

GPK 26. Januar 2026

Erwerb Villa Unterer Frauenstein (GS Nr. 1388)



GPK 26. Januar 2026

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand
 1. Villa Unterer Frauenstein
 2. Gartenanlage
 3. Seeanstoss
 4. Grundstück
2. Bewertung
3. Kaufrechtsvertrag
4. Nutzung / Vorgehenskonzept
5. Finanzierung, Bilanzierung
6. Kosten

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

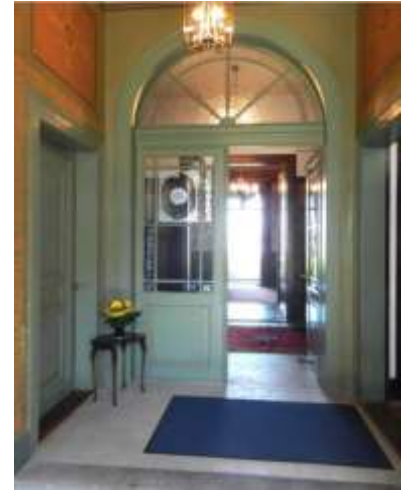
1. Kaufgegenstand

Villa Unterer Frauenstein

Wohnhaus Baujahr 1850/51, Architekt: Leonhard Zeugheer

"Die Villa erscheint in seinen baulichen Raumausstattungen, Materialisierung und Farbgebungen intakt und kann überweite Teile als bauzeitlich eingestuft werden." (Auszug Fachgutachten Rösli Architekten)

"Bis auf die Installationen (Elektro, Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär) und den Nassräumen (Badezimmer, Küchen) benötigt die Villa lediglich eine Restaurierung, Flicker und Instandsetzung der reichhaltigen bauzeitlichen Ausstattung." (Auszug Fachgutachten Rösli Architekten)



Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand



Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand

Boots- und Waschhaus

Baujahr: Waschhaus nach 1874 / Badehaus nach 1850

"Sofern die Gebäude unbeheizt bleiben sollen, fokussieren sich die Renovationsarbeiten auf ein stabiles Fundament, dichte Gebäudehülle und die Oberflächen." (Auszug Fachgutachten Rösli Architekten)



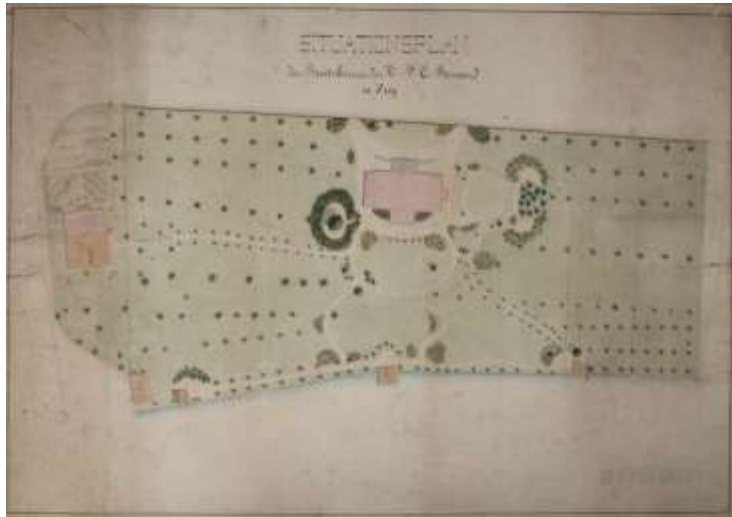
Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand

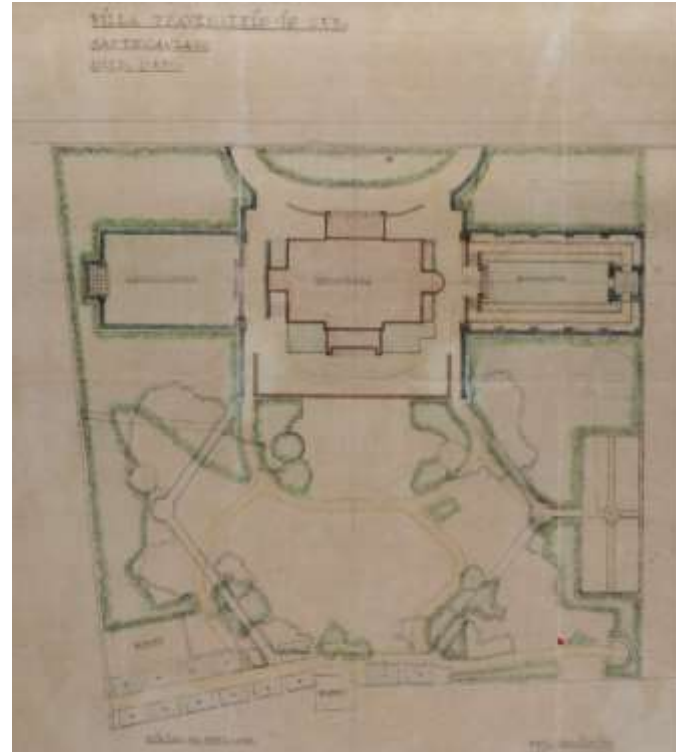
Gartenanlage

denkmalgeschützt

Vorschlag: Gartenleitbild



Landschaftsgarten;
Gartenplan von 1874
(Plan Archiv Amt für
Denkmalpflege und
Archäologie)



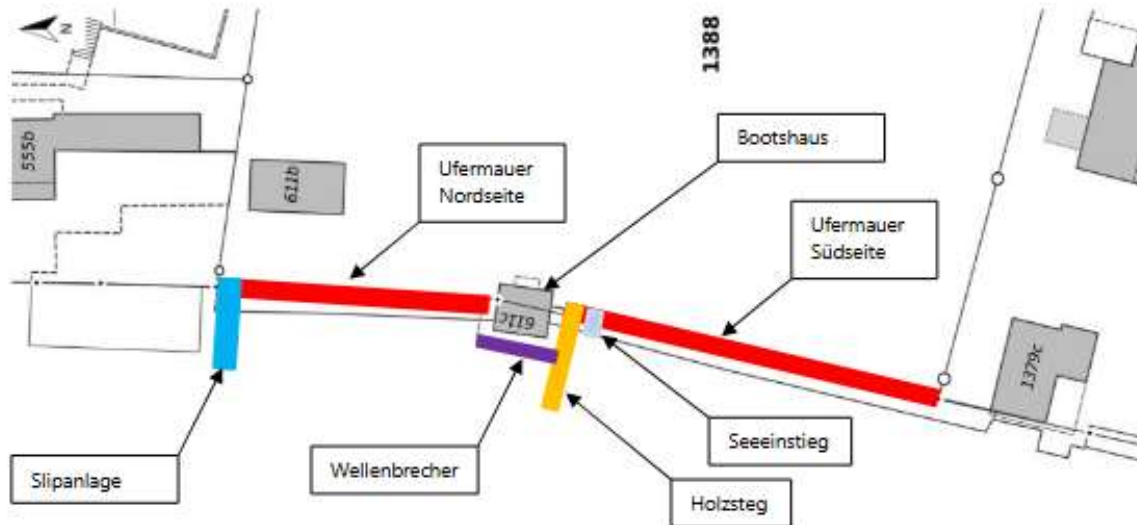
Architektur- und Wohngarten;
Gartenplan mit Umgestaltung von
1923 (Plan Archiv Amt für
Denkmalpflege und Archäologie)

1. Kaufgegenstand

Seanstoss

alle Bestandteile des Seeufers wurden untersucht.

Kurzinspektion der Uferbauten vom 08.10.2025



Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand

Seeanstoss

Langfristig:

"Im Falle der Planung einer neuen Ufermauer (ebenso bei erhöhten Alterungserscheinungen) oder eines neuen Bootshauses ist mit Investitionskosten von ca. CHF 1,5 – 2 Mio. (Ufermauer) bzw. CHF 0,75 – 1 Mio. (Bootshaus) zu rechnen." (Auszug Kurzinspektion Uferbauten)

Sofortmassnahmen

Bauteil	Massnahmen sofort	
Ufermauer	Keine Massnahmen	-
Slipanlage	Absperren oder Abbruch oder Neubau	-
Steg	Absperren oder Abbruch und Neubau	50'000 CHF
SeeEinstieg	Keine Massnahmen	-
Wellenbrecher	Keine Massnahmen	-
Altes Bootshaus	Abstützung und Untergiessen inkl. Teilunterfangung	30-40'000 CHF
Total		100'000 CHF
Baukosten inkl. MwSt.		115'000 CHF

Massnahmen Mittelfristig (10-25 Jahre)

Bauteil	Massnahmen mittelfristig	
Ufermauer	Neue Holzpfähle, Lokale Fugenarbeiten, Steingergänzungen (kein Neubau Ufermauer)	175'000 CHF
Slipanlage	Gibt es nicht mehr	
Steg	Unterhalt	20'000 CHF
SeeEinstieg	Keine Massnahmen	-
Wellenbrecher	Holzersetzung	50'000 CHF
Altes Bootshaus	Ohne Oberbau (Dach ect.) Grobe Schätzung	150-200'000 CHF
Total		450'000 CHF
Baukosten inkl. MwSt.		480'000 CHF

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

1. Kaufgegenstand

Grundstück

Ausnutzungsreserve

Auf dem Grundstück besteht eine theoretische Ausnutzungsreserve von rd. 2'180 m².

Theoretisch deshalb, weil der Denkmalschutz der Gartenanlage eine Überbauung erheblich einschränkt bzw. verhindert.

Abb.: theoretisches
Nutzungspotenzial (Auszug
Fachgutachten Röösl
Architekten)

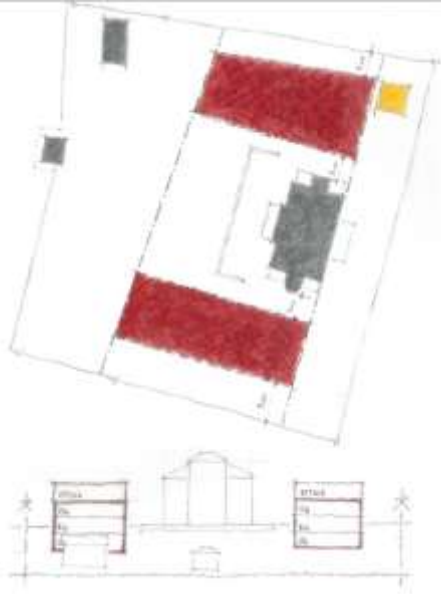
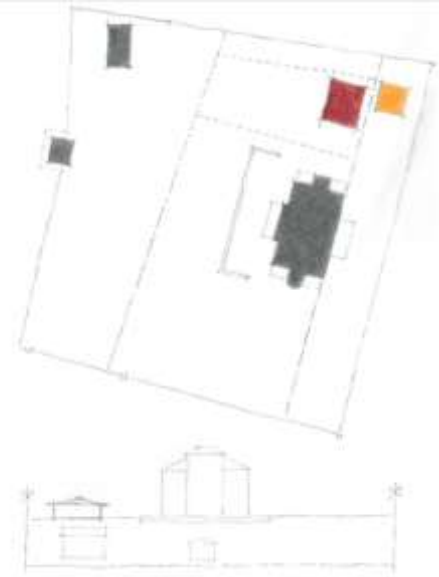


Abb.: eventuell möglicher
Neubau (Auszug
Fachgutachten Röösl
Architekten)



Erwerb Villa Unterer Frauenstein

2. Bewertung

Villa am See = Liebhabergrundstück

Sachwert als massgeblicher Marktwert

Sachwert = Landwert + Zeitwert der Gebäude/Anlagen

CHF 38'708'280 + CHF 5'000'000

Marktwert: CHF 43.71 Mio.

Dies entspricht einem Landwert von CHF 7'020/m² (Ausnutzungsreserve, Rechtfertigung über Einmaligkeit, Alleinstellungsmerkmal und Grundstücksgrösse)

Sensitivitätsanalyse bei veränderten Landwerten bei CHF 38 – 49 Mio.

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

3. Kaufrechtsvertrag

Warum ein Kaufrechtsvertrag?

- einmalige Vertragsunterzeichnung (≠ Vorvertrag)
- kein Auslösen weiterer Verpflichtungen (≠ Hauptvertrag)

Rahmenbedingungen

- Kaufrecht eingeräumt bis Ende 2026
- CHF 200'000.00 für die Einräumung des Kaufrechts
- Kaufpreis CHF 44.0 Mio.
- Auslösen der Handänderung über einseitige Willenserklärung der Stadt ggü. der Verkäuferschaft
- Inventar mitverkauft

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

4. Nutzung / Vorgehenskonzept

kurzfristige Nutzung

- Mieterschaft
- Gartenanlage
- Gebäude

mittel- bis langfristige Nutzung

- Umnutzung / Zonenänderung / BBP-Änderung
- Dialogverfahren
- verschiedene Nutzungen denkbar (kulturell, gesellschaftlich, Hybrid mit Büronutzung)
- auch Abgabe Gebäude im Baurecht denkbar

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

5. Finanzierung / Bilanzierung

Finanzierung über das Eigenkapital

Bilanzierung im Verwaltungsvermögen (Sport und Freizeit)

→ Gartenanlage für die Erholung/Freizeit

→ Gebäude nicht als Anlage/Renditeobjekt

Erwerb Villa Unterer Frauenstein

6. Kosten

Gewerke	Kurz- und mittelfristige Kosten In CHF	Langfristige Kosten In CHF	Jährliche Kosten In CHF
Wohngebäude	7'300'000.00	Für allfällige Umnutzung: Kosten nicht bekannt	150'000.00
Bade- und Waschhaus	700'000.00	Für allfällige Umnutzung: Kosten nicht bekannt	
Gartenanlage	240'000.00		90'000.00
Seeanstoss/Ufermauer	250'000.00	2'000'000.00	10'000.00
Summe	8'490'000.00	2'000'000.00	250'000.00

Quelle: Abteilung Immobilien, Zusammenzug aus verschiedenen Fachgutachten (Gebäudediagnose: Fachgutachten Rösli Architekten vom 13. Oktober 2025, Gartenanlage: Kurzbericht zur Gartenanlage Benedikt Stahli Landschaftsarchitektur vom 17. Oktober 2025, Seeanstoss/Ufermauer: Faktenblatt zur Kurzinspektion der Uferbauten von Staubli, Kurath & Partner AG, Stand 13. Oktober 2025)

→ Antrag CHF 8.5 Mio. Investitionskredit für die kurzfristigen Massnahmen

Stadt Zug

