

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Foyer: Plan Nr. 7001; Öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Park Towers; Ausbau Gesellschaftsraum 24. Obergeschoss; Objektkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 21. Juni 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Paul Knüsel, Leiter Hochbau und Laura Guthke, Portfoliomanagerin Immobilien. Ein Mitglied der BPK hatte sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Vertreter des Stadtrates rekapitulieren die Vorgeschichte zu dieser Vorlage. Der Bebauungsplan Foyer (GGR-Vorlage Nr. 2010, GGR-Beschluss Nr. 1502 vom 30. Juni 2009, BBP) schreibt für das Dachgeschoss bekanntlich eine öffentliche Nutzung vor. Die Absicht des Stadtrates im Jahre 2012, diese dem Grundeigentümer gegen Bares abzutreten, stiess weder bei den Kommissionen BPK und GPK noch beim GGR auf Zustimmung. Allesamt beharrten sie auf der korrekten Umsetzung des BBP. Der zwischenzeitlich neue Eigentümer des Grundstücks verzichtete aus wirtschaftlichen Überlegungen auf die Realisierung des angedachten Hotel-Projekts. Heute ist der Park Tower gebaut und beinhaltet Büros, Wohnungen und im EG eine Bäckerei mit Café. Die öffentliche Nutzung ist umgesetzt, indem die Stadt ein kostenloses und grundbuchlich gesichertes Nutzungsrecht für den grossen Raum im 24. OG genießt. Der Raum verfügt über eine tolle Ausrichtung nach Süden. Derzeit befindet er sich noch immer im Rohzustand, soll jedoch als "Gesellschaftsraum" ausgebaut und genutzt werden.

Die Umsetzung des Beschlusses des GGR gestaltete sich anfänglich schwierig, da sich die Grundeigentümer wenig kooperativ zeigten. Strittig waren die Öffnungszeiten und die Definition des Begriffs "Edelrohbau". In der Folge entschlossen sich der Stadtrat und das Konsortium, ein Schiedsgericht zur Klärung der strittigen Punkte einzusetzen.

Dieses legte mit Schiedsspruch vom 23. Juni 2015 das Betriebskonzept und die Kostentragung fest. Auf dieser Grundlage erarbeitete die Abteilung Immobilien des Finanzdepartements die Ausbauvorgaben und die Abteilung Hochbau des Baudepartements konkretisierte diese. Die prognostizierten Kosten belaufen sich auf CHF 437'000.00. Diese seien darin begründet, dass das Schiedsgericht über den Edelrohbau befunden und damit auch die Ausgestaltung definiert habe. Um die Raumqualität der 88 m² zu gewährleisten, müsse eine gewisse Summe investiert werden. Wenn schon, dann aber richtig, habe die Devise des Stadtrates gelautet. Aufgrund der hohen Lebensdauer des Raumes lasse sich nichts anderes rechtfertigen. Das vorliegende Ausbau-Paket enthalte daher diejenigen Massnahmen und Einrichtungen, welche dem Stadtrat aus heutiger Sicht als wichtig und richtig erscheinen. Man übe sich hier nicht in Salamtaktik.

Die Betriebskosten seien allerdings rein hypothetisch und basierten auf einer Nachfrageprognose für diesen Raum. Wollte man diesen kostendeckend vermieten – was jedoch bei vermieteten Räumen und Einrichtungen der Stadt kaum je der Fall ist – hätte dies relativ hohe Mietkosten zur Folge. Der Stadtrat wird darüber zu befinden haben, ob man bei diesem städtischen Raum plötzlich andere Regeln betreffend Kostendeckung anwenden will als üblich. Der Stadtrat ist klar der Ansicht, dass dieses Projekt nicht im Widerspruch zu Sparen und Verzichten 1 und 2 steht. Im Gegenteil sei es das Ziel, für Projekte mit Mehrwert für die Bevölkerung entsprechende Investitionen zu tätigen. Ursprünglich habe ein Gesellschaftsraum von bloss 55 m² im hinteren Nordteil zur Diskussion gestanden. Aufgrund des komfortablen Verhandlungsergebnisses könne die Stadt nun über insgesamt rund 100 m² in Südlage verfügen. Damit habe sich der Raum nahezu verdoppelt, was vielfältigere Veranstaltungen mit mehr Personen zulasse und die Nutzungsqualität klar verbessere. Daher gehe der Stadtrat von einem Ausbau für 50 Personen aus.

Der Leiter Hochbau erläutere das Projekt aus baulicher Sicht anhand einer Powerpoint-Präsentation. Die Portfoliomanagerin Immobilien äussere sich zu den Annahmen punkto Vermietung und Erträgen (vgl. dazu Beilage 1). Bei den erwarteten Einnahmen und Kosten müsse man auf Annahmen und Erfahrungswerte zurückgreifen. Es sei beabsichtigt, Betrieb und Unterhalt des Raumes extern vor Ort zu vergeben. Die Reinigungskosten würden den Mietenden auferlegt. Der geschätzte Totalaufwand inkl. Zinsen und Amortisation von CHF 150'000.00 basiere auf 300 Mieten, wobei die Dauer der Anlässe unberücksichtigt sei.

4. Beratung

Vorbemerkungen

Die BPK diskutiert die verschiedenen Aspekte der Vorlage. Für den Gesellschaftsraum bestanden relativ unbestimmte Rahmenbedingungen, als der GGR dem Vorhaben 2012 zugestimmt hatte. Diese haben sich inzwischen in mancher Hinsicht (Grösse, Südlage) zugunsten der Stadt verbessert. Der Raum wird verschiedenste Nutzergruppen ansprechen: Private, Vereine, Firmen bis hin zur Stadt selber. Die Mehrheit der BPK ist überzeugt, dass dieses nachhaltige Projekt, auch wenn der Objektkredit nun höher beantragt ist, nun zum Abschluss zu bringen ist. Der qualitative und flächenmassige Mehrwert vermag diese zusätzliche Investition zu rechtfertigen. Für die Zuger Bevölkerung, für die Vereine wie auch für die Wirtschaft wird hier ein grosszügiger und repräsentativer Raum mit einzigartigem Panoramablick entstehen.

Ausbau

Die eigentliche Nutzfläche ab Eingangstüre inkl. Küche beträgt 88 m². 12 m² macht der Aussenraum aus. Im tiefer gehängten Deckenelement sind die Verkleidungen der Leitungsführungsebene der dahinter liegenden Räume verstaut. Die Decke soll aus akustischen Gründen heruntergehängt werden. Die Raumhöhe wird soweit möglich optimiert, jedoch erst in der Ausführungsphase. Als Bodenbelag soll ein robuster Holzboden dienen. Grundsätzlich wird ein guter Ausbau angestrebt, bei welchem aber bloss das Notwendige und Sinnvolle verbaut wird.

Haustechnik, Elektroanlagen und Medientechnik

Der Stadtrat sieht im Raum eine sogenannte KNX-Steuerung für die Haustechnik vor (*KNX steht für ausgereifte und intelligente Vernetzung moderner Haus- und Gebäudesystemtechnik gemäß EN 50090 und ISO/IEC 14543. KNX steuert gewerkeübergreifend und bedarfsgerecht Heizung, Beleuchtung, Storen, Belüftung und Sicherheitstechnik*). Nach Meinung der Stadt macht eine solche Steuerung Sinn, könnte damit die gesamte Haustechnik saisonal und flexibel gesteuert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die KNX-Steuerungen eine Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren haben. Der Stand der Technik überholt aber jeweils alles. Dann muss sie unabhängig von der Lebensdauer ersetzt werden. Damit kann beispielsweise an warmen Tagen genügend frühzeitig vor einem Anlass der Raum heruntergekühlt werden.

Im 24. Stock ist eine leistungsfähige Lüftungsanlage installiert. Dank dem Schiedsspruch kann die Stadt den Raum am Aussengerät anschliessen. Es braucht also keine separate Anlage, welche die Nutzfläche beeinträchtigt hätte. Daher rührt auch der Kostenanteil. Bei den Elektroanlagen sind Internetanschluss und WLAN enthalten.

Küche und Verpflegung

In der Küche zum Preis von CHF 28'000.00 sind ein Gastropüler und eine Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss vorgesehen. Hinzu kommen ein Backofen und eine Küchenmöblierung. Der Gastropüler allein kostet zwischen CHF 8'000 und CHF 9'000.00.

Die Verpflegung ist von extern beizubringen, idealerweise über einen Caterer oder den Anbieter im EG. Einfache Gerichte ohne grösseren Pfannenbedarf (Pasta, etc.) können jedoch vor Ort zubereitet werden. Die Anlieferung und der Abtransport durch einen Caterer können auf den Besucherparkplätzen erfolgen.

Weiter ist die gesamte Einrichtung wie Tische, Stühle, Geschirr, etc. im Objektkredit enthalten. Es ist davon auszugehen, dass Tische ausgewählt werden, welche hochgeklappt und geschoben werden können, damit sie möglichst wenig Platz brauchen. In den Ausbauplänen von 2012 ging man von einem Betrag von CHF 1'800.00/m² bzw. von Ausbaurkosten in Höhe von CHF 200'000.00 aus. Darin wären die Einrichtungen, welche heute in den aufgezeigten Kosten bereits inkludiert sind, nicht enthalten gewesen. Insofern lassen sich die Zahlen nur schwer vergleichen.

Facility Management

Der beauftragte Hauswart besorgt die Übergabe, die Instruktion und die Reinigung des Raumes. Hierfür sind ca. 2 Stunden pro Belegung vorgesehen. Im angenommenen Pauschalbetrag von CHF 42'000.00 (vgl. Beilage 1, Seite 17) ist der Hauswartaufwand eingerechnet, wobei die Reinigungskosten dann den Mietenden verrechnet werden. Bei weniger Anlässen als angenommen reduzieren sich diese Kosten. Für das Facility-Management ist sinnvollerweise beabsichtigt, einen Dienstleister im Haus oder in der näheren Umgebung zu engagieren. Denn bei Problemen während eines Anlasses steht dieser Hauswart dann zur Verfügung.

Betriebskonzept

Mit dem Schiedsspruch konnte für die Stadt Zug viel Gutes erreicht werden. Dennoch weist das Betriebskonzept für einige Mitglieder der BPK gewisse Unwägbarkeiten in Form von Verboten auf. Einige befürchten hier unschöne Interventionen der Eigentümerschaft, wenn dieser ein Nutzer aus irgendeinem Grund nicht passt. Dieser Gefahr kann nach Auskunft der Verwaltung hinreichend begegnet werden. Die Verwaltung der Stockwerkeigentümer hat kein Vetorecht. So ist es nicht möglich, dass die Eigentümer eine Vermietung untersagen. Die Abteilung Immobilien belegt den Saal und die Stockwerkeigentümer können höchstens eine Aussprache verlangen, wenn sie nicht zufrieden sind.

Ergänzende Bemerkungen aus der BPK

- Man könnte einen bescheideneren Innenausbau fahren, damit der Edelrohbau sichtbar bleibt.
- Es ist wichtig, dass hier eine FM-Anlage besteht, damit Leute mit Hörgeräten besser hören können.
- Der GGR war damals dagegen, das Nutzungsrecht für CHF 1,3 Mio. zu verkaufen. Jetzt wäre dies wohl für CHF 3 Mio. möglich.
- Die Herausforderung wird sein, diesen Raum möglichst schön zu gestalten, damit die vielen Stapelstühle nicht überall sichtbar sind. Auf den Plänen ist die Möblierung wie in einem Lotto-Säli aufgezeichnet.
- Die Deckenfelder sind wie bei einem unambitionierten Büroausbau gestaltet, der Blick auf das tiefer hängende Deckenelement stört.
- Die BPK zeigt sich teilweise kritisch gegenüber technologisch kurzlebigen Installationen wie KNX-Steuerungen.
- Die Chance, einen städtischen Gesellschaftsraum (Kosten für die Stadt Zug von CHF 5'000.00 pro voll ausgebautem und möbliertem Quadratmeter) an dieser einmaligen Lage zu realisieren, darf nicht kurzfristigen Überlegungen geopfert werden.
- Der Stadt mangelt es an gut ausgerüsteten und öffentlich zugänglichen Sitzungsräumen. Der Bau eines Sitzungsraumes in dieser Dimension würde bedeutend teurer zu stehen kommen, als wenn man den nun vorhandenen Raum im Parktower wie vorgesehen ausbaut und möbliert.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016 empfiehlt die BPK mit 8:2 Stimmen dem Objektkredit für den Ausbau des Gesellschaftsraumes im 24. Obergeschoss des Park Towers zuzustimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Antrag des Stadtrats für einen Objektkredit für den Ausbau des Gesellschaftsraumes im 24. Obergeschoss des Park Towers zu genehmigen.

Zug, 30. Juni 2016

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident