

Traktandum VI

Baukredit für Neubau Restaurant Schützen mit sechs Wohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. Januar 2020 hat die Gemeindeversammlung dem Kauf- und Tauschvertrag (CHF 1 660 000.00) für den Erwerb der Liegenschaft «Schützen» von der Anton Styger AG grossmehrheitlich zugestimmt. Die Liegenschaft «Schützen» hat eine Fläche von 1 907 m² und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Zum Kaufobjekt gehören neben dem Restaurant mit Kegelbahn zusätzlich 5 Wohneinheiten und sieben Garagen, zwei Abstellräume und eine öffentliche WC-Anlage, die durch die Einwohnergemeinde unterhalten wurde.

Das Naherholungsgebiet «Schützen-Boden-Allmig» hat in den letzten Jahren an grosser Beliebtheit und Bedeutung gewonnen. Die Naherholungssuchenden halten sich das ganze Jahr über in diesem wunderschönen Gebiet auf. Während schneereichen Wintermonaten werden auch die Angebote der Skilift Nollen AG (v.a. Kinderlift) und der Loipen Unterägeri intensiv besucht. Nebst den Naherholungssuchenden sind aber auch die Regionalschiessanlage der Schützen Ägerital-Morgarten, der Tennisclub Unterägeri, der Imkerverein Ägerital und die Rämselbahnen als langjährige Institutionen in unmittelbarer Nähe zum «Schützen» angesiedelt.

Die 50-jährige Liegenschaft «Schützen» erfüllt die heutigen Standards und Normen nicht mehr. Obwohl im Innenausbau periodische Erneuerungen stattgefunden haben, muss die Liegenschaft aus Wirtschafts-, Effizienz- und Kostengründen ersetzt werden.

Wettbewerb als Ideensammlung

Da sich die Liegenschaft «Schützen» in der Landwirtschaftszone befindet, musste die Korporation Unterägeri die Ausgangslage für ein künftiges Bauprojekt zwingend zusammen mit der Einwohnergemeinde Unterägeri und dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug ganzheitlich erörtern und gemeinsam Lösungsansätze für die Entwicklung der Liegenschaft «Schützen» besprochen werden.

Dabei hat der Kanton Zug die Idee eines Neubaus des Restaurants mit sechs Wohneinheiten als massvolle Entwicklung im Naherholungsgebiet begrüsst. Um ein bewilligungsfähiges Projekt in der Landwirtschaftszone zu erlangen, wurde vom Amt für Raum und Verkehr ein zweistufiger Wettbewerb im Einladungsverfahren empfohlen, damit im Rahmen eines anonymen Wettbewerbs verschiedenartige Projekte und Ideen durch eine Fachjury beurteilt werden können.

Um das attraktive Naherholungsgebiet «Schützen-Boden-Allmig» zusätzlich aufwerten zu können, hat die Gemeindeversammlung der Korporation am 31. Mai 2021 die Durchführung eines Wettbewerbs mit verschiedenen Architekten für den Ersatzneubau «Schützen» mit einem Wettbewerbskredit von CHF 200 000.00 einstimmig genehmigt.

Durchführung des Wettbewerbs und Siegerprojekt

Der Korporationsrat hat Herrn Martin Kümmerli, dipl. Architekt ETH/SIA mit der Durchführung eines Zweistufen-Wettbewerbsverfahrens beauftragt. Die eingereichten Projekte wurden durch ein Beurteilungsgremium mit folgenden Fachpreisrichtern begleitet und umfangreich beurteilt:

- Hans Cometti, Luzern, Architekt ETH SIA BSA, Vorsitz
- Barbara Strub, Zürich, Architektin ETH SIA BSA
- Markus Bieri, Luzern, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA

Zuhanden der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2022 wurde für das auserkorene Siegerprojekt ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 600 000.00 für den Neubau Schützen mit Anteil Wohnungen beantragt. Die Gemeindeversammlung hat diesen Projektierungskredit dann abgelehnt. Nach kurzer Beratung stellte der Korporationsrat einen Zusatzantrag für die Einsetzung einer Ad-hoc-Kommission (bestehend aus je drei Vertretern aus der Bürgerschaft und dem Korporationsrat) sowie für einen Planungskredit in der Höhe von CHF 150 000.00.

Der Korporationsrat hat nach dieser Gemeindeversammlung eine Ad-hoc-Kommission «Schützen» eingesetzt, die eine kritische Auswertung des Ideenwettbewerbs und eine umfassende Bedürfnisabklärung für ein neues Restaurant mit Wohnanteil vollzogen hat. Die Ad-hoc-Kommission war wie folgt zusammengesetzt:

- Iten-Schmid Reto, Vorsitz
- Iten Remo, Liegenschaften
- Iten Roger, Finanzen
- Hess Thomas, Korporationsschreiber
- Cometti Hans, Jury-Präsident
- Kümmerli Martin, Architekt ETH
- Rossmailer Lando, Architekt ETH
- Iten-Elsener Trix, Vertreterin Korporationsbürger
- Häusler Markus, Vertreter Korporationsbürger
- Müller Hans, Vertreter Korporationsbürger

Zusammen mit dem Architekturbüro Rossmailer wurden im Rahmen zweier Sitzungen und einer Exkursion sämtliche Kritikpunkte thematisiert und zusätzliche Ideen für die Verbesserung des Projekts eingebracht. Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung wurde dann das überarbeitete Projekt vorgestellt. Dabei sind auch noch ergänzende Anregungen zum Spielplatz, zu der Fassade und der Organisation von Küche und Restaurant eingebracht worden, die direkt in die weitere Projektierung eingeflossen sind.

Das überarbeitete Projekt

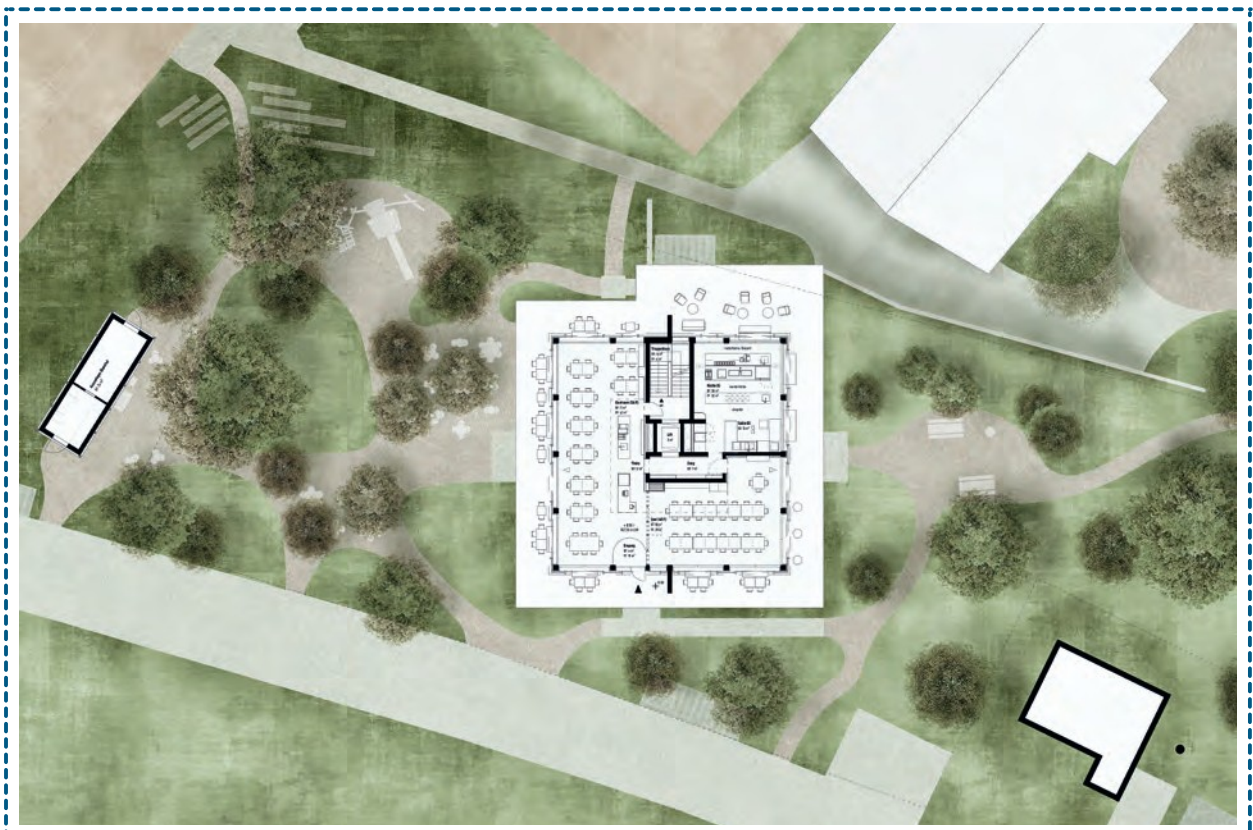
Während den letzten Monaten haben die verschiedensten Fachplaner das vorliegende Projekt im Detail weitergeplant und die Kosten mit konkreten Offerten abgesichert.



Der Schützen aus Richtung Süd-West mit der Gartenwirtschaft



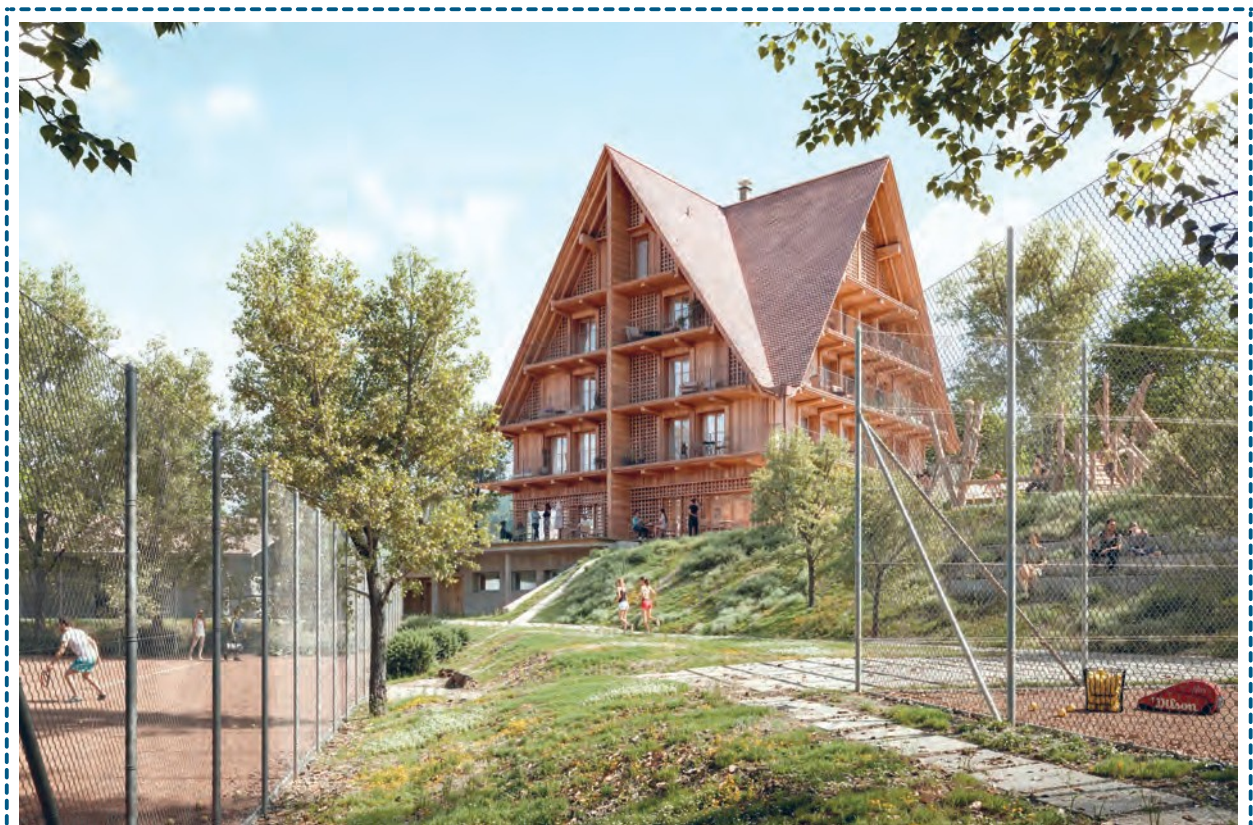
Für das Restaurant werden 25 zusätzliche Parkplätze realisiert



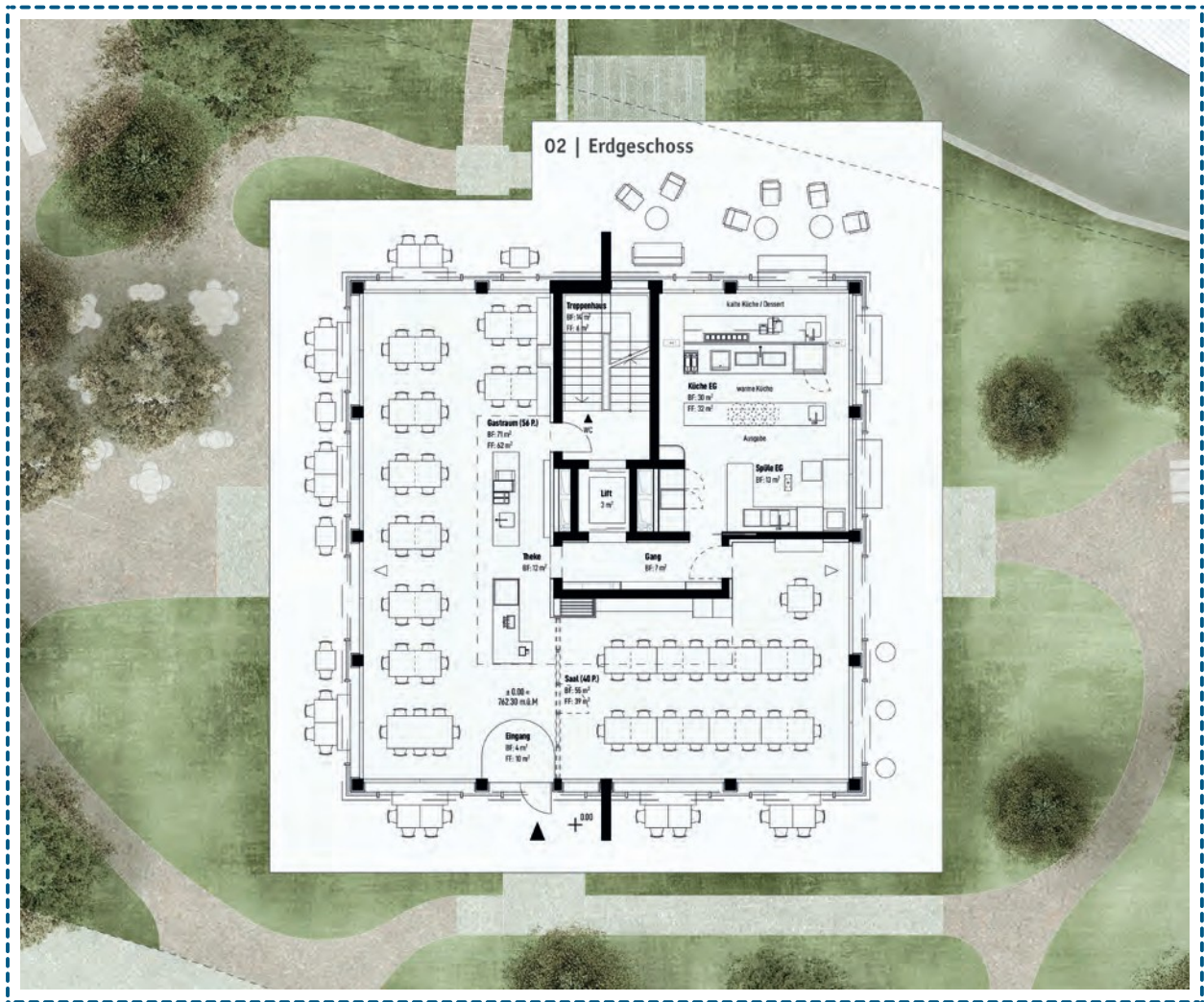
Umgebung mit Spielplatz, Gartenwirtschaft, Aussensitzplätzen und Restaurant



Perspektive Nord-Ost Richtung Spielplatz mit Sicht auf Tennisplätze



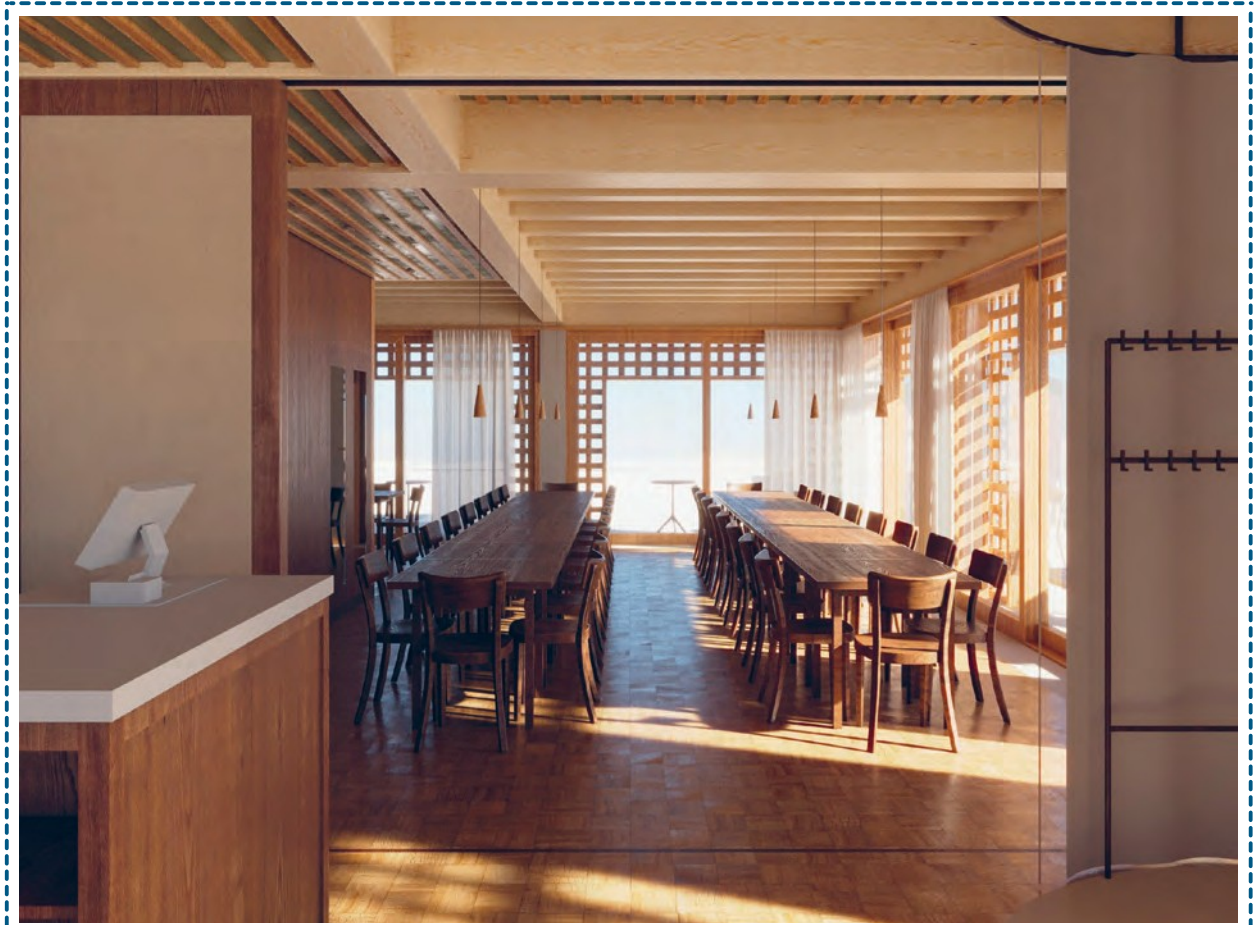
Blick aus Nord-West Richtung aus Perspektive Tennisplatz



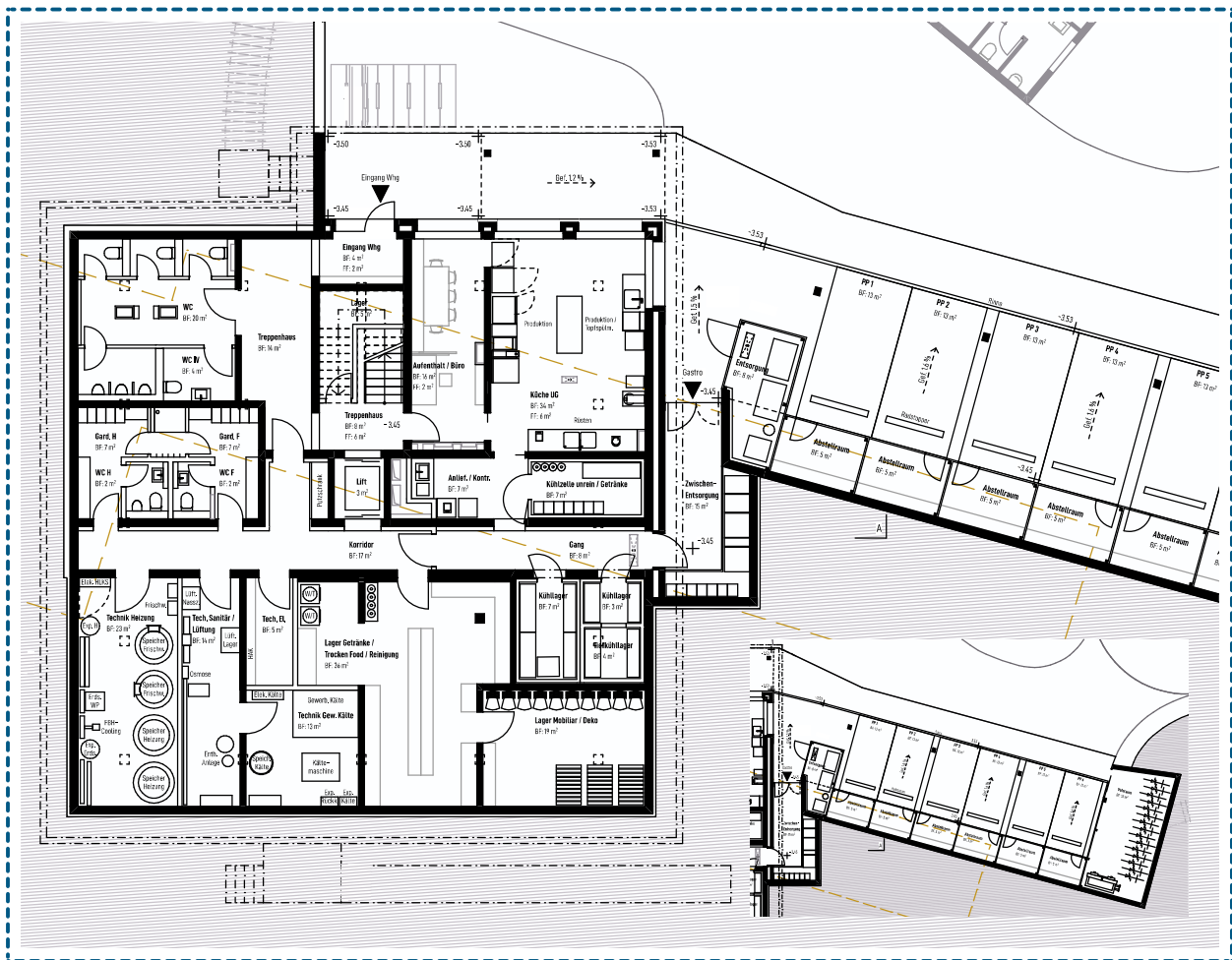
Restaurant mit 95 Sitzplätzen und abtrennbarem Saalangebot



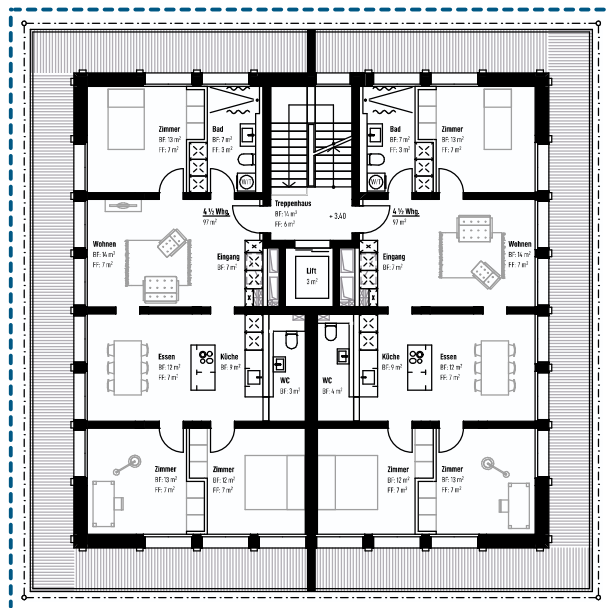
Blick über den Stammtisch in die Gaststube (rechts der Eingang zum Saal)



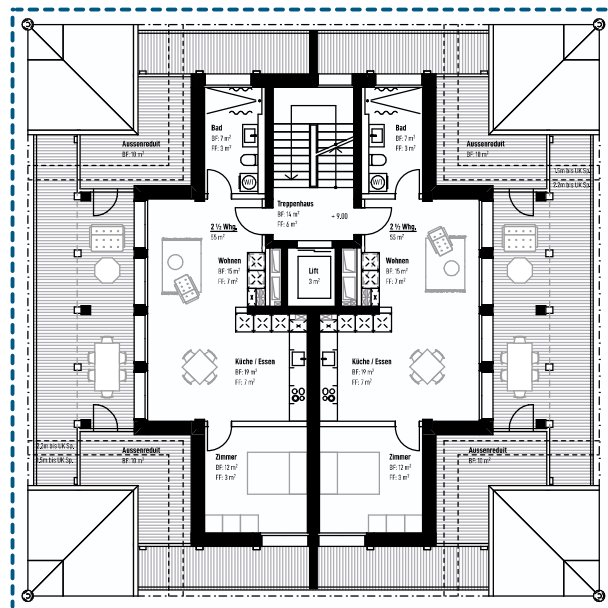
Blick vom Stammtisch in den kleinen Saal



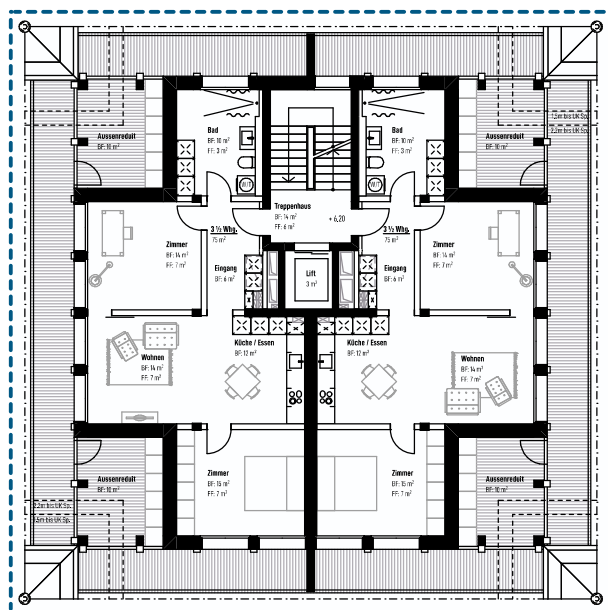
Untergeschoss mit Technik- und Personalräumen, Toiletten und Anlieferung von hinten, 6 gedeckte Parkplätze für die Wohnungen



Grundrisse Wohnungen (4 1/2-Zimmer), 1. Etage



Grundrisse 2 1/2-Zimmer, 3. Etage



3 1/2-Zimmer-Wohnungen, 2. Etage

Fassade – Mondholz

Die Korporation Unterägeri als stolze Waldeigentümerin möchte beim Neubau des Restaurants Schützen mit Wohnanteilen vorwiegend Schweizer Holz verwenden. Für die Aussenhülle und die Fassade soll korporations-eigenes Mondholz verwendet werden. Die Verfügbarkeit wurde vorgängig abgeklärt.

Synergien – Tennisplatz

Das vorliegende Projekt wurde einer Delegation des Vorstands des Tennisclubs Unterägeri (TCU) vorgestellt. Der TCU zeigte sich erfreut, dass das Projekt gut auf die bestehende Tennisanlage abgestimmt wurde. Vor allem ein direkter Zugang zum Restaurant und der Einbezug der bestehenden Tribüne ergibt ein harmonisches Bild, was auch die Tennisplätze aufwertet.

Der Tennisclub hat zwar eine eigene kleine Küche. Der TCU begrüsst aber ein gastronomisches Angebot in unmittelbarer Nähe, das bei Turnieren und Veranstaltungen genutzt werden kann.

Gastrokonzept – mit verschiedenen Gastronomen vorbesprochen

Das angedachte Gastrokonzept wurde mit verschiedenen Gastronomen vorbesprochen. Dabei wurden die Geräumigkeit (Vorbereitungs- und Produktionsküche) und die klare Struktur der Abläufe in der Küche sehr gelobt. Auch teilten sie mit, dass sie gerne in diesem Restaurant arbeiten würden, wenn der eingesetzte Pachtzins tragbar sei.

Spielplatz

Der Spielplatz wurde neu von der weniger belebten Ostseite des Gebäudes auf die Westseite des Gebäudes in die Nähe der Gartenwirtschaft platziert.

Buvette – zu einem späteren Zeitpunkt

Im ursprünglichen Projekt war eine Buvette im Garten angedacht, die für spezielle Anlässe und einen grossen Ansturm an Gästen genutzt werden könnte. Die Buvette kann als autonomes Gebäude auch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wenn ein ausgewiesenes Bedürfnis deklariert werden kann.

Heizung für den Neubau Schützen

Der Wärmeverbund der Korporation hat die Möglichkeit eines Anschlusses des Restaurants Schützen geprüft. Aufgrund der rund 600 Meter langen Leitung kann dieser Anschluss nicht wirtschaftlich betrieben werden. Seitens Tennisclub wurden keine Bedürfnisse für einen Wärmeanschluss formuliert.

Die Kosten der Heizung für den Neubau Schützen (Erdsonde) in der Höhe von CHF 320 000.00 (ohne MwSt.) werden von der Abteilung Energie finanziert. Basierend auf einem Wärmevertrag «Schützen» bezahlen die Mieter die Heizkosten separat gemäss dem Preismodell des Wärmeverbundes.

Baurechtszins für die Liegenschaft Schützen

Im Januar 2020 hat die Gemeindeversammlung dem Kauf- und Tauschvertrag für den Erwerb der Liegenschaft Schützen zum Preis von CHF 1 660 000.00 zugestimmt. Die Liegenschaft ist damit ins Eigentum der Korporation übergegangen. Für diesen Landwert bezahlt die künftige Liegenschaft Schützen mit Wohnanteilen einen internen Baurechtszins, wie dies für alle Liegenschaften der Korporation üblich ist.

Miet- und Gewerbebetrieb Schützen

Die Planung und der Bau des neuen Restaurants Schützen mit Wohnanteilen werden in der Buchhaltung der Korporation als Miet- und Gewerbebetrieb geführt, der über die Mehrwertsteuer abgerechnet wird. Mit dieser Optierung kann der Anteil der Vorsteuer für die Investitionen des Gewerbeteils (ca. CHF 480 000.00) zurückgefordert werden.

Kostenzusammenstellung

Vorbereitungsarbeiten		CHF	350 000.00
Gebäude		CHF	7 695 000.00
Baugrube	CHF	275 000.00	
Rohbau 1	CHF	3 077 000.00	
Rohbau 2	CHF	799 000.00	
Elektroanlagen	CHF	197 000.00	
HLK-Anlagen	CHF	122 000.00	
Sanitäranlagen	CHF	455 000.00	
Transport- / Lageranlagen	CHF	80 000.00	
Ausbau 1	CHF	562 000.00	
Ausbau 2	CHF	352 000.00	
Honorare	CHF	1 776 000.00	
Betriebseinrichtungen		CHF	1 620 000.00
Elektroanlagen (Gastro)	CHF	184 000.00	
HLK-Anlagen (Gastro)	CHF	772 000.00	
Sanitäranlagen (Gastro)	CHF	612 000.00	
Honorare	CHF	52 000.00	
Umgebung		CHF	550 000.00
Gartenanlagen und Honorare	CHF	550 000.00	
Baunebenkosten		CHF	355 000.00
Gebühren, Dokumentation, Versicherungen, Bauherrenleistungen, übrige Baunebenkosten	CHF	355 000.00	
Reserve		CHF	300 000.00
Finanzen / Energie		CHF	- 720 000.00
Finanzierung ab Baubeginn	CHF	80 000.00	
Aussenfinanzierung, Wärme	CHF	- 320 000.00	
Optieren Mehrwertsteuer	CHF	- 480 000.00	
Ausstattung mit Möbeln		CHF	120 000.00
Total		CHF	10 270 000.00

Verbuchung der Investitionen Restaurant Schützen

Entnahme aus Rückstellung für Bauvorhaben	CHF	2 500 000.00
Aktivierung Anlage Restaurant Schützen	CHF	7 770 000.00
	CHF	10 270 000.00

Erträge Restaurant und Wohnungen	CHF/Monat		CHF/Jahr	
Annahme Mietzins Restaurant*	CHF	7 000.00	CHF	84 000.00
4½-Zi-Wohnung 1. OG Ost	CHF	2 506.00	CHF	30 070.00
4½-Zi-Wohnung 1. OG West	CHF	2 668.00	CHF	32 010.00
3½-Zi-Wohnung 2. OG Ost	CHF	2 063.00	CHF	24 750.00
3½-Zi-Wohnung 2. OG West	CHF	2 188.00	CHF	26 250.00
2½-Zi-Wohnung 3. OG Ost	CHF	1 413.00	CHF	16 960.00
2½-Zi-Wohnung 3. OG West	CHF	1 678.00	CHF	20 140.00
Garage (6)	CHF	150.00	CHF	10 800.00
Total			CHF	244 980.00

*Der Korporationsrat kennt die Pachtzinsen verschiedener Restaurants im Ägerital. Die Korporation ist sich auch sehr wohl bewusst, dass ein Restaurationsbetrieb im Schützen kein hochrentables Geschäft sein wird. Vielmehr ist es von grosser Bedeutung, dass die Wirtsleute ausgezeichnete Gastgeber sind, die gewillt und motiviert sind, einen fairen Pachtzins zu bezahlen. Hier-

für gibt es in der Gastronomie verschiedene Miet- und Pachtmodelle, die zu gegebener Zeit mit der künftigen Pächterschaft besprochen werden müssen. Der Korporationsrat hat für die Pacht des Restaurants Schützen eine Zinsannahme von CHF 7 000.00 pro Monat festgelegt.

Renditeberechnung

Für die Renditeberechnung des Restaurants Schützen werden die gesamten Baukosten auf die entsprechenden Wohn- und Restaurantanteile aufgeteilt.

Baukosten Restaurant Schützen	%	CHF	10 270 000.00
Rendite Wohnungen	3.31	CHF	4 870 000.00
Rendite Restaurant		CHF	5 400 000.00
Bruttorendite gesamt zwischen	2.00 – 2.60		

Anträge:

Die Korporationsgemeindeversammlung vom 26. Mai 2025 beschliesst:

1. Für den Neubau des Restaurants Schützen mit sechs Wohnungen wird ein Kredit von CHF 10 270 000.00 inkl. MwSt., zuzüglich allfällige Teuerung erteilt.
2. Der Korporationsrat wird beauftragt, die Entnahme aus Rückstellung gemäss Bericht zu verbuchen.
3. Für den Bau einer Heizung für den Neubau Schützen (Wärmesonde) wird der Abteilung Energie ein Kredit von CHF 320 000.00 erteilt.
4. Der Korporationsrat wird beauftragt, mit der Suche nach geeigneten Pächtern und Mietern für das Restaurant Schützen zu beginnen.
5. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

Unterägeri, 15. April 2025

Namens des Korporationsrates

Der Präsident: Reto Iten-Schmid

Der Schreiber: Thomas Hess
