

Finanzdepartement

Immobilien: GS Nr. 3508; Abschluss Nachtrag Baurechtsvertrag Tennisclub Zug (TCZ)

I Ausgangslage

Der Tennisclub Zug (TCZ) hat 708 Mitglieder (davon 390 aus der Stadt Zug) und betreibt auf dem Baurechtsgrundstück GS Nr. 3508 seine Vereinstätigkeit.

Beim Baurecht GS Nr. 3508 handelt es sich um ein selbstständiges und dauerndes Recht auf dem GS Nr. 3674 im «Göbli». Dieses Grundstück gelangte im Jahre 2014 im Rahmen des Landtauschgeschäftes zwischen der Korporation Zug und der Stadt Zug mit dem bereits am 18. März 1976 abgeschlossenen Baurechtsvertrag ins Eigentum der Stadt Zug.

Das GS Nr. 3674 befand sich bereits vor dem Landtauschgeschäft in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Das Ziel des Landtauschgeschäftes war, dass die Stadt Zug mit dem Grundstück GS Nr. 3674 eine strategische Landreserve für öffentliche Bauten und Anlagen erhält.

Die Stadt Zug beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück ein neues Betriebsgebäude zu erstellen. Die aktuellen Planungen sehen vor, den TCZ im Neubau des Werkhofes und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug (FFZ) auf dem Dach zu integrieren, was die Machbarkeitsstudie der Kplan AG im Jahre 2021 als realisierbar bestätigte.

Der ursprünglich zwischen der Korporation Zug und dem TCZ abgeschlossene Baurechtsvertrag sowie alle Nachträge mit seinen Rechten und Pflichten sind mit der Eigentumsübertragung im Jahre 2014 an die Stadt Zug überbunden worden. Gemäss dem Nachtrag Nr. 2 zum Baurechtsvertrag aus dem Jahre 2009 dauert das Baurecht bis zum 31. Dezember 2035, sofern nicht mit einer Frist von 18 Monaten auf den 31. Dezember 2025 gekündigt wird. Die Beendigung des Vertragsverhältnisses ermöglicht der Stadt Zug die nötige Flexibilität für die weiteren Planungen zur Umsetzung eines neuen Betriebsgebäudes. Die Kündigung des Baurechtsvertrages wurde dem TCZ im Mai 2024 fristgerecht und persönlich ausgehändigt. Der aktuelle Planungshorizont zur Erstellung des neuen Betriebsgebäudes ermöglicht dem TCZ jedoch eine Weiternutzung der bereits heute schon beanspruchten Fläche über den Kündigungszeitpunkt hinaus. Dies im Sinne einer befristeten Übergangslösung.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 stellte der TCZ beim Stadtrat den Antrag zur erneuten Prüfung für einen alternativen ebenerdigen Standort. Der Prüfung nach einem Alternativstandort ist die Stadt Zug bereits in der Vergangenheit nachgekommen - bis jetzt leider mangels Alternativen ohne Erfolg. Die

Stadt Zug verfügt über kein Grundstück in ihrem Eigentum mit dem gewünschten Flächenbedarf des TCZ von ca. 16'500 m².

II Handlungsbedarf

Die Parteien sind übereingekommen, das Baurecht GS Nr. 3508 mit dem Nachtrag Nr. 4 während einer befristeten Laufzeit vom 01. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 zu verlängern. Die Verlängerung erfolgte in Absprache mit dem Baudepartement und demzufolge in Abhängigkeit des Zeitplanes der Ortsplanungsrevision.

Zusätzlich zum bestehenden Inhalt des Baurechtsvertrages erfolgt mit dem Nachtrag eine Anpassung des Baurechtszinses. Der jährliche Baurechtszins von CHF 25'022.00 wird während der Laufzeit der Übergangslösung (01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2030) reduziert, um den TCZ finanziell zu entlasten. Der Tennisclub soll während der Übergangsphase finanziell entlastet werden. Damit soll die Erhaltung des wichtigen lokalen Vereines gewährleistet sein und gleichzeitig der Sport gefördert werden. Der TCZ zahlt während der Übergangslösung neu einen jährlichen Baurechtszins von CHF 2'000.00. Die Reduktion des Baurechtszinses erfolgt im Verhältnis zur beanspruchten Baurechtsfläche vergleichbarer Sportvereine.

Im Weiteren sind die Parteien einverstanden, dass der bestehende Baurechtsvertrag in seinem Inhalt weiterhin Gültigkeit behält.

Eine Beurkundung des Nachtrages erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Mitglieder dem Entwurf des Nachtrages an der Generalversammlung vom 17. Januar 2025 zustimmen. Der Nachtrag Nr. 4 wird im Jahre 2026 im Grundbuch eingetragen.

Die amtlichen Beurkundungs- und Grundbuchkosten für diesen Nachtrag werden vom TCZ und der Stadt Zug je zur Hälfte übernommen.

Dem Nachtrag Nr. 4 zur befristeten Verlängerung des Baurechtsvertrages kann aus Sicht des Finanzdepartementes zugestimmt werden.

III Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Finanzdepartements Kenntnis und beschliesst:

1. Der Nachtrag Nr. 4 zum Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Tennisclub Zug (TCZ) betreffend verlängerte Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030 wird genehmigt.
2. Die jährliche Höhe des Baurechtszinses beträgt neu CHF 2'000.00 während der befristeten Laufzeit (01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2030). Die Budgetierung der Erträge erfolgt über das Konto 4470.20/2226, Baurechtszinsertrag.
3. Der Nachtrag Nr. 4 wird öffentlich beurkundet und mit Wirkung ab 1. Januar 2026 in das Grundbuch eingetragen.

4. Das städtische Notariat wird mit der öffentlichen Beurkundung und der Grundbuchanmeldung beauftragt.
5. Mitteilung an:
 - Finanzdepartement
 - Immobilien, susann.guenther@stadtzug.ch
 - Baudepartement
 - Notariat
 - Controller
 - Kanzlei

Zug, 17. Dezember 2024



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- BEI_Nachtrag Nr. 4 zum Baurechtsvertrag mit Tennis Club Zug