

## ÖFFENTLICHE URKUNDE

### Vorvertrag zu einem Tauschvertrag

Gemeinde Zug, neuer Kantonsratssaal als Bestandteil des Regierungsgebäudes

Die **Einwohnergemeinde Zug**, Stadthaus, Gubelstrasse 22, 6300 Zug, namens des Stadtrats vertreten durch Stadtpräsident André Wicki und Stadtschreiber Martin Würmli, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2030, Gemeinde Zug,

und der

**Kanton Zug**, vertreten durch die Baudirektion, Aabachstrasse 5, 6301 Zug, und diese wiederum durch Thomas Kleger, Leiter der Fachstelle Landerwerb/Immobilieneschäfte,

schliessen unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zug einerseits und den Grossen Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zug andererseits folgenden Vorvertrag zu einem Tauschvertrag ab:

#### 1. Präambel

Das Regierungsgebäude soll um einen Anbau mit einem neuen Kantonsratssaal ergänzt werden. Der Anbau wird auf einer Teilfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> des heutigen Grundstücks Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt. Damit das Regierungsgebäude und der Anbau mit dem Boden, auf dem sie sich befinden, eine rechtliche Einheit bilden, überträgt die Einwohnergemeinde Zug die für die Realisierung des Anbaus benötigte Grundstücksfläche ins Eigentum des Kantons Zug.

Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Zug betrachten den vorgenannten Anbau ideell als gemeinsames Projekt, das einerseits einen optimaleren Sitzungsbetrieb – unter anderem für den Kantonsrat und den Grossen Gemeinderat – ermöglicht und gleichzeitig mit einer neuen Buvette und einer neuen Toilettenanlage eine Attraktivitätssteigerung für den Landsgemeindeplatz herstellt und die Aufenthaltsqualität am Zuger Seebecken erhöht.

Der vorliegende Vorvertrag zu einem Tauschvertrag legt fest, zu welchen Bedingungen die vorstehende Flächenabtretung der Einwohnergemeinde Zug an den Kanton Zug



erfolgt. Die Parteien verpflichten sich, zu den nachgenannten Bedingungen einen entsprechenden Hauptvertrag abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen.

## **2. Tauschobjekte**

### **2.1. Tauschobjekt 1: Einwohnergemeinde Zug an Kanton Zug**

Die Einwohnergemeinde Zug überträgt die für die Realisierung des Anbaus zum Regierungsgebäude benötigte Teilfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 2030 auf den Kanton Zug.

Die örtliche Lage des Tauschobjekts 1 ist in der Planbeilage rot eingezeichnet. Sie bildet Bestandteil des vorliegenden Vorvertrags. Das genaue Flächenmass und der definitive Grenzverlauf ergeben sich im Rahmen der noch folgenden Projektierungs- und Planungsarbeiten. Deshalb sind geringfügige Änderungen (plus/minus 10 %) noch möglich.

### **2.2. Tauschobjekt 2: Kanton Zug an Einwohnergemeinde Zug**

Es besteht die Absicht, dass der Kanton Zug der Einwohnergemeinde Zug für das vorstehend erwähnte Bodenstück Realersatz bietet. Allerdings verfügt der Kanton Zug derzeit über kein adäquates Grundstück, das nicht bereits für eine spätere Verwendung reserviert ist und somit der Einwohnergemeinde Zug als Tauschobjekt angeboten werden könnte. Dies kann sich innerhalb der Zeitspanne zwischen Abschluss des vorliegenden Vorvertrags und dem Abschluss des im Grundbuch einzutragenden Hauptvertrags (voraussichtlich spätestens im Jahr 2034) noch ändern.

Liegt bis zum Abschluss des Hauptvertrags kein Tauschobjekt 2 vor, hat der Kanton Zug den ökonomischen Wert des Tauschobjekts 1 (siehe Ziffer 2.3.) durch eine Geldleistung innert 30 Tagen, gerechnet ab Datum der Grundbucheintragung des Hauptvertrags, abzugelten.

### **2.3. Ökonomischer Wert der Tauschobjekte**

Der Quadratmeterwert wird unabänderbar auf Fr. 3000.– festgelegt.

Bei einer Fläche von 610 m<sup>2</sup> würde der ökonomische Wert des Tauschobjekts 1 somit Fr. 1 830 000.– betragen. Der definitive ökonomische Wert des Tauschobjekts 1 bemisst sich nach der effektiven Fläche dieses Tauschobjekts (siehe vorstehende Ziffer 2.1. Absatz 2) zum Ansatz von Fr. 3000.–/m<sup>2</sup>.

Das Tauschobjekt 2 muss den gleichen ökonomischen Wert aufweisen wie das Tauschobjekt 1.

## **3. Rückbau- und Erstellungskosten**

Der Kanton Zug wird den gesamten Anbau (inkl. neue Buvette sowie die neue Toilettenanlage und die neuen Lagerräume für die Einwohnergemeinde Zug) auf seine Kosten realisieren. Die Rückbaukosten für den heutigen Kiosk, die Toilettenanlage und die Lagerräume gehen ebenfalls zulasten des Kantons Zug.



**4. Mitbenützung der Sitzungsräumlichkeiten und des Foyers im Regierungsgebäude und im Anbau durch die Einwohnergemeinde Zug**

Der Kanton Zug stellt der Einwohnergemeinde Zug bereits heute schon das Regierungsgebäude, insbesondere den Kantonsratssaal mit Foyer, für die Sitzungen des Grossen Gemeinderats der Einwohnergemeinde Zug unentgeltlich zur Verfügung.

Der Einwohnergemeinde Zug steht das Recht zu, sowohl die Sitzungsräumlichkeiten und das Foyer im heutigen Regierungsgebäude wie auch den neuen Kantonsratssaal und das Foyer im Anbau unentgeltlich für den Ratsbetrieb mitzubénéützen.

**5. Betrieb Buvette**

Der Betrieb der Buvette obliegt – wie die übrige Gastronomie im Regierungsgebäude und im Anbau (neuer Kantonsratssaal) – dem Kanton Zug.

**6. Neue öffentliche Toilettenanlage und Lagerräume**

Der Kanton Zug stellt der Einwohnergemeinde Zug die neue öffentliche Toilettenanlage sowie die neuen Lagerräume mietfrei zum Betrieb bzw. Gebrauch zur Verfügung. Die für diese Räumlichkeiten anfallenden Nebenkosten werden abgerechnet und gehen – wie die diesbezüglichen übrigen Betriebs- und Unterhaltskosten – zulasten der Einwohnergemeinde Zug.

**7. Grenz- bzw. Näherbaurechte**

Derzeit befindet sich die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Zug in Revision. Sollten für die Realisierung des vorgenannten Anbaus an das Regierungsgebäude Näher- oder Grenzbaurechte erforderlich sein, wird die Einwohnergemeinde Zug als Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke solche Dienstbarkeiten unentgeltlich einräumen.

**8. Grundbucheintragung des Hauptvertrags**

Die Parteien verpflichten sich, einen Hauptvertrag gemäss dem Inhalt dieses Vorvertrags abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn:

- a. ein rechtskräftiger Kreditbeschluss für die Erstellung des vorgenannten Anbaus an das Regierungsgebäude vorliegt;
- b. für diesen Anbau eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Der Abschluss und die Grundbucheintragung des Hauptvertrags erfolgen innerhalb von 3 Monaten, nachdem alle der vorgenannten Bedingungen erfüllt sind. Die Vertragsausfertigung erfolgt durch den Kanton Zug, zu dessen Lasten auch die amtlichen Vertrags-, Beurkundungs-, Grundbuch- und Geometerkosten gehen.

**9. Gültigkeit des vorliegenden Vorvertrags**

Sollten die bei vorstehender Ziffer 8 erwähnten Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptvertrags nicht bis spätestens 31. Dezember 2034 erfüllt sein, fällt der vorliegende Vorvertrag ohne Kostenfolge für die Parteien dahin.



## 10. Genehmigung durch die Einwohnergemeinde Zug

Am 01.10.2024 hat der Stadtrat der Einwohnergemeinde Zug den Abschluss des vorliegenden Vorvertrags unter Vorbehalt der späteren Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat beschlossen.

In Bezug auf die Vertretungsbefugnis der Einwohnergemeinde Zug wird festgestellt, dass gestützt auf § 85 Abs. 1 des Gemeindegesetzes der Stadtrat von Zug die Einwohnergemeinde Zug nach aussen vertritt und Stadtpräsident André Wicki sowie Stadtschreiber Martin Würmli kollektiv zeichnungsberechtigt sind.

## 11. Vertragsexemplare

Dieser Vorvertrag wird dreifach ausgefertigt und unterzeichnet. Je ein Exemplar erhalten:

- Einwohnergemeinde Zug, Finanzdepartement, Abteilung Immobilien;
- Kanton Zug, Baudirektion, Fachstelle Landerwerb/Immobilien Geschäfte;
- Stadtnotariat Zug.

### Einwohnergemeinde Zug

Namens des Stadtrats



---

André Wicki, Stadtpräsident



---

Martin Würmli, Stadtschreiber

### Kanton Zug Baudirektion



---

Thomas Kleger, Leiter Fachstelle  
Landerwerb/Immobilien Geschäfte



## ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die Unterzeichnete, lic. iur. Marion Pfister, Stadtschreiber-Stellvertreterin von Zug und Notarin des Kantons Zug, beurkundet hiermit öffentlich:

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

Der Vertreter des Kantons Zug hat am 17.10.2024 und die Vertreter der Einwohnergemeinde Zug haben am 21.10.2024 unterzeichnet.

Zug, 21. Oktober 2024

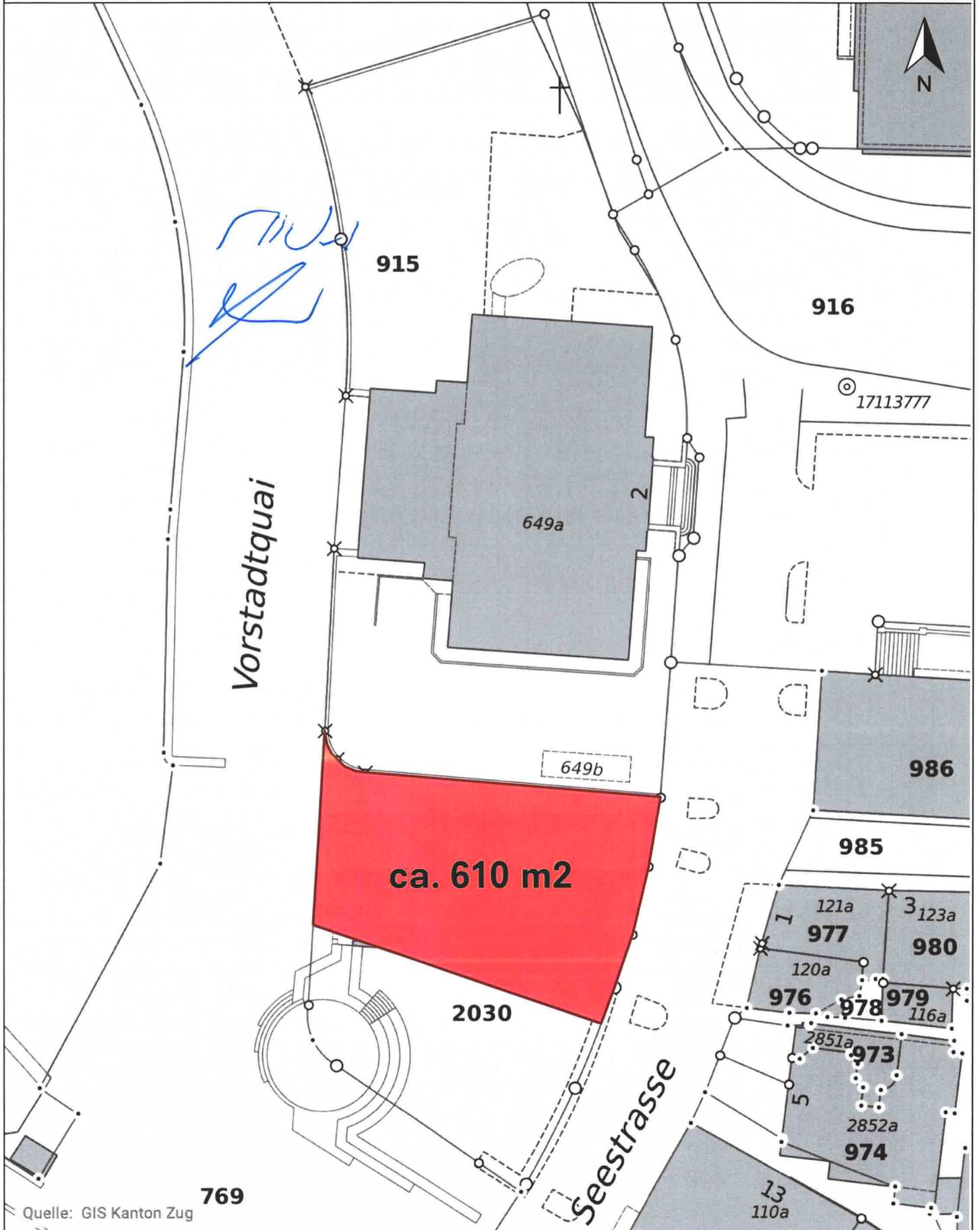


**STADTKANZLEI ZUG**  
Notariat

*M. Pfister*

Marion Pfister, Notarin

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen.



## **Finanzdepartement**

### **Immobilien: Erweiterung Regierungsgebäude; Vorvertrag zu einem Tauschvertrag GS Nr. 2030**

#### **I Ausgangslage**

Das Regierungsgebäude soll um einen Anbau mit einem neuen Kantonsratssaal ergänzt werden. Der Anbau wird auf einer Teilfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> des heutigen Grundstückes Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt. Damit das Regierungsgebäude und der Anbau mit dem Boden, auf dem sie sich befinden, eine rechtliche Einheit bilden, überträgt die Einwohnergemeinde Zug die für die Realisierung des Anbaus benötigte Grundstücksfläche ins Eigentum des Kantons Zug.

Der Kanton Zug und die Einwohnergemeinde Zug betrachten den vorgenannten Anbau ideell als gemeinsames Projekt, das einerseits einen optimaleren Sitzungsbetrieb - unter anderem für den Kantonsrat und den Grossen Gemeinderat - ermöglicht und gleichzeitig mit einer neuen Buvette und Toilettenanlage eine Attraktivitätssteigerung für den Landsgemeindeplatz herstellt und somit die Aufenthaltsqualität am Zuger Seebecken erhöht.

Es besteht die Absicht, dass der Kanton Zug der Einwohnergemeinde Zug für das vorstehend erwähnte Bodenstück Realersatz anbietet. Allerdings verfügt der Kanton Zug derzeit über kein adäquates Grundstück. Dies kann sich jedoch innerhalb der nächsten Jahre ändern.

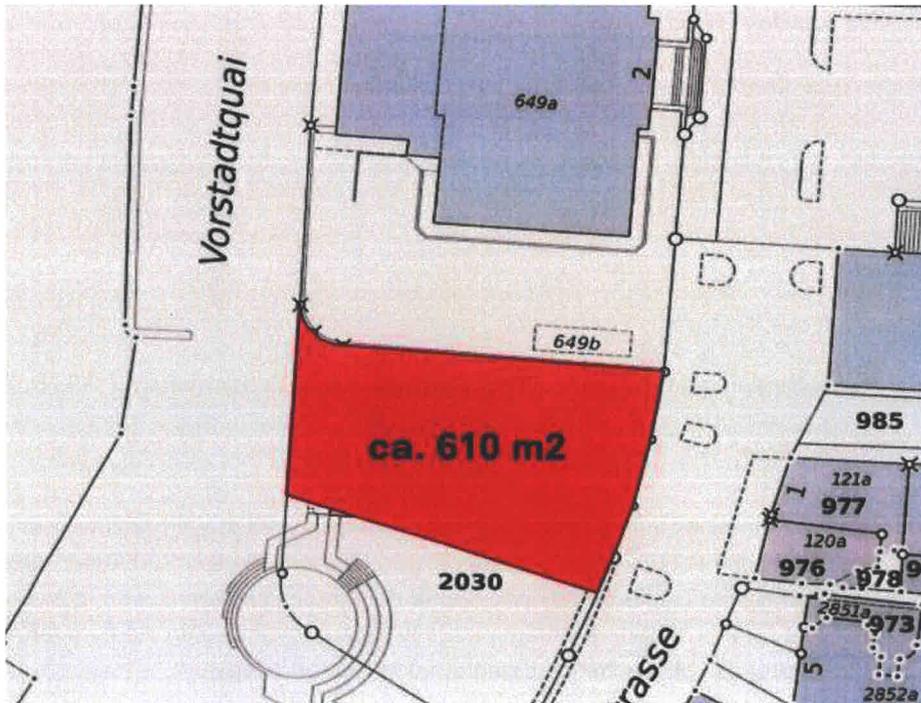
Kann bis zum Zeitpunkt einer rechtskräftigen Baubewilligung (innerhalb der nächsten zehn Jahre) kein Landtausch vollzogen werden, wird die Stadt Zug die benötigte Teilfläche von GS Nr. 2030 für den neuen Kantonsratssaal zum im Vorvertrag definierten Wert an den Kanton Zug übertragen.

#### **II Erläuterungen**

Der vorliegende «Vorvertrag zu einem Tauschvertrag» legt fest, zu welchen Bedingungen die vorstehende Flächenabtretung der Einwohnergemeinde Zug an den Kanton Zug erfolgt. Die Parteien verpflichten sich zu den nachgenannten Bedingungen, einen entsprechenden Hauptvertrag abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen.

Das Grundstück GS Nr. 2030 liegt in der Kernzone A der Stadt Zug. Es ist im Verwaltungsvermögen, Betriebsliegenschaften, zu einem Buchwert von CHF 0.00 bilanziert. Der ökonomische Wert für dieses Grundstück wurde gemeinsam auf CHF 3'000.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt. Für eine Teilfläche von GS Nr. 2030 (ca. 610 m<sup>2</sup> nach heutigem Planungsstand) würde der ökonomische Wert somit ca. CHF 1'830'000.00 betragen. Das Tauschobjekt des Kantons Zug soll den gleichen ökonomischen Wert aufweisen wie das von der Stadt Zug eingebrachte (Teil-)Grundstück GS Nr. 2030. Der definitive ökonomische Wert des Tauschobjektes bemisst sich nach der effektiven Fläche, sobald ein Bauprojekt vorliegt. Um den

Tausch vornehmen zu können, muss eine Entlassung des Grundstücks aus dem Verwaltungsvermögen und eine Einweisung in das Finanzvermögen erfolgen.



Quelle: GIS Kanton Zug

#### Weitere Vereinbarungen

Der Kanton Zug stellt der Einwohnergemeinde Zug wie bisher auch den neuen Kantonsratsaal mit Foyer für die Sitzungen des Grossen Gemeinderates der Einwohnergemeinde Zug unentgeltlich zur Verfügung.

Der Kanton Zug ersetzt der Einwohnergemeinde Zug die öffentliche Toilettenanlage und die bestehenden Lagerräume und stellt diese mietfrei zum Betrieb bzw. Gebrauch zur Verfügung. Die für diese Räumlichkeiten anfallenden Nebenkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten gehen zulasten der Einwohnergemeinde Zug.

#### **III Lösungsansätze**

Die Stadt Zug und der Kanton Zug verpflichten sich, einen entsprechenden Hauptvertrag gemäss dem Inhalt des Vorvertrages abzuschliessen und diesen im Grundbuch eintragen zu lassen, wenn:

- a. ein rechtskräftiger Kreditbeschluss für die Erstellung des vorgenannten Anbaus an das Regierungsgebäude vorliegt;
- b. für diesen Anbau eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Der Abschluss und die Grundbucheintragung des Hauptvertrages erfolgen innerhalb von drei Monaten, nachdem alle der vorgenannten Bedingungen erfüllt sind. Die Vertragsausfertigung erfolgt durch den Kanton Zug, zu dessen Lasten auch die amtlichen Vertrags-, Beurkundungs-, Grundbuch- und Geometerkosten gehen.

Der Vorvertrag wird vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat abgeschlossen.

#### IV Öffentlichkeitsstatus

Die Geschäftshoheit für dieses Geschäft liegt bei der kantonalen Baudirektion. Aus diesem Grund wird das Geschäft als «nicht öffentlich» taxiert..

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Finanzdepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen dem Kanton Zug und der Einwohnergemeinde Zug betreffend einen Landtausch für die Erweiterung des Regierungsgebäudes (GS Nr. 2030, Grundbuch Zug) wird genehmigt und unterzeichnet.
2. Das Notariat wird mit der öffentlichen Beurkundung des Vorvertrages beauftragt.
3. Das Geschäft wird als «nicht öffentlich» taxiert.
4. Das Grundstück Nr. 2030 wird aus dem Verwaltungsvermögen ausgegliedert und in das Finanzvermögen eingewiesen.
5. Mitteilung an:
  - Kanton Zug, Baudirektion, Thomas Kleger, Fachstelle Landerwerb/Immobilien­geschäfte, Aabachstrasse 5, 6300 Zug ([thomas.kleger@zg.ch](mailto:thomas.kleger@zg.ch))
  - Bau- und Planungskommission (BPK)
  - Geschäftsprüfungskommission (GPK)
  - Finanzdepartement
  - Immobilien
  - Notariat
  - Kanzlei

Zug, 1. Oktober 2024



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

André Wicki  
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage

- BEI\_Erweiterung Regierungsgebäude: Vorvertrag zu einem Tauschvertrag GS Nr. 2030