



EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI



---

Gemeindliche Urnenabstimmung vom 4. März 2018

# Verkauf der Liegenschaft Morgartenstrasse 4, Grundstück 302, Oberägeri

---

Erläuterungen und Antrag des Gemeinderats

## Urnenöffnungszeiten

Vorurne Rathaus: Donnerstag, 1. März 2018 und Freitag, 2. März 2018,  
jeweils 10.30 bis 11.30 Uhr

Haupturne Rathaus: Sonntag, 4. März 2018, 11.00 bis 12.00 Uhr

## Stimmrecht, Stimmregister

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Oberägeri gesetzlich niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und im Stimmregister eingetragen sind (§ 4 WAG). Personen, die wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft (Art. 398 ZGB) stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden, haben kein Stimmrecht. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

## Rechtsmittelbelehrung für Stimmrechtsbeschwerde

Gestützt auf § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen. Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- oder Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

## Impressum

Herausgeber: Gemeinderat Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

Bilder: Archiv der Einwohnergemeinde Oberägeri

Layout und Druck: Fromyprint AG, Unterägeri

Auflage: 3'900 Exemplare



EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI

# Inhalt

Das Wichtigste in Kürze .....	2
Ausgangslage .....	2
Verfahren .....	5
Ausschreibung der Liegenschaft .....	6
Auswertung der Angebote .....	7
Übersicht der Angebote .....	8
Wer ist SCT Steel Construction Technology AG? .....	10
Was ist auf dem Grundstück geplant? .....	10
Was geschieht nach der Abstimmung vom 4. März 2018? .....	12
Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten .....	12

**Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Verkauf der Liegenschaft Morgartenstrasse 4, Grundstück 302, Oberägeri, an die SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri, zum Preis von CHF 2'350'000 (mit Unterschutzstellung) beziehungsweise CHF 3'870'000 (ohne Unterschutzstellung) zuzustimmen.**

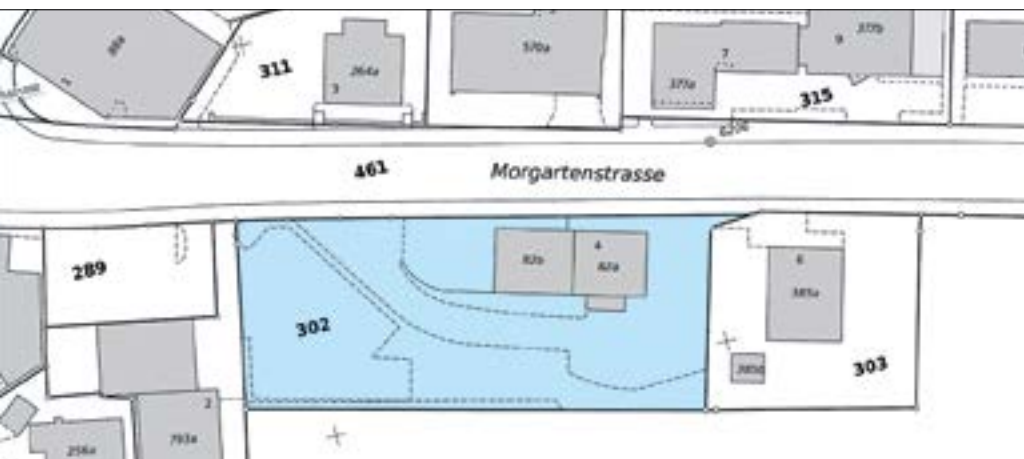
# Verkauf der Liegenschaft Morgartenstrasse 4, Grundstück 302, Oberägeri

## Das Wichtigste in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 haben die Stimmberechtigten den Gemeinderat ermächtigt, den Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks 302, Altes Bahnhöfli, vorzubereiten. Sie haben gleichzeitig Verkaufskriterien definiert, die ein Käufer oder eine Käuferin erfüllen muss. Der Gemeinderat hat den Auftrag der Stimmberechtigten erfüllt und schlägt vor, das gemeindeeigene Grundstück 302, Altes Bahnhöfli, an die SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri, zu verkaufen. Die Käuferin ist Teil einer Firmengruppe, welche hauptsächlich im Stahlbau tätig ist.

## Ausgangslage

2011 hat die Einwohnergemeinde vom Kanton für ihr Finanzvermögen das Grundstück 302, Altes Bahnhöfli, mit einer Fläche von 1'329 m<sup>2</sup> für CHF 1'020'609 erworben. Nachdem belastende Grundbucheinträge gelöscht werden konnten, kaufte die Einwohnergemeinde eine zusätzliche Fläche von 69 m<sup>2</sup> von Grundstück 304 zugunsten ihres Grundstücks 302, zum Preis von CHF 48'750. Das in der Kernzone A und der Ortsbildschutzzone gelegene Grundstück 302 hat heute eine Fläche von 1'398 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist gemäss aktuellem Stand der gemeindlichen Bilanz im Finanzvermögen mit CHF 1'530'000 eingestellt.



*Ausschnitt aus dem Zonenplan*

Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude Altes Bahnhöfli, ein ehemaliges Stationsgebäude der Strassenbahn Zug–Ägeri. Falls das Gebäude als Denkmal unter kantonalen Schutz gestellt wird, muss es nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert werden. Das kantonale Unterschutzstellungsverfahren ist im Gang (Stand bei Redaktionsschluss der Abstimmungsbotschaft). Die Wahrscheinlichkeit einer Unterschutzstellung ist hoch.



*Das alte Stationsgebäude der Strassenbahn Zug–Ägeri*

Am 10. Dezember 2012 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit für die Durchführung eines Wettbewerbs für den Umbau des Gebäudes. Die Genehmigung des Objektkredits war für die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 geplant. Es zeigte sich jedoch, dass das Geschäft nicht mehrheitsfähig sein würde. Dazu trugen die Absicht der Denkmalpflege, das Gebäude unter Schutz zu stellen, und die erwarteten hohen Umbaukosten bei.

Der Gemeinderat analysierte die Situation und entschloss sich, den Stimmberechtigten den Verkauf der Liegenschaft vorzuschlagen. Dies aus folgenden Gründen:

- Das Grundstück 302 wurde seinerzeit als strategische Landreserve erworben, ohne Zuweisung an eine bestimmte Nutzung. Die Gemeinde hat für die Liegenschaft und das Gebäude mittelfristig keine Verwendung.
- Das Grundstück 302 und das Gebäude Altes Bahnhöfli sind für das Ortsbild prägend. Eine baldige Sanierung des Gebäudes und eine ergänzende Bebauung der Parzelle würden das Ortsbild aufwerten. Würde die Gemeinde diese Aufgabe selber übernehmen, wäre dies mit einem enorm hohen finanziellen Aufwand und einem langen politischen Prozess mit ungewissem Ausgang verbunden.
- Wünschenswert ist auch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der rückläufigen Arbeitsplatzzahlen in Oberägeri nahm der Gemeinderat mit dem kantonalen Amt für Wirtschaft Kontakt auf. Bei der Diskussion von Massnahmen wurde der Gemeinde vor allem empfohlen, geeignete Liegenschaften zur Verfügung zu stellen.

Eine baldige Bebauung der Parzelle, die Sanierung des Gebäudes Altes Bahnhöfli und die Ansiedlung von Unternehmen wären für die Gemeinde deshalb in jeder Hinsicht vorteilhaft.



*Luftaufnahme des Gebäudes Altes Bahnhöfli an der Morgartenstrasse 4*

## Verfahren

Die Einwohnergemeinde ist in der Veräusserung des Grundstücks frei. Das Submissionsgesetz oder andere rechtliche Vorgaben kommen nicht zur Anwendung. Über den Verkauf entscheidet nach Gemeindegesetz die Stimmbevölkerung.

Dem Gemeinderat war es wichtig, die Bevölkerung möglichst gut einzubinden. Er hat deshalb ein zweistufiges Verfahren festgelegt: Die Stimmberechtigten können den Gemeinderat beauftragen, den Verkauf nach festgelegten Kriterien vorzubereiten, und anschliessend über den Verkauf an den bestgeeigneten Kaufinteressenten beschliessen.

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 hat den Gemeinderat ermächtigt, Verkaufsverhandlungen für das Grundstück 302 aufzunehmen. Das geeignetste Angebot solle den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden. Der gesamte Erlös aus dem Landverkauf müsse für einen zukünftigen Landerwerb der Gemeinde verwendet werden.

Beim Verkauf müssen gemäss dem genehmigten Protokoll der Gemeindeversammlung folgende neun Kriterien eingehalten werden:

- Das Grundstück 302 darf nur verkauft werden, wenn eine Selbstnutzung durch den Erwerber nachgewiesen werden kann (keine Spekulation).
- Der Kaufpreis muss dem aktuellen Marktwert entsprechen.
- Das Grundstück muss innerhalb einer sinnvollen Frist überbaut werden.
- Das gesamte Gebiet des Bahnhofliareals muss gleichzeitig überbaut werden.
- Die Gemeinde erhält ein festgelegtes Rückkaufsrecht beziehungsweise ein Vorkaufsrecht (dies für den Fall, dass die Kriterien nach dem Verkauf nicht eingehalten werden sollten).
- Ein angemessener Geschossflächenanteil muss gewerblich genutzt werden.
- Es besteht ein öffentliches Interesse an der Ansiedlung von Firmen (juristische Personen).
- Es besteht ein öffentliches Interesse zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.
- Falls eine Unterschutzstellung des Altes Bahnhofli rechtskräftig wird, muss das Gebäude nach denkmalpflegerischen Grundsätzen saniert werden.

Der Verkauf einer gemeindlichen Liegenschaft ist eine finanziell und politisch gewichtige Entscheidung, welche möglichst viele Stimmberechtigte mittragen sollten. Deshalb hat sich der Gemeinderat für eine Urnenabstimmung statt der ursprünglich vorgesehenen Gemeindeversammlung entschieden.

## **Ausschreibung der Liegenschaft**

Im Amtsblatt des Kantons Zug vom 7. und 14. Juli 2017 wurde die Ausschreibung mit den genehmigten Kriterien veröffentlicht. Da der Eingabetermin



für einige Interessierte zu kurzfristig war, wurde er vom 31. Juli bis zum 17. August 2017 verlängert. Diese Terminänderung wurde ebenfalls im Amtsblatt vom 28. Juli und 4. August 2017 und auf der gemeindlichen Homepage kommuniziert.

Die Interessenten wurden aufgefordert, zwei Angebote zu unterbreiten:

- Gebäude Altes Bahnhöfli wird als Baudenkmal unter kantonalen Schutz gestellt (und muss entsprechend saniert werden).
- Gebäude Altes Bahnhöfli wird nicht unter Schutz gestellt (und kann abgebrochen oder ohne Denkmalschutz-Auflagen saniert werden).

## **Auswertung der Angebote**

Gestützt auf die Ausschreibung wurden bei der Gemeindeverwaltung zehn Verkaufsdokumentationen angefordert. Es wurden neun Angebote eingereicht. Ein Angebot bezog sich nur auf das Gebäude Altes Bahnhöfli und kam deshalb von vornherein nicht in Betracht.

Der Gemeinderat hat die acht verbliebenen Angebote aufgrund der von den Stimmberechtigten genehmigten Kriterien nach einem einheitlichen Punktesystem ausgewertet.

Der Verkaufspreis ist ein wichtiges, jedoch nicht alleiniges Kriterium. Die Einwohnergemeinde gab zwei unabhängige Schätzungsgutachten in Auftrag. Das eine Gutachten schätzt den Verkehrswert (Verkaufswert) der ganzen Liegenschaft, falls eine Unterschutzstellung erfolgt, auf CHF 1'530'000 (ohne Unterschutzstellung CHF 3'550'000). Das andere Gutachten schätzt den Wert auf CHF 2'222'000 mit und CHF 4'410'000 ohne Unterschutzstellung. Der Mittelwert beträgt CHF 1'876'000 beziehungsweise CHF 3'980'000. Die Schätzung zeigt, ob ein Preisangebot im Rahmen liegt.

Die Kriterien «gewerbliche Nutzung», «Ansiedlung von Firmen» und «Schaffung von Arbeitsplätzen» sind für den Wirtschaftsstandort Oberägeri wesentlich und wurden entsprechend hoch gewichtet. Hier haben die Anbieter teils konkrete Pläne für die eigene Nutzung unterbreitet, teils eher vage Vorstellungen für künftige Entwicklungen. Der Gemeinderat hat Fakten (zum Beispiel

bereits bestehende Arbeitsplätze) wesentlich stärker berücksichtigt als Entwicklungsmöglichkeiten (zum Beispiel Arbeitsplätze von Drittfirmen, die erst noch angesiedelt werden müssten).

Der Gemeinderat hat in der Auswertungsphase mit allen Anbietern Gespräche geführt, um Präzisierungen einzufordern und offene Fragen zu klären. Während dieser Phase wurde ein Kaufangebot zurückgezogen.

In der Gesamtauswertung schwingt das Angebot der SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri, obenauf. Diese Anbieterin erfüllt die Verkaufskriterien am besten; der Punkteabstand auf das zweitbeste Angebot beträgt umgerechnet 12 Prozente.

Alle Angebote zeugten von ernsthaftem Interesse. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, an dieser Stelle allen Anbietern für ihre Offerten und für ihr spürbares Engagement zu danken.

## Übersicht der Angebote

Mit allen Anbietern wurde vereinbart, ob und in welcher Form ihre Eingaben publiziert werden dürfen. Die Übersicht der ausgewerteten Angebote, in der Reihenfolge ihrer Bewertung und im von den einzelnen Anbietern genehmigten Wortlaut:

### **1. SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri**

Nutzung: Ansiedlung von eigenen Firmen (Oberägeri wird Holdingsitz), aktuell 22 Arbeitsplätze. Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen. Angebote für Start-up-Ansiedlung. Öffentliche Kunstgalerie.  
Angebot mit Unterschutzstellung CHF 2'350'000, ohne Unterschutzstellung CHF 3'870'000

### **2. mathis meier architekten AG, Oberägeri**

Nutzung: Ansiedlung von einem Architekturbüro und weiteren eigenen Firmen, aktuell 10 bis 11 Arbeitsplätze. Vermietung von Kleinwohnungen und Gewerbeflächen. Eventuell ein Café oder Bistro und eine öffentliche Kunstgalerie.  
Angebot mit Unterschutzstellung CHF 2'000'000, ohne Unterschutzstellung CHF 2'500'000

### **3. Famo Management Group mit Sitz in Zug**

Nutzung: Café/Bäckerei, Betrieb einer Postdienststelle im Alten Bahnhofli; Markthalle im Erdgeschosssockel, altersgerechte Kleinwohnungen in den Obergeschossen, Schaffung von Arbeitsplätzen (20 externe und ca. 5 interne Arbeitsplätze von Zug umgesiedelt).

Angebot mit Unterschutzstellung CHF 2'350'000, ohne Unterschutzstellung CHF 3'200'000

### **4. C. und P. Hegner-van Rooden, Oberägeri, mit der Gesellschaft für Ingenieurbaukunst ([www.ingbaukunst.ch](http://www.ingbaukunst.ch))**

Nutzung: Ansiedlung von der Redaktion, eigener Anwaltskanzlei sowie von der Geschäftsstelle und vom Archiv der Gesellschaft für Ingenieurbaukunst, mittelfristig etwa 4 bis 6 Arbeitsplätze. Familienwohnung. Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen, Vermietung Kurzzeitbüros. Öffentlich zugänglicher Park mit Mehrzweckraum im neuen Güterschuppen, zum Beispiel für Ausstellungen.

Angebot mit Unterschutzstellung CHF 2'050'000, ohne Unterschutzstellung CHF 2'350'000

### **5. Christian Schnieper, DETAIL21 ARCHITEKTEN, Zug**

Nutzung: Ansiedlung von zwei eigenen Firmen, aktuell 4 bis 6 Arbeitsplätze. Privater Wohnsitz. Vermietung von Wohnungen und Gewerbesowie Atelierflächen. Creative-Center für junge Unternehmen.

Angebot mit Unterschutzstellung CHF 1'400'000, ohne Unterschutzstellung CHF 1'400'000

### **6. Anonym**

Nutzung: Ansiedlung von eigenem Architekturbüro und einer weiteren eigenen Unternehmung, aktuell 5 bis 7 Arbeitsplätze. Familienwohnung. Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen. Eventuell Café, Kinderkrippe, Ansiedlung von Start-ups.

Angebot mit Unterschutzstellung CHF 1'100'000, ohne Unterschutzstellung CHF 1'100'000

### **7. Anonym**

Nutzung: Ansiedlung eigener Unternehmung mit Schaffung von 4 Arbeitsplätzen, teilweise im geschützten Bereich mit touristischem Angebot. Privater Wohnsitz und Nutzung Gewerberäume im sanierten Alten Bahnhofli/Generationenhaus mit Gartenanlage, Vermietung von Wohnungen

an Senioren. Eventuell Vermietung Räumlichkeiten an Unternehmungen. Sanierung Objekt unter Denkmalschutz und Neubau Generationenhaus. Angebot mit Unterschutzstellung CHF 1'700'000, ohne Unterschutzstellung CHF 1'900'000

## **Wer ist SCT Steel Construction Technology AG?**

Die SCT Steel Construction Technology AG, mit Sitz in Unterägeri, gehört Claude C. Pirson. Claude C. Pirson wohnt seit über 16 Jahren in Oberägeri. Im Januar 2015 erhielt er das Bürgerrecht der Gemeinde.

Claude C. Pirson ist ebenfalls Seniorchef der DSD Steel Construction AG mit Sitz in Unterägeri, welche in der zweiten und dritten Generation durch die Familie Pirson kontrolliert wird. Die DSD Steel Construction AG ist die Muttergesellschaft der DSD Steel Group GmbH mit Sitz in Saarlouis, Deutschland. Die DSD-Gruppe ist in den Bereichen Hoch- und Wasserbau, Brücken, Kraftwerke, Rohrleitungen und erneuerbare Energien tätig. Sie umfasst rund 50 Gesellschaften und beschäftigt über 1000 Mitarbeitende. Der Jahresumsatz 2016 belief sich gemäss eigenen Angaben auf umgerechnet rund 300 Millionen Franken. Die Geschäftstätigkeit der Gruppe erstreckt sich über ganz Europa, mit Deutschland als wichtigstem Markt. In der Schweiz war die DSD-Gruppe unter anderem massgeblich involviert beim Bau des Mega-Pumpspeicherkraftwerks Linth-Limmern der Axpo und des neuen Swiss-Re-Hauptsitzes in Zürich. Zusätzliche Informationen zu den Aktivitäten der Gruppe finden sich unter [www.dsd-steel.com](http://www.dsd-steel.com).

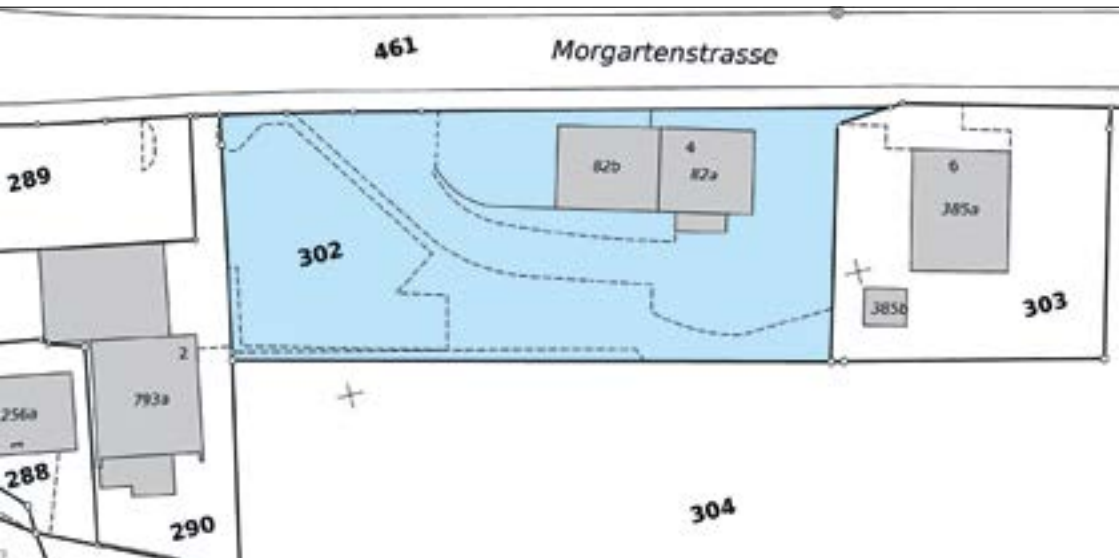
## **Was ist auf dem Grundstück geplant?**

Die SCT Steel Construction Technology AG plant, das Gebäude Altes Bahnhöfli zu sanieren und zusätzlich ein neues Gebäude zu errichten. Beide Gebäude würde sie vor allem selbst nutzen. Es ist vorgesehen, alle Schweizer Gesellschaften der DSD-Gruppe neu unter einem Dach in Oberägeri als Holdingsitz zu konzentrieren. Dadurch kämen 22 Arbeitsplätze nach Oberägeri.

Räume, welche die SCT Steel Construction Technology AG nicht selber benötigt, würde sie für gewerbliche und private Nutzung vermieten (unter anderem Wohnungen für eigene Angestellte). Start-ups sollen nicht nur von vergünstigten Mietzinsen profitieren, sondern auch von verschiedenen Dienstleistungen.

Im Erdgeschoss von einem der Gebäude würde eine öffentliche Kunstgalerie mit wechselnden Ausstellungen entstehen.

Die Bebauung würde gemäss den Zonenplanvorschriften und den Vorgaben der Bauordnung erfolgen. Das Grundstück 302 befindet sich gemäss Bauordnung in der Kernzone A mit überlagerter Ortsbildschutzzone. Das Grundstück liegt zudem im Quartiergestaltungsplan Dorfkern und im Perimeterbereich der archäologischen Fundstätten. Die damit verbundenen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind bei der Planung des Gebäudevolumens zu berücksichtigen. Der SCT Steel Construction Technology AG gehört bereits das Grundstück 290, welches unmittelbar an das Grundstück 302 angrenzt. Sie ist daran interessiert, die Planung und Umsetzung der Projekte auf dem Grundstück 302 rasch an die Hand zu nehmen.



Ausschnitt aus dem Zonenplan (südlich Morgartenstrasse)

Die kantonale Volkswirtschaftsdirektion hat der SCT Steel Construction Technology AG bescheinigt, dass sie den Grundstückskauf aufgrund der vorliegenden Unterlagen und vorbehältlich von Beschwerden als nicht bewilligungspflichtig einstufen werde.

### **Was geschieht nach der Abstimmung vom 4. März 2018?**

Stimmen die Stimmberechtigten dem Verkauf der Liegenschaft an die SCT Steel Construction Technology AG zu, wird zwischen der Einwohnergemeinde und der Käuferin ein Kaufrecht vereinbart, welches die beiden Parteien bindet. Nach Abschluss des kantonalen Unterschutzstellungsverfahrens wird der definitive Kaufvertrag abgeschlossen.

Die Erfüllung der vereinbarten Verkaufskriterien wird im Kaufvertrag besonders gesichert. Sollte die Käuferin die Kriterien nicht einhalten, kann die Einwohnergemeinde die Zahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von einem Viertel des Kaufpreises geltend machen. Zudem gewährt die Käuferin der Einwohnergemeinde mit Abschluss des Kaufvertrages ein zeitlich befristetes Vorkaufsrecht am Grundstück 302.

Der Verkaufserlös wird für den Erwerb von neuem gemeindlichem Grundeigentum verwendet.

Lehnen die Stimmberechtigten den Verkauf ab, bleibt die Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde. Über einen Verwendungszweck wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

### **Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf der Liegenschaft Morgartenstrasse 4, Grundstück 302, Oberägeri, an die SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri, zum Preis von CHF 2'350'000 (mit Unterschutzstellung) beziehungsweise CHF 3'870'000 (ohne Unterschutzstellung) zuzustimmen.

**Der Gemeinderat beantragt Ihnen, dem Verkauf der Liegenschaft Morgartenstrasse 4, Grundstück 302, Oberägeri, an die SCT Steel Construction Technology AG, Unterägeri, zum Preis von CHF 2'350'000 (mit Unterschutzstellung) beziehungsweise CHF 3'870'000 (ohne Unterschutzstellung) zuzustimmen.**