



**Kleine Anfrage von Vroni Straub
betreffend Kaufinteresse Villa «Unterer Frauenstein»**
(Vorlage Nr. 4068.1 - 18495)

Antwort des Regierungsrats
vom 17. März 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. Februar 2026 hat Vroni Straub, Zug, die Kleine Anfrage betreffend Kaufinteresse Villa «Unterer Frauenstein» eingereicht (Vorlage Nr. 4068.1 - 18495). Der Regierungsrat nimmt zur darin gestellten Frage wie folgt Stellung:

A. Vorbemerkungen

Der Stadtrat Zug hat dem Grossen Gemeinderat den Kauf der Liegenschaft «Unterer Frauenstein» an der Artherstrasse 6 beantragt. Es handelt sich dabei um ein denkmalgeschütztes Anwesen aus dem Jahr 1850 mit einer historischen Gartenanlage und einer einzigartigen Lage direkt am Zugersee. Für das Grundstück mit einer Fläche von 5514 m² und einem 70 Meter langen Seeanstoss hat sich der Stadtrat mit der Verkäuferschaft auf einen Kaufpreis von 44 Millionen Franken geeinigt und den Kauf mit einem Kaufrechtsvertrag gesichert. Für die kurz- und mittelfristige Instandsetzung des Gebäudes, der Nebengebäude und des Uferbereichs hat die Stadt Zug Investitionen von rund 10,5 Millionen Franken kalkuliert.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft «Unterer Frauenstein» wollte der Stadtrat einen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen, indem der öffentliche Seeanstoss im Bereich Casino und Badi Seeliken vergrössert und die historische Gartenanlage für alle geöffnet werden sollte.

Das Stadtparlament hat an seiner Sitzung vom 24. Februar 2026 über den Kauf befunden. In der Schlussabstimmung fiel das Ergebnis mit 15 zu 20 Stimmen bei zwei Enthaltungen gegen den Kauf aus.

B. Beantwortung der Frage

Ist der Regierungsrat gewillt, den Kauf der Villa «Unterer Frauenstein» zu prüfen, Gespräche mit der Stadt Zug und der Eigentümerschaft aufzunehmen und gegebenenfalls dem Kantonsrat eine entsprechende Vorlage vorzulegen?

Das Grundstück Nr. 1388 liegt in der Wohnzone 2b, welche einen minimalen Wohnanteil von 80 Prozent vorschreibt. Nebst einer Wohnnutzung wären nicht störende Betriebe zulässig. Die Villa «Unterer Frauenstein» dient aktuell ausschliesslich zu Wohnzwecken. Betreffend Mindestwohnanteil kann der Stadtrat gemäss § 18 Abs. 1 Bst. c der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (SRS 7.1-1) den Wohnanteil reduzieren oder aufheben, wenn die Einrichtungen öffentlichen Interessen dienen.

Für die Stadt Zug als Eigentümerin der Nachbarliegenschaft Casino/Seeliken wäre der Erwerb des Grundstücks Nr. 1388 eine Arrondierung ihrer Liegenschaft gewesen und hätte sich somit funktional sowie bezüglich Nutzung angeboten. Die städtische Freiraum- und

Seeufergestaltung obliegt grundsätzlich der Stadt Zug. Für den Kanton Zug besteht diese Interessenslage nicht.

Im Herbst 2024 hat der Kantonsrat dem Erwerb des Landsitzes Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug zugestimmt. Dabei handelt es sich um eine Perle unter den Liegenschaften im Kanton Zug, die der Zuger Bevölkerung zur Nutzung bereitgestellt wird. Nach den entsprechenden Umbauarbeiten wird sie sich sehr gut für repräsentative, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke eignen. Neben der Nutzung für repräsentative Zwecke (Empfänge, Apéros, Tagungen etc.) sollen die weiteren Nutzungen möglichst breit sein. Das Anwesen soll der Zuger Bevölkerung zugänglich sein, beispielsweise für Vorträge, Lesungen, kleinere Konzerte, Geburtstagsfeiern etc. Die Casa Rossa eignet sich ebenfalls gut als Tagungsort für Sitzungen, Seminare und Workshops. Ausserdem wird das angrenzende Areal des ehemaligen Kantonsspitals im Zuge der Neubebauung für die Öffentlichkeit aufgewertet und es können Synergien mit der Villa Casa Rossa entstehen.

Vor diesem Hintergrund sieht der Regierungsrat kein Erfordernis für den Kauf einer weiteren Liegenschaft in Gehdistanz an der Artherstrasse, die für eine öffentliche Nutzung bereitgestellt werden soll. Auch eine Nutzung durch die kantonale Verwaltung erscheint in dieser Villa an bester Wohnlage nicht angezeigt. Dem Regierungsrat ist auch kein anderer, passender kantonaler Bedarf bekannt, für den diese Liegenschaft genutzt werden könnte.

Aus diesen Gründen strebt der Regierungsrat keinen Kauf der Villa «Unterer Frauenstein» an. Er beabsichtigt daher auch nicht, Gespräche mit der Stadt Zug oder der Eigentümerschaft aufzunehmen sowie eine Kantonsratsvorlage auszuarbeiten.

Regierungsratsbeschluss vom 17. März 2026