

## Baurechtsvertrag Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen



Das Quartier Eichholz mit dem ehemaligen Wohnheim Eichholz

Bericht und Antrag zu Händen der ausserordentlichen Generalversammlung der  
Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug)  
Mittwoch, 16. November 2022, 19.00 Uhr (Türöffnung ab 18.30 Uhr)  
Aula Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug (GIBZ), Baarerstrasse 100, 6300 Zug

02. November 2022

## 1. Ausgangslage

Nachdem die Stiftung Eichholz an die Chollerstrasse 1a in Zug umgezogen ist, hat der Gemeinderat Steinhausen gegenüber dem Regierungsrat des Kantons Zug das Bedürfniss geäussert, dass im künftigen Gebäude an der Eichholzstrasse 13 preisgünstiger Wohnraum sowie auch Familienwohnungen bereitgestellt werden sollen. In der Folge wurde Albi Nussbaumer Architekten Zug mit der Ausarbeitung eines Richtprojektes für die Neubebauung dieses Grundstücks beauftragt. Das Projekt sieht total 21 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen von 2,5-, 3,5-, 4,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen vor.

Der Kanton Zug, als Eigentümerin des Grundstückes hat entschieden, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Insgesamt neun interessierte Wohnbauträger haben eine Offerte zur Übernahme des Baurechts und damit für die Realisierung des künftigen Wohngebäudes eingereicht. Nach einem umfassenden Evaluationsverfahren hat sich der Regierungsrat dafür ausgesprochen, dass die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) den Zuschlag für das Baurecht erhält und auf dem kantonalen Grundstück an der Eichholzstrasse 13 in Steinhausen ein Gebäude für preisgünstigen Wohnraum erstellen soll.

Gestützt auf Art. 19 lit. f) und g) der Statuten liegt die Beschlussfassung über den Erwerb und Veräusserung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Ausgaben und Eventualverpflichtungen über CHF 250'000 in der Kompetenz der Generalversammlung der awzug. Somit muss der Abschluss des Baurechtsvertrages in einem ersten Schritt von der ausserordentlichen Generalversammlung respektive von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der awzug genehmigt werden. Im Anschluss wird der Regierungsrat – nach Anhörung der Staatswirtschaftskommission – ebenfalls formell über die Vertragsgenehmigung Beschluss fassen.

## 2. Eckdaten Grundstück

Grundbuch:	Grundstück Nr. 391, Eichwaldstrasse 13, Gemeinde Steinhausen
Fläche:	2'494 m <sup>2</sup>
Zone:	W4
Bebauungsplan:	Der Gemeinderat Steinhausen hat am 10.01.2022 den einfachen Bebauungsplan Nr. 04 – Eichwaldstrasse 13, GS 391 erlassen
Richtprojekt:	Grundlage des Bebauungsplanes ist das Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten Zug



Visualisierung des Richtprojektes

### 3. Eckdaten Baurechtsvertrag

Dauer:	70 Jahre; mit der Möglichkeit, das Baurecht zweimal um je 15 Jahre zu verlängern, d.h. total max. 100 Jahre
Basis-Landwert:	CHF 1'870'500.- (entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 750.-/m <sup>2</sup> )
Baurechtszins:	CHF 32'734.- pro Jahr (entspricht einem Zinssatz von 1.75% des Basis-Landwertes)
Anpassung:	alle 10 Jahre an den Konsumentenpreisindex; erstmals per 01.01.2036
Sicherstellung:	Grundpfandverschreibung an erster Pfandstelle in der Höhe von CHF 98'202.-
Heimfall:	Die Entschädigung beträgt die Hälfte des amtlichen Gebäude-Verkehrswertes im Zeitpunkt des Heimfalls, zuzüglich einem Anteil der getätigten werterhaltenden Unterhaltsarbeiten in den letzten zehn Jahren vor dem Ablauf des Baurechtes.
Auflagen:	<p>Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, zwei Drittel der Wohnungen nach den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes des Kantons Zug (WFG) zu erstellen. Der verbleibende Drittel ist als Familienwohnungen zu realisieren, die jedoch nicht zwingend die WFG-Richtlinien erfüllen müssen.</p> <p>Um die Nutzung des Wohngebäudes nach den Vorgaben des Gemeinderates Steinhausen zu gewährleisten, muss sich die Baurechtsberechtigte an den «Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen» der Stadt Zug orientieren, d.h.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Vorgaben hinsichtlich der Mindestanzahl Bewohner/innen pro Wohnung;</li><li>➤ Vorgaben bei den Familienwohnungen (Mindestanzahl von Personen jünger als 18 Jahre oder in der Schule oder in der Erstausbildung);</li><li>➤ Vorgaben hinsichtlich Einkommen- und Vermögensgrenzen bei den WFG-Wohnungen;</li><li>➤ Eigennutzung der Wohnung durch die Mieterschaft (Hauptwohnsitz).</li></ul> <p>Zudem wird dem Kanton Zug ein Mietrecht an drei Zweizimmerwohnungen im Erdgeschoss eingeräumt (Ausbau rollstuhlgängig und Möglichkeit der Pflege vor Ort).</p>

#### **4. Termine**

16. Nov. 2022	Ausserordentliche Generalversammlung awzug Genehmigung des Baurechtsvertrages
Nov. - Dez. 2022	Genehmigung des Baurechtsvertrages durch Regierungsrat Unterzeichnung des Baurechtsvertrages
Jan. - Apr. 2023	Abschluss Projektphase Vorstudien / Grundlagen (SIA 2) Projektdefinition und -organisation, Auswahlverfahren (Projekt/Architekt)
16. Mai 2023	Ordentliche Generalversammlung awzug Genehmigung des Projektierungskredites (SIA 3)

#### **5. Antrag der Verwaltung**

Die Verwaltung wird von der ausserordentlichen Generalversammlung der awzug ermächtigt, den Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zug (Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen) zu den vorstehenden Auflagen und Konditionen zu unterzeichnen.