



ÖFFENTLICHE URKUNDE

Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag

Verwaltungszentrum III / ZVB-Hauptstützpunkt und Gaswerkareal

Zwischen der

Einwohnergemeinde Zug, Stadthaus am Kolinplatz, Postfach 1258, 6301 Zug, namens des Stadtrates vertreten durch den Stadtpräsidenten Dolfi Müller, und den Stadtschreiber, Arthur Cantieni,

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 216, Grundbuch Zug,

und dem

Kanton Zug, vertreten durch die Baudirektion (Direktionssekretariat), Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug, und diese wiederum durch die Fachstelle Landerwerb/Immobilien­geschäfte, bzw. deren Leiter Arnold Zumbühl,

Eigentümer der Grundstücke Nrn. 286 und 4709, Grundbuch Zug,

wird heute - unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug (sowie in der Folge beim nachfolgenden Abschluss des Tauschvertrages (Hauptvertrag) durch den Kantonsrat des Kantons Zug) und durch den Grossen Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zug) - der folgende Vorvertrag zu einem Tauschvertrag und einem Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Er begründet einen obligatorischen Anspruch auf dingliche Durchsetzbarkeit.

A. Präambel

Der Kanton Zug beabsichtigt, voraussichtlich etwa in den Jahren 2015 bis 2020 unter anderem auf dem Grundstück Nr. 216 (heutige Eigentümerin: Einwohnergemeinde Zug) den Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) und das kantonale Verwaltungszentrum III zu realisieren. Dazu wird das heute in der Bauzone WA4 gelegene Grundstück Nr. 216 ins Alleineigentum des Kantons Zug überführt. Das Grundstück Nr. 216 ist in der Planbeilage rot schraffiert eingezeichnet und wird nachfolgend als "Tauschobjekt 1" bezeichnet.

Als Gegenleistung überträgt der Kanton Zug der Einwohnergemeinde Zug gegen eine Aufpreiszahlung das Grundstück Nr. 4709 (umfassend 5'924 m²) sowie 6'276 m² ab Grundstück Nr. 286 im Bereich des ehemaligen Gaswerkareals. Diese Bodenstücke mit dem Gesamtmass von 12'200 m² befinden sich heute in der Zone OeIB, sind in der Planbeilage blau schraffiert eingezeichnet und werden nachfolgend gesamthaft als "Tauschobjekt 2" bezeichnet.

Während den Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes werden die Busse/Fahrzeuge der Zugerland Verkehrsbetriebe AG vorübergehend auf das ehemalige Gaswerkareal verlegt. In diesem Zusammenhang werden u.a. die Grundstücke Nrn. 286 und 4709 beansprucht. Die Einwohnergemeinde Zug kann somit erst über das Tauschobjekt 2 verfügen, wenn die Busse/Fahrzeuge der Zugerland Verkehrsbetriebe AG an den (neuen) ZVB-Hauptstützpunkt zurückverlegt sein werden.

B. Tauschobjekte

1. Die Einwohnergemeinde Zug überträgt ins Eigentum des Kantons Zug das "Tauschobjekt 1", nämlich:

Grundstück Nr. 216, Gemeinde Zug

(in der Planbeilage rot schraffiert eingezeichnet)

umfassend:

7'869 m² Boden

Hundezwingeranlage Assek. Nr. 3206G

Remise Assek. Nr. 3395 A

Zonenzuteilung: WA4

2. Der Kanton Zug überträgt ins Eigentum der Einwohnergemeinde Zug das "Tauschobjekt 2", nämlich

a. Grundstück Nr. 4709, Gemeinde Zug

(in der Planbeilage blau schraffiert eingezeichnet)

umfassend:

5'924 m² Boden

3-Familienhaus Assek. Nr. 1622A

6-Familienhaus Assek. Nr. 1623A

Garagentrakt Assek. Nr. 678M

Zonenzuteilung: OeIB

b. 6'276 m² Boden ab Grundstück Nr. 286 , Gemeinde Zug

(in der Planbeilage blau schraffiert eingezeichnet)

Zonenzuteilung: OeIB

Die Parteien verzichten auf eine detaillierte Grundstückbeschreibung im vorliegenden Vorvertrag.

C. Finanzielle Leistungen

Die Parteien bezeichnen das Grundstück Nr. 216 mit einem Ausmass von 7'869 m² Boden (Tauschobjekt 1) und die Grundstücke 286 und 4709 im Umfang eines Masses von 10'710 m² Boden (Teil des Tauschobjektes 2) als wertgleich.

Bezüglich des verbleibenden Masses von 1'490 m² des Tauschobjektes 2 sowie bezüglich der drei Gebäude auf Grundstück Nr. 4709 hat die Einwohnergemeinde Zug dem Kanton Zug eine Aufpreiszahlung von total **Fr. 6'000'000.00** (Franken sechs Millionen) zu leisten. Dieser Betrag ist zahlbar innert 30 Tagen nach der Eintragung des definitiven Tauschvertrages im Grundbuch.

Die Aufpreiszahlung von total Fr. 6'000'000.00 setzt sich wie folgt zusammen:

Fr. 3'054'500.00 für die Landfläche von 1'490 m² (Fr. 2'050.00 pro m²)

Fr. 2'945'500.00 für die drei Gebäude auf Grundstück Nr. 4709

Fr. 6'000'000.00 total Aufpreis

=====

Im Weiteren halten die Parteien fest, dass sie der Hundezwingeranlage sowie der Remise auf Grundstück Nr. 216 keinen finanziellen Wert beimessen.

D. Begründung Fuss- und Fahrwegrecht

Im Sinne einer vorvertraglichen Regelung mit obligatorischem Anspruch auf dingliche Durchsetzbarkeit verpflichten sich die Parteien, folgendes Fuss- und Fahrwegrecht zu begründen und im Grundbuch eintragen zu lassen:

Fuss- und Fahrwegrecht z.G. des Grundstücks bzw. der Grundstücke, welche(s) in demjenigen Gebiet liegt bzw. liegen, das im beiliegenden Plan grün schraffiert eingezeichnet ist. Belastet ist das in der Planbeilage blau schraffierte "Tauschobjekt 2".

Diese Grunddienstbarkeit ermöglicht es dem Eigentümer des berechtigten Gebietes, auf dem belasteten Gebiet zur Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts ab der Weststrasse eine Erschliessungsstrasse zu erstellen, beizubehalten und allenfalls zu erneuern. Die Erschliessungsstrasse weist eine Breite von 5 m auf. Der genaue Verlauf der Strasse wird später festgelegt. Für die Einräumung und die Ausübung der Dienstbarkeit ist keine Entschädigung zu bezahlen. Bezüglich der Tragung der Unterhalts- und Erneuerungskosten gelten die Bestimmungen von Art. 741 ZGB.

Die Eigentümerin des belasteten Gebietes verpflichtet sich, innert 60 Tagen nachdem der Eigentümer des berechtigten Gebiets dies verlangt hat, einen definitiven Dienstbarkeitsvertrag mit dem Inhalt dieser vorvertraglichen Regelungen abzuschliessen und diesen zur Grundbucheintragung anzumelden. Die in diesem Zusammenhang anfallenden amtlichen Gebühren und Kosten gehen zu Lasten des Dienstbarkeitsberechtigten.

E. Weitere Vertragsbedingungen

1.

Der Besitzeserwerb mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr auf den jeweiligen Erwerber erfolgt mit der Grundbucheintragung des Tausches.

2.

Die amtlichen Kosten und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausfertigung und der öffentlichen Beurkundung dieses Vorvertrages und des definitiven Tauschvertrages entstehen, bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

Die Grundbuchgebühren bezüglich der Eintragung des definitiven Tauschvertrages sowie die Geometer- und Vermarkungskosten für das Tauschgrundstück gemäss vorstehender Ziffer B.2.b. werden von den Parteien ebenfalls hälftig geteilt.

3.

Die Gebäude, welche sich auf dem Grundstück Nr. 216 befinden, werden vom Kanton Zug auf seine Kosten abgebrochen und entsorgt.

4.

Altlastenvereinbarung

Sollten auf den Tauschgrundstücken Altlasten vorhanden sein, so werden diese auf erstmaliges Verlangen des Erwerbers durch den jeweiligen Veräusserer auf seine Kosten fachgerecht entsorgt. Den Parteien erwachsen somit keine Kosten für die Beseitigung von Altlasten bezüglich der Grundstücke, die sie erwerben.

5.

Die Parteien haben Kenntnis der Art. 192 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes. Mit Ausnahme bezüglich allfälliger Altlasten wird - soweit gesetzlich zulässig - jede weitere Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wegbedungen. Die Parteien bestätigen, dass sie die Bedeutung dieser Bestimmung kennen.

6.

Die Tauschgrundstücke werden frei von Miet- oder Pachtverträgen auf den jeweiligen Erwerber übertragen. Das rechtzeitige Kündigen solcher Verträge obliegt dem jeweiligen Veräusserer.

7.

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, den Zugerland Verkehrsbetrieben AG während der Dauer der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes das vorstehend erwähnte Tauschobjekt 2 gegen eine angemessene finanzielle Entschädigung als vorübergehenden Standort der Buss/Fahrzeuge zur Verfügung zu stellen.

8.

Wie bei der Präambel ausgeführt, kann die Einwohnergemeinde Zug erst nach Abschluss der Bauarbeiten des ZVB-Hauptstützpunktes über das Tauschobjekt 2 verfügen.

9.

Verpflichtung zum Abschluss eines Tauschvertrages

Die Parteien verpflichten sich, nach Vorliegen eines Objektkredites des Kantonsrates und wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, bis spätestens 31. Dezember 2020 einen Vertrag mit dem Inhalt des vorliegenden Vorvertrages abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Sollte dieser Termin voraussichtlich nicht eingehalten werden können, nehmen die Parteien ab dem 1. Januar 2020 Vertragsverhandlungen auf, mit dem Ziel, diesen Vertrag anzupassen und sinngemäss weiter führen zu können.

Sollte die Vertragsanpassung scheitern oder sollte das Bauvorhaben Verwaltungszentrum III / ZVB-Hauptstützpunkt unter Einbezug des GS Zug 216 aus was für Gründen auch immer nicht realisiert werden können, fällt dieser Vertrag dahin und es ist von keiner Partei eine Entschädigung geschuldet.

10.

Zweckverwendung des Tauschobjektes Ziffer 2 (Obligatorische Bestimmung)

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich, das Bodenstück, welches sie ab Grundstück Nr. 286 vom Kanton Zug erwirbt, für eine öffentliche Nutzung zu verwenden. Einzige Ausnahme ist die Verwendung im Sinne preisgünstiger Wohnungsbau. Der Kanton Zug erklärt, dass diese Bestimmung für ihn von zentraler Bedeutung ist, ohne die er die Übertragung des Bodenstücks ab dem Grundstück Nr. 286 auf die Einwohnergemeinde Zug nicht vornehmen würde.

11.

Dieser Vertrag wird 3fach ausgefertigt, unterzeichnet und öffentlich beurkundet.

Diesen erhalten:

- Urkundsperson;
- Einwohnergemeinde Zug, Stadthaus am Kolinplatz, Postfach 1258, 6301 Zug;
- Kanton Zug, Baudirektion, Fachstelle Landerwerb/Immobilien-geschäfte.

Zug,

Einwohnergemeinde Zug

namens des Stadtrates:

.....
Dolfi Müller, Arthur Cantieni,
Stadtpräsident Stadtschreiber

Kanton Zug

vertreten durch:

.....
Arnold Zumbühl

Öffentliche Beurkundung

Der Unterzeichnete, Heinz Müller, Stadtschreiber-Stellvertreter der Stadt Zug und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

Der vorstehende Vertrag enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, genehmigt und eigenhändig unterzeichnet worden. Die Planbeilage wurde von ihnen eingesehen, als richtig bezeichnet und ebenfalls unterschrieben.

Zug,

Heinz Müller,
Urkundsperson

