt.

Der hiefür erforderliche Kredit von Fr. 2'150'000.--
wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsver-
mögen) bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



ÖFFENTLICHE URKUNDE

K A U F V E R T R A G

Zwischen

Herrn Carl Nussbaumer, von Oberägeri, in Zug, Aegeri-
strasse 40

als Verkäufer

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

wird folgender Kaufvertrag
abgeschlossen:

I. Gegenstand des Vertrages

Herr Carl Nussbaumer verkauft folgende Grundstücke an die
Einwohnergemeinde Zug:

1. 3-Familienhaus, Magazin, Garage und Abstellraum, Assek.
Nr.166 a-c, zusammen versichert für Fr.127'400.-- (Index
200), Hofraum und Garten, zusammen 10 a 85 m2 gross -
GBP Nr.1297 - an der Aegeristrasse 40, in der Stadtge-
meinde Zug gelegen.

Die amtliche Schätzung vom Jahre 1951 beträgt
Fr.81'000.--.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht und Dolenrecht z.L. Nrn.
1296, 1298.
- b) Last: Recht an der Laube auf der Ringmauer z.G.
Nr.1262.



- c) Recht: Anbaurecht an die Ringmauer mit beschränkter Bauhöhe z.L. Nr.1264.
- d) Recht: Näherbaurecht für Windfangvorbau auf 3 m an die Grenze z.L. Nr.1296.
- e) Recht: Wasserrecht am Moosbach (Wasserfassungsrecht incl. Brunnstube und Wasserleitung) z.L. Nr. 1077.

Grundpfandrechte

Schuldbriefe, lautend zugunsten:

des Inhabers	Fr.10'000.--
do.	Fr.10'000.--
do.	Fr.10'000.--
do.	Fr. 5'000.--
do.	Fr. 5'000.--
do.	Fr. 5'000.--
do.	Fr. 5'000.--
do.	Fr. 5'000.--
do.	Fr. 5'000.--
<u>Zusammen</u>	<u>Fr.60'000.--</u> =====

2. Weg, 135 m2 gross - GBP Nr.1298 - Knopfli-Weg, in der Löbern, in der Stadtgemeinde Zug gelegen.

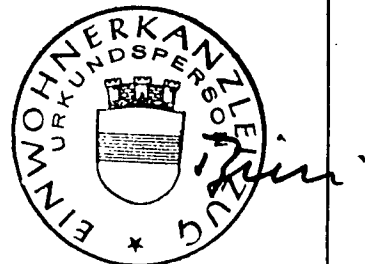
Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Last: Fuss- und Fahrwegrecht sowie Dolenrecht z.G. Nrn.1295, 1297, 1294, 1301, 1302, 2275, 1778.
- b) Last: Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Nr.1949; Unterhaltsabrede.

Grundpfandrechte

Keine.

3. Oekonomiegebäude, Garten, zusammen 934 m2 gross - GBP Nr.1301 - in der Löbern, in der Stadtgemeinde Zug gelegen.



Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht sowie Dolenrecht z.L. Nrn.1296, 1298.
- b) Recht und Last: Grenzbaurecht z.L. und z.G. Nr.1778.
- c) Recht: Recht auf Erstellung eines eisernen Hages auf die gemeinsame Grenzmauer z.L. Nr.1300.
- d) Recht: Fusswegrecht z.L. Nr.1776.
- e) Recht: Suspensivbedingtes Zu- und Ausgangsrecht z.L. Nr.1777.

Grundpfandrechte

Keine.

II. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die drei Grundstücke beträgt pauschal Fr.2'150'000.-- (Franken zwei Millionen einhundertfünfzigtausend).

Die Zahlungsbedingungen lauten:

1. Uebernahme der auf GBP Nr.1297 lastenden Grundpfandschulden, lautend nominell auf Fr.60'000.-- mit einem derzeitigen Schuldbetrag von Fr. 35'000.-- mit Zinspflicht ab Antrittstag.
- 5 Schuldbriefe à Fr.5'000.-- sind abgelöst. Diese Titel sind vom Verkäufer der Finanzabteilung der Stadt Zug innert 20 Tagen seit dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Gemeinderates zu übergeben.
2. Bezahlung von Fr.2'115'000.-- abzüglich Grundstückgewinnsteuer innert 20 Tagen seit dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Gemeinderates.

Total Kaufpreis

Fr.2'150'000.--
=====



III. Uebrige Vertragsbedingungen

1. Der Antritt der Kaufobjekte mit Nutzen und Schaden für die Einwohnergemeinde Zug erfolgt am Tage der Ueberweisung des Kaufpreises.
2. Jegliche Nachwährschaft wird wegbedungen.
3. Folgende Mietverträge werden von der Einwohnergemeinde Zug übernommen:
 - zwei Mietverträge über je einen Lagerraum im Magazingebäude (Assek. Nr.166 b)
 - ein Mietvertrag über eine Autogarage (Assek. Nr.166 c)
 - ein Mietvertrag über einen Autoabstellplatz im Freien.
4. Der Verkäufer ist berechtigt, im Wohnhaus Assek. Nr.166 a bis zum 31. Dezember 1988 unentgeltlich wohnen zu können. Ferner hat er das Recht, die 4-Zimmerwohnung im Parterre dem bisherigen Mieter bis zum 31. Dezember 1988 belassen zu können und dafür den Mietzins zu beziehen. Die Kosten des Unterhalts für Haus und Wohnungen sowie die Kosten für Heizung, Licht, Wasser usw. gehen während dieser Zeit voll zu Lasten des Verkäufers.

Das Wohnrecht erlischt vorzeitig, wenn der Verkäufer vor dem 31. Dezember 1988 in ein anderes Haus oder in eine andere Wohnung umzieht. Eine Vermietung durch den Verkäufer ist nicht gestattet.

Der Mietvertrag über die Parterre-Wohnung erlischt vorzeitig, wenn der Verkäufer vor dem 31. Dezember 1988 in ein anderes Haus oder in eine andere Wohnung umzieht oder der Vertrag vorher aus anderen Gründen dahinfällt (Kündigung usw.). Eine Weitervermietung durch den Verkäufer ist nicht gestattet.
5. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten des Verkäufers.
6. Die Kosten und Gebühren (incl. Handänderungsgebühr), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte übernommen.
7. Der Abschluss dieses Vertrages erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.
8. Die Parteien beauftragen und bevollmächtigen die Urkundsperson, den vorliegenden Kaufvertrag beim Grundbuchamt zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden und alle Rechtshandlungen, welche für die Eintragung ins Grundbuch erforderlich sind, vorzunehmen.



Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

19. Dez. 1985

Die Parteien:

20. Dez. 1985

Der Verkäufer:

Carl Nussbaumer

(Carl Nussbaumer)

Die Käuferin:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG
DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:

Alfons ...

Der Stadtschreiber:

O. Mülle

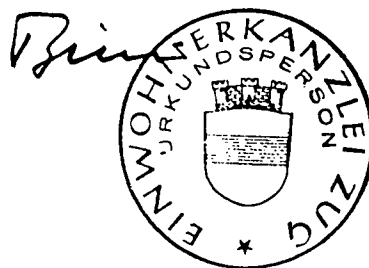
OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

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, 20. Dez. 1985

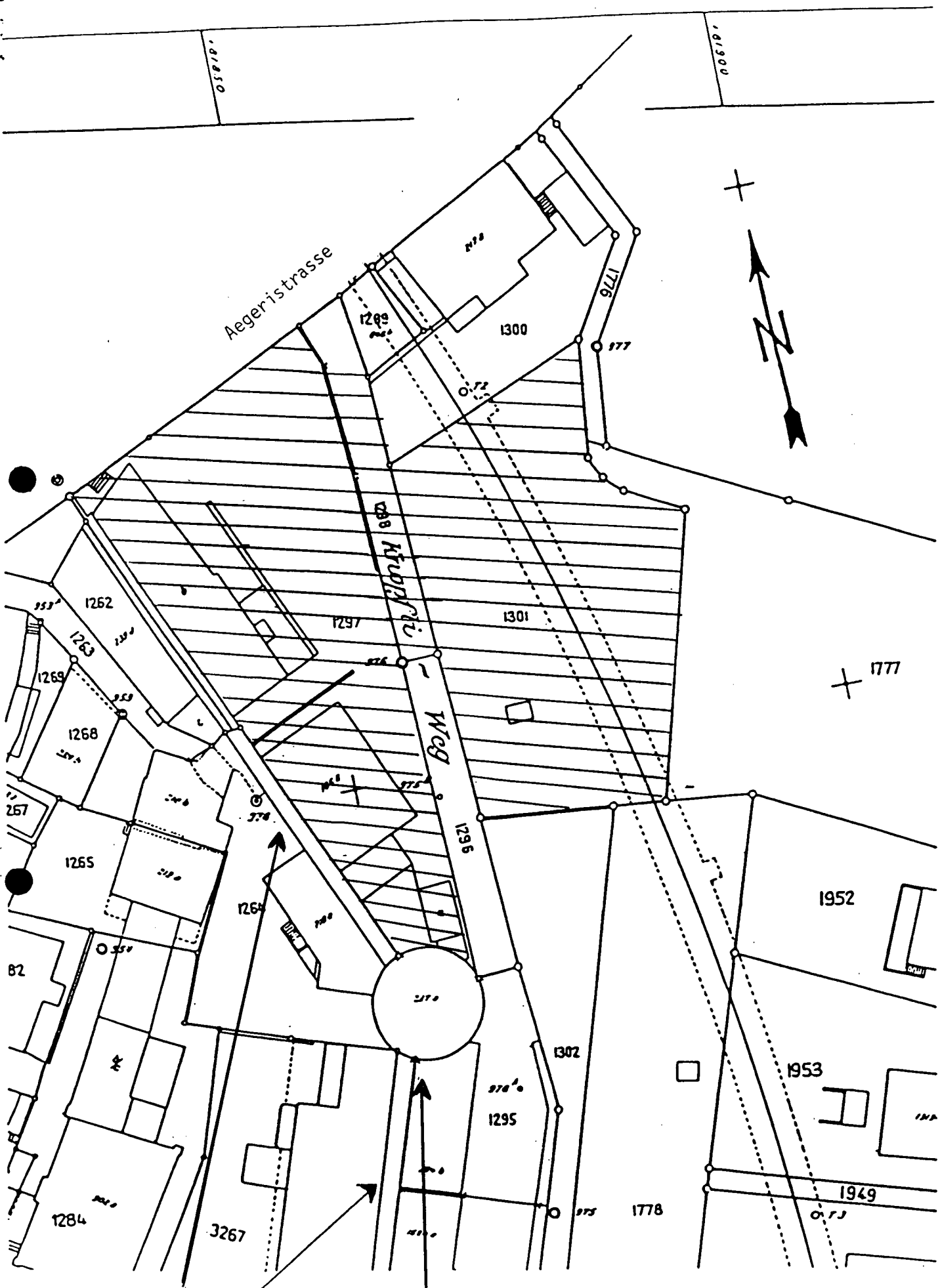
Die Urkundsperson:



Aegeristrasse

Knopflitum

WCG



Stadtmauer

Knopflitum

1952

1953

1949

82

1284

3267

1295

1302

1778

0.73

1777

1777

1776

1300

1297

1296

1262

1263

1268

1265

1264

270

1289

1288

1269

1267

82

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1776

1777

1778

1949

1952

1953

0.72

0.73

WCG

Knopflitum

Aegeristrasse

Stadtmauer

North arrow

829 O

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 649

BETREFFEND KAUFVERTRAG ZWISCHEN HERRN CARL NUSSBAUMER,
ZUG, UND DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER LAND AN DER AEGERI-
STRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 846 vom 10. Dezember 1985

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen Herrn Carl Nussbaumer und der
Einwohnergemeinde Zug über die Grundstücke GBP Nr. 1297,
1'085 m2 gross, GBP Nr. 1298, 135 m2 gross und GBP Nr.
1301, 934 m2 gross, an der Aegeristrasse und am Knopfli-
weg wird zugestimmt.

Der hiefür erforderliche Kredit von Fr. 2'150'000.--
wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Verwaltungsver-
mögen) bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 14. Januar 1986

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: H.P. Hausheer

Der Stadtschreiber: A. Müller