

Kauf der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Aeussere Güterstrasse 1 in Zug

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. März 1991

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Einwohnergemeinde bietet sich die Möglichkeit, das Wohn- und Geschäftshaus Aeussere Güterstrasse 1 in Zug zu erwerben. Der Eigentümer, Herr Max Hilfiker, Baar, möchte die Liegenschaft an die Einwohnergemeinde Zug verkaufen, um den jetzigen Mietern die günstigen Wohn- und Geschäftsräume zu erhalten. Aus diesem Grund war er bei den Kaufsverhandlungen bereit, bei der Festlegung des Kaufpreises auf den Ertragswert und nicht auf den Verkehrswert des Grundstückes abzustellen.

II.

Die Liegenschaft Aeussere Güterstrasse 1, GBP Nr. 467, umfasst 535 m² und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Sie liegt in der Zone WG 5 1/2 (siehe Situationsplan).

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst:

- 1 Ladenlokal
- Büroräume (1 1/2 Geschosse)
- 2 1-Zimmerwohnungen
- 1 2-Zimmerwohnung
- 3 3 1/2-Zimmerwohnungen
- 2 4 1/2-Zimmerwohnungen
- 1 Lagerraum
- 2 Garagen und 7 Abstellplätze

Das Gebäude wurde im Jahre 1950 erstellt. Es handelt sich um einen Massivbau in konventioneller Baukonstruktion. Die Wohnungen haben einen einfachen Ausbau und besitzen Estrich- und Kelleranteile.

Energietechnisch entspricht das Gebäude verständlicherweise nicht den heutigen Anforderungen. Die Heizung muss noch dieses Jahr ersetzt werden. Es ist vorgesehen, diese mit Erdgas zu betreiben. Die Kosten dieser Umstellung werden der Laufenden Rechnung belastet.

III.

Der Kaufpreis von Fr. 2'160'000.-- ist im Verhältnis zu den heutigen Mietzinsen vertretbar, beträgt doch die Bruttorendite knapp 5 %. Die Mietverträge werden durch die Stadt übernommen. Der Antritt des Kaufobjektes wird auf den 1. Juni 1991 festgelegt. Die Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von rund Fr. 160'000.-- ist durch den Verkäufer zu bezahlen. Die weiteren Bedingungen zu diesem Kauf sind aus dem beiliegenden Kaufvertrag ersichtlich.

Ausservertraglich hat der Stadtrat dem Verkäufer zugesichert, die Mietverträge ohne ausserordentliche Anpassung der Mietzinse weiterzuführen und ohne zwingenden Grund keine Kündigungen auszusprechen.

IV.

Da es sich beim Kauf dieser Liegenschaft um eine Finanzanlage handelt, wird sie dem Finanzvermögen zugewiesen. Die Wohn- und Gewerberäume werden nach kaufmännischen Grundsätzen verwaltet.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem Kredit von Fr. 2'160'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen

Zug, 12. März 1991

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer i.V. H. Hagmann

Beilagen:

- Kaufvertrag
- Beschlussesentwurf
- Situationsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND KAUF DER WOHN- UND GESCHAEFTSLIEGENSCHAFT AUES-
SERE GUETERSTRASSE 1 IN ZUG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1115 vom 12. März 1991

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

1. Dem Kaufvertrag zwischen Herrn Max Hilfiker, Baar, und der Einwohnergemeinde Zug über die Liegenschaft GBP Nr. 467 mit 535 m² und einem Wohn- und Geschäftshaus an der Aeusseren Güterstrasse 1 in Zug wird zugestimmt.
2. Zu Lasten der Investitionsrechnung wird ein Kredit von Fr. 2'160'000.-- bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung 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.

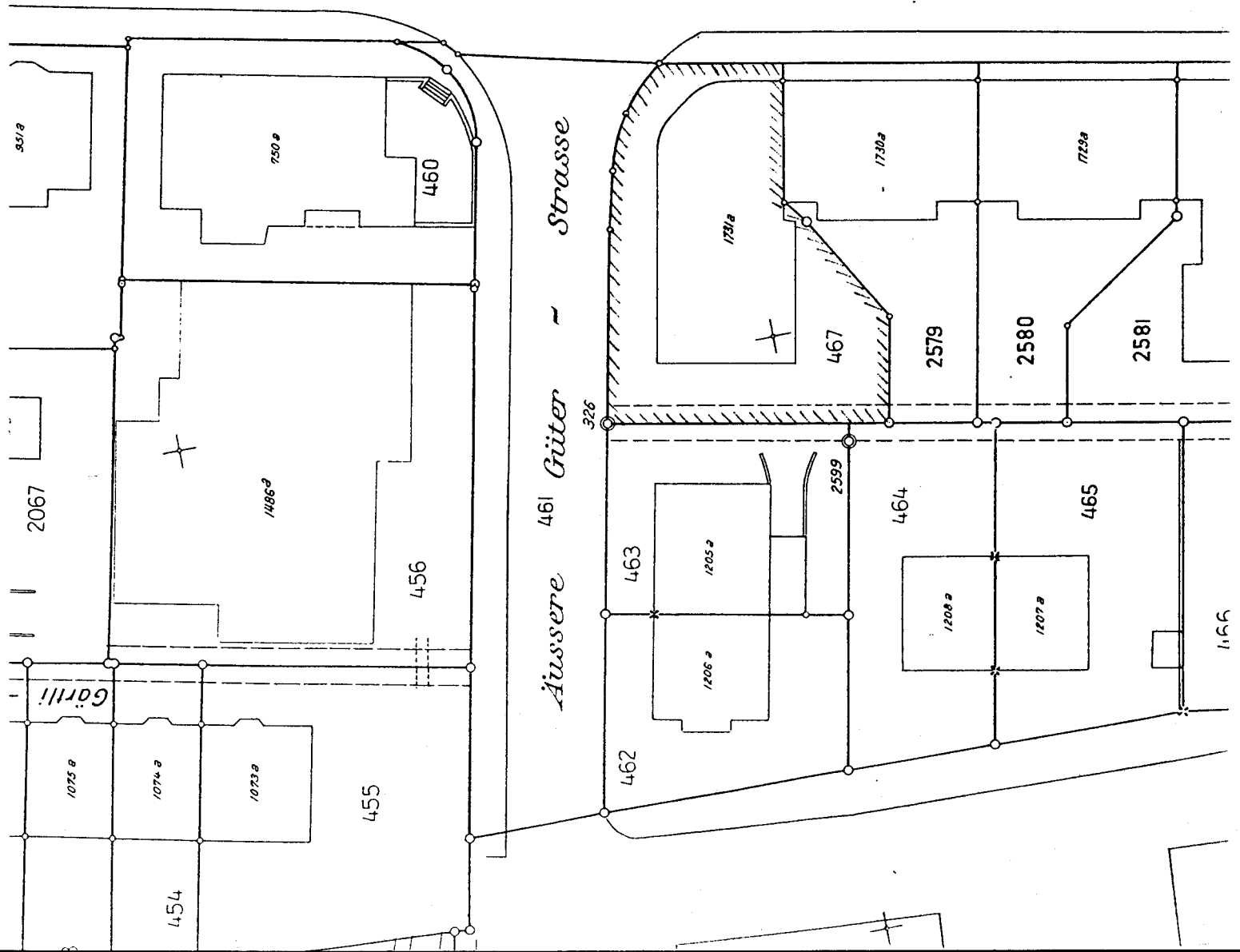
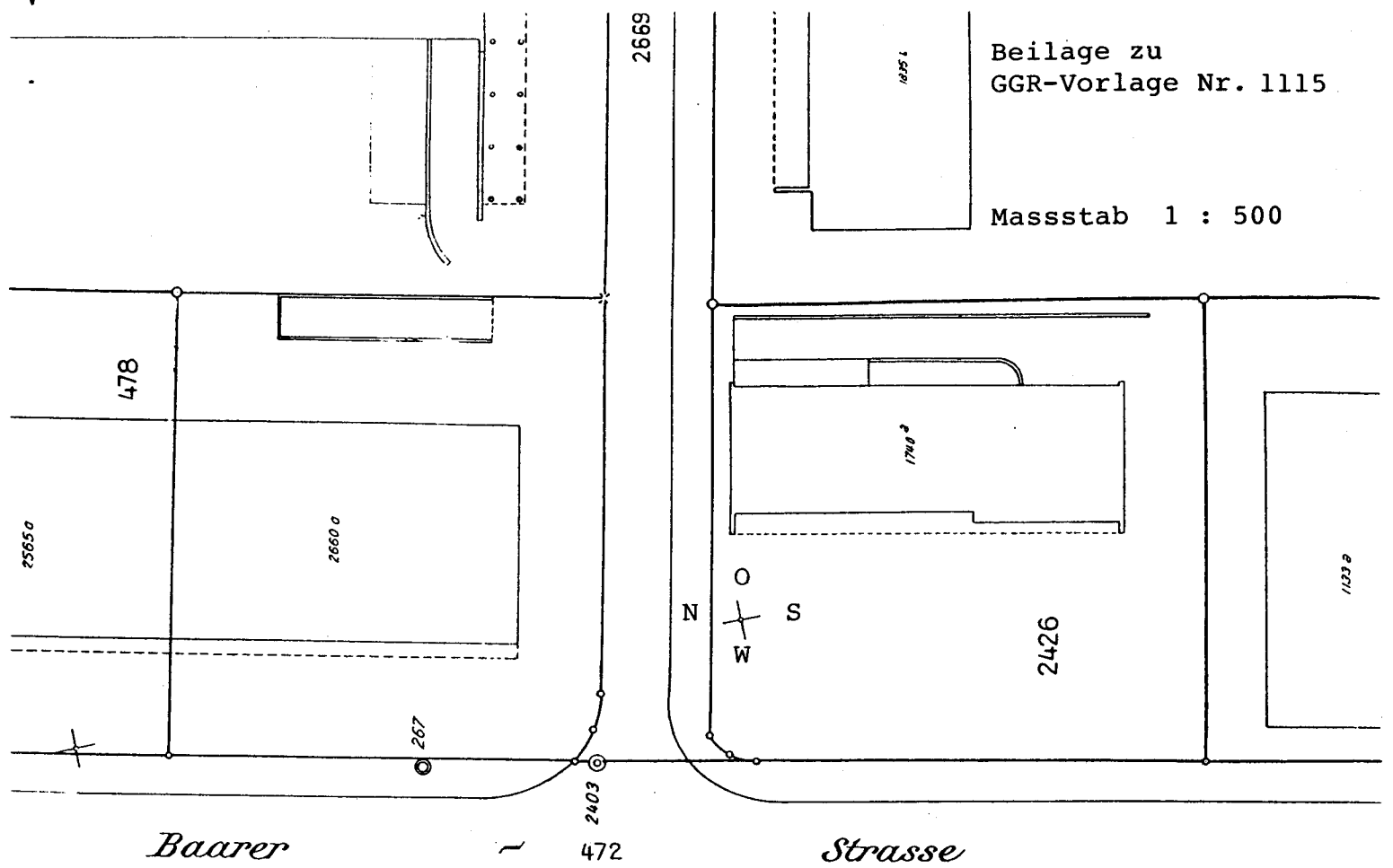
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Beilage zu
GGR-Vorlage Nr. 1115

Masstab 1 : 500





ÖFFENTLICHE URKUNDE

K A U F V E R T R A G

Zwischen

Max Hilfiker,
Rebhalde 6, 6340 Baar

als Verkäufer

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Käuferin

wird folgender Kaufvertrag
abgeschlossen:

I. Gegenstand des Vertrages

Max Hilfiker verkauft folgende Liegenschaft an die Einwohnergemeinde Zug:

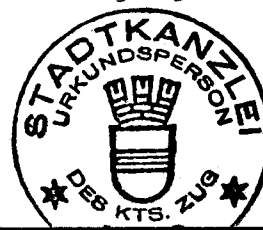
Wohn- und Geschäftshaus, Assek. Nr.1731a, Hofraum, Garten und Weg, zusammen 535 m² gross, GBP Nr.467, an der Aeusseren Güterstrasse 1, in der Stadtgemeinde Zug gelegen.

Die amtliche Schätzung vom Jahre 1951 beträgt Fr.345'000.--.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- a) Recht: Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Nr.466, 468.
- b) Recht u. Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht z.L. und z.G. Nrn.463, 464, 465, 466, 468, 2579, 2580, 2581.
- c) Last: Leitungsrecht für Kanalisation, Gas- und Wasserleitung ohne Anschlussentschädigung z.G. Nrn.463, 464, 465.
- d) Recht: Mitbenützungsrecht an Kanalisation, Gas- und Wasserleitung ohne Anschlussentschädigung z.L. Nrn.463, 464, 465.

Polly Schärer



Grundpfandrechte

Schuldbriefe, lautend zugunsten:

der Pensionskasse schweiz. Elektrizitätswerke Zürich nun abgetreten an die Zuger Kantonal- bank, Zug	Fr.280'000.--
des Inhabers	Fr. 30'000.--
do.	Fr. 10'000.--
do.	Fr. 11'500.--
do.	Fr. 10'000.--
do.	Fr. 20'000.--
do.	Fr. 10'000.--
do.	Fr. 7'000.--
do.	Fr. 40'000.--
do.	Fr. 41'500.--
do.	Fr. 20'000.--
do.	Fr. 20'000.--
do.	Fr. 20'000.--
do.	Fr. 10'000.--
do.	Fr. 10'000.--
do.	Fr. 10'000.--
<u>Zusammen</u>	<u>Fr.580'000.--</u> =====

II. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr.2'160'000.-- (Franken zwei Millionen hundertsechzigtausend).

Der Kaufpreis ist innert 10 Tagen nach Antritt des Kaufobjektes auf ein vom Verkäufer zu bezeichnendes Bankkonto zu überweisen.

Die vom Verkäufer abgelösten und in eigenen Händen befindlichen Schuldbriefe im Gesamtbetrag von Fr.580'000.-- sind der Käuferin vor dem 1. Juni 1991 unbelastet auszuhändigen.

III. Uebrige Vertragsbedingungen

1. Der Antritt des Kaufobjektes mit Nutzen und Schaden für die Käuferin erfolgt am 1. Juni 1991.
2. Jede Nachwährschaft wird wegbedungen.



Doris K. ...

3. Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten des Verkäufers.
4. Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.
5. Die bestehenden Mietverträge werden übernommen.
6. Der vorliegende Kaufvertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und bei Ergreifung des Referendums unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG, 27. Feb. 1991

Die Parteien: 28. Feb. 1991

Der Verkäufer:

Max Hilfiger

(Max Hilfiger)

Die Käuferin:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:

Albin Schmid

Der Stadtschreiber:

O. Müller

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, Dr.iur. Rolf Henggeler, 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, 28. Feb. 1991



Die Urkundsperson:

Rolf Henggeler