

## FAQ Kauf Liegenschaft Unterer Frauenstein

### 1. Projekt & Zielsetzung

#### – Was ist der Zweck des Kaufs?

Die Stadt Zug sichert ein seltenes, historisches Grundstück direkt am See, angrenzend an das Theater Casino Zug, welches bereits im Eigentum der Stadt Zug steht, für kommende Generationen, öffnet den bisher privaten Seeanstoss und die Gartenanlage und schafft Perspektiven für eine öffentliche Nutzung der Liegenschaft.

#### – Welche Fläche umfasst die Liegenschaft?

Das Grundstück umfasst 5'514 m<sup>2</sup> mit einem Seeanstoss von rund 70 m. Auf dem Areal stehen ein Wohnhaus (Villa, Baujahr 1850), ein Bade- und ein Waschhaus sowie eine Doppelgarage.

#### – Wem gehört das Grundstück heute?

Das Anwesen gehört seit vielen Jahren einer in Zug domizilierten Genossenschaft. Mit dem Verkauf hat sie die Firma FSP Fine Swiss Properties beauftragt, mit der die Stadt Zug die Verhandlungen führte.

#### – Wo kann ich mir das Objekt ansehen?

Unter [www.fsp.immo/d59](http://www.fsp.immo/d59)

### 2. Kaufpreis, Bewertung und Finanzierung

#### – Wie wurde der Kaufpreis hergeleitet?

Ein externes Bewertungsgutachten ermittelte CHF 43.7 Mio. (Landwert ca. CHF 38.71 Mio., Gebäudezeitwert ca. CHF 5.0 Mio.). Vereinbart wurde ein Kaufpreis von CHF 44.0 Mio.

#### – Wie wird der Kauf finanziert?

Aus heutiger Sicht vollständig aus Eigenmitteln. Die Liegenschaft wird aufgrund der angestrebten öffentlichen Nutzung im Verwaltungsvermögen bilanziert.

#### – Welche Folgekosten sind zu erwarten?

Kurz- bis mittelfristig ca. CHF 8.49 Mio. (Sanierung Gebäude/Nebengebäude, Gartenunterhalt, Seeufer). Langfristig wird eine neue Uferbefestigung zusätzlich CHF 1.5–2.0 Mio. auslösen. Jährlicher Unterhalt (heute kalkuliert): ca. CHF 250'000.

### 3. Kaufrechtsvertrag und Verfahren

#### – Was regelt der Kaufrechtsvertrag?

Er räumt der Stadt das Recht ein, den Kauf bis 31.12.2026 einseitig auszulösen. Bedingungen (Kaufpreis, Übergang, Mobiliar, Gewährleistung etc.) sind geregelt; es ist kein zusätzlicher Kaufvertrag nötig.

#### – Ist das Kaufrecht im Grundbuch vorgemerkt?

Nein. Der Vertrag ist für die Verkäuferschaft verbindlich. Das Risiko eines Drittverkaufs wird aufgrund der Öffentlichkeit des Vorhabens und des kurzen Zeithorizonts als gering eingeschätzt.

#### – Wie ist der politische Fahrplan?

GGR-Beratung voraussichtlich am 24.2.2026; der Beschluss soll dem Behördenreferendum unterstellt werden. Urnenabstimmung voraussichtlich am 14.6.2026.

### 4. Nutzung & Rechtliches

#### – Welche Nutzung ist vorgesehen?

Öffnung der Gartenanlage; für die Villa wird eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung mit Mehrwert für die Bevölkerung geprüft (z. B. Café im EG, Vermietung OG an Stiftung oder

öffentliche Einrichtung). Die Ideen sollen in einem Mitwirkungsverfahren mit der Bevölkerung konkretisiert werden.

– **Was ist hinsichtlich Zonenplan zu beachten?**

Bei der Zonierung ist zwingend eine enge Abstimmung mit dem Kanton notwendig.

Insbesondere da die Änderung zeitnah nach der Ortsplanungsrevision erfolgen würde. Heute ist es eine Zone W2b (Wohnanteil min. 80 %). Für eine vorrangig öffentliche Nutzung ist eine Anpassung der Grundnutzung (Umzonung oder Änderung Bebauungsplan) erforderlich. Die Liegenschaft liegt zudem in der Ortsbildschutzzone und ist Teil des Bebauungsplans Nr. 7093; Gewässerschutzbestimmungen sind zu beachten.

– **Wie sieht es mit dem Denkmal- und dem Gartenschutz aus?**

Die Villa (Baujahr 1850) und die Gartenanlage stehen unter Denkmalschutz. Sanierungen müssen denkmalgerecht erfolgen; für den Garten empfiehlt ein externes Gutachten ein Leitbild zur Pflege und Weiterentwicklung.

## 5. Gebäudezustand und Instandsetzung

– **In welchem Zustand ist die Substanz?**

Die Bausubstanz ist grundsätzlich gut, technische Installationen sind sanierungsbedürftig. EG mit hochwertiger historischer Ausstattung; Feuchtigkeitsschäden im UG sind zu beheben. Für Bade- und Waschhaus sind Arbeiten an Hülle/Fundament nötig.

– **Welche Investitionen sind kurz-/mittelfristig vorgesehen?**

Villa ca. CHF 7.3 Mio.; Bade-/Waschhaus ca. CHF 0.7 Mio.; Gartenanlage kurzfristig ca. CHF 0.24 Mio.; Seeanstoss/Ufermauer mittelfristig ca. CHF 0.25 Mio.; langfristig wird eine neue Uferbefestigung zusätzlich CHF 1.5–2.0 Mio. auslösen; jährlicher Unterhalt derzeit ca. CHF 0.25 Mio.

## 6. Kritische Fragen – klare Antworten

– **Ist der Kauf überteuert?**

Nein. Die unabhängige Bewertung liegt bei CHF 43.7 Mio.; der vereinbarte Preis beträgt CHF 44.0 Mio. – eine Abweichung von rund 0.7 %. Bei einzigartigen Seegrundstücken dominiert der Landwert; Vergleichsdaten sind rar. Der Preis orientiert sich am Sach- und Landwert mit Kontrollanalysen.

– **Warum kauft die Stadt eine Villa, statt in bezahlbaren Wohnraum zu investieren?**

Es geht primär um die Sicherung und Öffnung eines seltenen Grundstücks am See für alle. Der Erwerb verhindert einen dauerhaften Entzug der öffentlicher Nutzung und schafft langfristig Raum für gemeinwohlorientierte Angebote. Wohnraumpolitik bleibt parallel ein Schwerpunkt – dieses Projekt verfolgt ein anderes, ergänzendes Ziel.

– **Warum ist das Kaufrecht nicht im Grundbuch eingetragen? Ist damit ein Drittverkauf möglich?**

Der Vertrag ist für die Verkäuferschaft verbindlich. Das Risiko eines Drittverkaufs wird als gering beurteilt, u. a. wegen der öffentlichen Bekanntheit des Vorhabens und des engen Zeitplans. Zudem wäre ein Drittverkauf reputations- und preissensitiv und für die Verkäuferschaft nicht vorteilhaft.

– **Werden die jährlichen Kosten zur Dauerbelastung?**

Nein. Die jährlichen Kosten (Abschreibungen gemäss Gesetz, Unterhalt) sind eingeplant. Gleichzeitig entsteht ein öffentlicher Mehrwert (Zugang Seeufer, Erholungsraum). Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln; die Stadt wahrt damit ihre Handlungsfähigkeit.

– **Ist die geplante öffentliche Nutzung in der heutigen Zone überhaupt zulässig?**

Nein. Aber: Für eine überwiegend öffentliche Nutzung ist eine Anpassung (Umzonung/Planänderung) möglich. Diese wird in enger Abstimmung mit Denkmalschutz, Raumplanung und Bevölkerung erarbeitet.

– **Wie wird mit den Sanierungsrisiken (Denkmalschutz, Ufer) umgegangen?**

Es liegen Fachgutachten vor. Für Gebäude, Garten und Ufer sind Massnahmen und Kostenrahmen festgelegt. Risiken werden über Etappierung, Reservebildung und enges Projektcontrolling minimiert. Denkmalgerechte Eingriffe werden von Beginn an integriert.

– **Weshalb jetzt entscheiden – könnte die Stadt nicht später günstiger kaufen?**

Die Gelegenheit ist einmalig; die Liegenschaft wird aus über 100-jährigem Familienbesitz veräussert. Ein Zuwarten erhöht das Risiko eines privaten Erwerbs und eines dauerhaften Verlustes des öffentlichen Zugangs. Das Kaufrecht sichert der Stadt das Zeitfenster bis Ende 2026 für den Erwerb der Liegenschaft.

## 7. Nächste Schritte

- 18. Dez. 2025: Unterzeichnung Kaufrechtsvertrag
- 19. Dez., 11.00 Uhr: Versand Medienmitteilung
- Q1 2026: Beratung im Grossen Gemeinderat (voraussichtlich 24.02.2026).
- 14.6.2026: Volksabstimmung (wenn Behördenreferendum beschlossen wird).
- Nach positiver Abstimmung: Ausübungserklärung, Grundbucheintrag, Umsetzung Sofortmassnahmen (Gebäude/Garten/Ufer), Einbezug der Bevölkerung.