

Zuger See-Anwesen soll für 44 Millionen gekauft werden

Der Stadtrat hat einen Kaufrechtsvertrag für die Liegenschaft neben dem Theater Casino abgeschlossen.

Zéline Odermatt
und Cornelia Bisch

44 Millionen Franken soll das rund 5500 Quadratmeter grosse Anwesen Unterer Frauenstein direkt am Zugersee kosten. Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1850 und ist denkmalgeschützt. Der Stadtrat hat bereits einen Kaufrechtsvertrag auf der Grundlage eines unabhängigen Bewertungsgutachtens unterschrieben. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen. Für die kurz- und mittelfristige Instandsetzung des Gebäudes, der Nebengebäude und des Uferbereichs sind laut einer Mitteilung Investitionen von rund 10,5 Millionen Franken geplant.

«Wir vergrössern den öffentlichen Seeanstoss im Bereich Casino/Seeliken und öffnen eine historische Gartenanlage für alle», wird Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher des Finanzdepartements, in der Mitteilung zitiert. «Es geht deshalb um mehr als einen Kauf – es geht um die Sicherung von Lebensqualität und Raum für die nächste Generation», stellt Stadtpräsident André Wicki klar.

Die Liegenschaft wurde im Frühjahr 2025 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Sie gehört einer Genossenschaft mit Sitz in Zug. Der Stadtrat beantragt im Grossen Gemeinderat (GGR) den Kauf des Objekts. Das Stadtparlament wird voraussichtlich an seiner Sitzung vom 24. Februar 2026 darüber befinden. Das letzte Wort hat aber wahrscheinlich die Zuger Bevölkerung mittels Abstimmung im Juni 2026.

Der Erwerb der aussergewöhnlichen Liegenschaft ist



Ansicht der Villa vom Zugersee aus.

Bild: Mathias Blattmann (11. 7. 2025)

schon länger Thema: Anfang September wurde die Einzelinitiative «Die Stadt Zug kauft die Liegenschaft und macht den Park der Öffentlichkeit zugänglich» eingereicht. Der GGR lehnte die Initiative zwar ab, beauftragte den Stadtrat aber mittels Konsultativabstimmung, den Kauf weiterhin zu prüfen und die Verhandlungen fortzuführen.

Komplexe Preisfindung

Mit dem Verkauf betraut ist das Unternehmen FSP Fine Swiss Properties (LLC) aus Herrliberg. «Wir sind auf solche Objekte spezialisiert», erklärt der Immobilienvermittler Robert Ferneck auf Anfrage unserer Zeitung. «Im Wesentlichen unterscheidet uns von unseren Konkurrenten,

dass wir keine umsatzgetriebene Wachstumsstrategie verfolgen, bei der es schnell gehen muss, sondern eine kompromisslose Qualitätsstrategie.»

Die Preisfindung sei bei solchen Objekten sehr komplex, da es nur wenige echte Vergleichsobjekte gebe. «Der geforderte Preis muss plausibel und nachvollziehbar sein.» Man könne nicht einfach irgendeinen Mondpreis fordern, denn alle seriösen Interessenten würden sich von Spezialisten und Fachleuten beraten lassen. «Bei diesem Objekt haben wir von Informationen und Kontakten profitiert, die wir beim Verkaufsprozess des St. Karlshofs gesammelt hatten.»

Ebenfalls sehr komplex sei die Tatsache, dass die Villa Frauenstein zahlreiche Schutz-

auflagen habe, die man beachten müsse, und welche die Handlungsfreiheit einschränken, fährt Ferneck fort.

Kaufangebot kam vom «Lehrling»

Das Unternehmen kam über eine Ausschreibung an die Vermittlung der Villa. «Ich könnte mir vorstellen, dass man uns gewählt hat, weil wir eben nicht aus Zug kommen, hier mit niemandem verhandelt sind und somit völlig neutral, unabhängig und maximal diskret agieren konnten», erläutert der Immobilienvermittler. «Inzwischen haben wir gelernt: Wenn zwei Personen in Zug etwas wissen, dann gilt es quasi bereits als öffentlich.» Das Anwesen gehört einer Genossenschaft, bestehend aus mehre-

ren Personen. Da mehrere Kauf-offerten vorlagen, mussten die Genossenschafter sorgfältig alle Aspekte prüfen und sich untereinander abstimmen. «Die Villa war rund hundert Jahre in ein- und derselben Hand, und vor einiger Zeit gab es sogar einmal ein Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt, das dann aber abgelaufen ist», berichtet Ferneck. Man sei der Stadt Zug stets verbunden gewesen, weshalb es nicht ganz überraschend sei, dass man sich für sie als Käuferin entschieden habe.

Amüsant sei gewesen, dass das Kaufangebot der Stadt Zug vom Mail-Account «Lehrling Kanzlei» übermittelt worden sei. «Man hätte meinen können, dass solche «Kleingeschäfte» in Zug von den Lehrlingen erledigt werden», sagt Ferneck lachend. Es sei immer wieder überraschend, wie komplex Verhandlungen mit grossen Organen wie der Stadt Zug sein könnten. «Man hat zahlreiche Ansprechpartner mit ganz verschiedenen Ansprüchen und Kompetenzen, und im Hintergrund läuft stets ein politischer Prozess. Aber das macht die Sache auch sehr spannend und anspruchsvoll.»

Gemäss Robert Ferneck gibt es nicht viele Villen in der Schweiz, die einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag kosten. «Damit gehört das Zuger Anwesen automatisch zu den teuersten Objekten, mit denen wir je zu tun hatten.» Aber es sei nicht wichtig, wie viel ein Objekt koste, sondern dass es einzigartige, feine Qualitäten habe. «Ein Anwesen wie die Villa Frauenstein kommt nur alle hundert Jahre einmal auf den Markt», weiss der Fachmann.

Zug um Zug

In den richtigen Händen

Jetzt ist es definitiv: Die Stadt Zug will das Anwesen «Untere Frauensteinmatt» kaufen, für 44 Millionen Franken. 10,5 Millionen Franken sind zusätzlich für die Instandsetzung der Nebengebäude und des Uferbereichs eingerechnet. Ein Kaufrechtsentscheid ist bereits unterschrieben. Im Februar wird der Grosse Gemeinderat darüber befinden. Das letzte Wort wird voraussichtlich das Stimmvolk haben.

Was für ein schönes Weihnachtsgeschenk für die Zuger Bevölkerung, ist man versucht zu sagen. Mit 5500 Quadratmetern handelt es sich beim Anwesen um das grösste private Grundstück direkt am Seeufer der Stadt Zug. Die Liegenschaft ist 175 Jahre alt und denkmalgeschützt. Herzstück ist die historische Villa Untere Frauensteinmatt.

Was man daraus alles machen könnte: Noch kann man der Fantasie freien Lauf lassen. Zu hoffen ist, dass die Liegenschaft ein öffentlicher Ort wird, einer für Zugerinnen und Zuger. Der Stadtrat hat sich von Anfang an begeistert gezeigt über die Möglichkeit, an dieses Grundstück zu kommen. Er hatte sich dafür eingesetzt, schon bevor die Öffentlichkeit vom Verkauf wusste. So konnte der Stadtrat das Anwesen besichtigen und hat anschliessend ein externes Gutachten erstellt.

Seit dem Frühsommer 2025 war das Objekt dann auf dem Markt. Die Eigentümerschaft hatte offenbar auch ein Interesse daran, dass das private Grundstück öffentlich wird. Denn es ist anzunehmen, dass es private Interessenten gab, die höhere Gebote abgegeben haben als die Stadt. Sie hat den Zuschlag trotzdem bekommen. Es ist den gegenwärtigen Eigentümern hoch anzurechnen, dass sie wohl nicht einfach an den Höchstbietenden verkaufen wollten.

Zur Sensibilisierung der Vertreterinnen und Vertreter des Grossen Gemeinderats (GGR) hat zudem die Einzelinitiative von alt Gemeinderätin Monika Mathers-Schregenberger (CSP) beigetragen. Sie hat dem Thema die nötige Gewichtung verliehen. Der GGR hat die Initiative zwar abgelehnt, den Stadtrat aber offiziell mit weiteren Abklärungen für einen Kauf beauftragt. Das hat dieser erfüllt. Nun ist zu hoffen, dass das Projekt gut durch den politischen Prozess kommt und nicht unnötig aufgehalten wird. Die Liegenschaft ist bei der Stadt in den richtigen Händen.



Carmen Roggenmoser
carmen.roggenmoser@zugerzeitung.ch

Geschlechtergraben bei der FDP Zug

Die FDP Kanton Zug hat in Sachen Individualbesteuerung die Nein-Parole beschlossen.

Damit stellt sie sich nicht nur gegen die Mutterpartei, sondern auch gegen die eigene Frauensektion.

Kristina Gysi und Tijana Nikolic

Für die einen gilt sie als ein weiterer Schritt in Richtung Gleichberechtigung, für andere als aufwendiges Bürokratiemonster: die Individualbesteuerung. Die von den FDP Frauen Schweiz eingereichte Initiative will, dass künftig jede Person eine eigene Steuererklärung ausfüllt. Im Gegensatz zur heutigen Praxis, in der verheiratete Paare eine gemeinsame Steuererklärung einreichen. Das kann zu steuerlichen Nachteilen führen, im Volksmund ist von «Heiratsstrafe» die Rede. Acht Kantone – nicht aber der Kanton Zug – haben gegen dieses Vorhaben das Kantonsreferendum ergriffen. Somit stimmt die Schweiz im März über die Vorlage ab.

Bei der Kantonsratssitzung Anfang Oktober positionierte sich die Zuger FDP-Fraktion

noch einstimmig gegen ein Kantonsreferendum. Doch wenig später sollte so etwas wie ein freisinniger Kurswechsel folgen: Bei der Parteiversammlung Ende November fasste die FDP Kanton Zug mit 26 zu 34 Stimmen die Nein-Parole. Sie stellte sich damit nicht nur gegen die Mutterpartei. Der Entscheid spaltet auch den Zuger Freisinn: Es zeichnet sich ein deutlicher Geschlechtergraben ab.

FDP Frauen wollen aktiv bleiben

Caroline Frei, Präsidentin der FDP Frauen Zug, schreibt auf Anfrage: «Wir hätten erwartet, dass sich die Kantonalpartei für die Individualbesteuerung ausspricht, weil es sich um ein Leuchtturmprojekt der FDP Schweiz handelt, welches von den FDP Frauen Schweiz initiiert wurde. Dies wurde an der

Parteiversammlung zu wenig deutlich.»

Weiter betont Frei, dass die gefasste Nein-Parole nicht als Seitenhieb gegen FDP-Co-Präsidentin Susanne Vincenz-Stauffacher empfunden werde. Vincenz-Stauffacher war, als die Initiative eingereicht wurde, noch Präsidentin der FDP Frauen Schweiz. Es sei «in der Sache entschieden» worden, der Entscheid sei nicht gegen die Mutterpartei gerichtet, so Frei weiter. Zugleich zeige er, wie wichtig es sei, dass Frauen ihre Interessen aktiv vertreten würden.

Der Vorstand der FDP Frauen Zug ist überzeugt: Kurzfristig würde die Individualbesteuerung zu einem Mehraufwand führen, langfristig aber werde das Steuersystem entlastet. Dies, da der administrative Aufwand bei Zusammenführung, Trennung und Scheidung weg-

falle, was eine Vereinfachung des Systems darstelle. Zudem werde die Digitalisierung viele Prozesse effizienter gestalten.

Auch künftig wollen sich die FDP Frauen Zug aktiv an der Debatte beteiligen. Zu diesem Zweck planen sie am 28. Januar ab 19 Uhr eine Podiumsdiskussion im Burghausaal, mit zwei Befürworterinnen und zwei Gegnerinnen der Vorlage.

Partei kennt keinen «Kadavergehorsam»

Von einer Spaltung der Zuger FDP möchte deren Präsident Daniel Gruber nichts wissen. «Freisinn produziert manchmal mehr als eine gute Lösung auf eine Herausforderung und da kann es zu Meinungsabweichungen kommen», schreibt er auf Anfrage.

Vor anstehenden Abstimmungen sei es «in der Verant-

wortung jeder FDP-Kantonalpartei, die Parole der übergeordneten Parteistufe auf Herz und Nieren zu prüfen». Sollte die Kantonalpartei anderer Meinung sein als die Mutterpartei, fasse sie eigenständige Parolen. Man kenne keinen «Kadavergehorsam», so Gruber. Dass die Zuger FDP-Frauen in dieser Frage anderer Meinung sind als die Zuger Parteibasis, überrasche ihn nicht und stosse bei ihm auf Verständnis.

Weiter sei auch bei der FDP Kanton Zug unbestritten, dass die Heiratsstrafe abgeschafft werden solle. Nur beim «Wie» habe man gewisse Vorbehalte, «sodass wir mit knapper Mehrheit eine abweichende Parole für gerechtfertigt halten». Dennoch wünsche er den FDP-Frauen im weiteren Abstimmungskampf «viel Verve und Fortune, viel Erfolg sowie ein gutes Gelingen».