

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

**Motion Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, Hugo Halter, CVP: Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei; Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans**

Zwischenbericht des Stadtrats vom 29. August 2017

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. August 2016 haben Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, und Hugo Halter, CVP, die Motion mit dem Titel Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans eingereicht. Sie verlangen damit die Rückgabe des Nutzungsrechts am Gesellschaftsraum Parktower und die Änderung des entsprechenden Bebauungsplans.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 30. August 2016 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Zwischenbericht:

### **1. Grund des Zwischenberichts**

Motionen durchlaufen gemäss § 42 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug vom 7. November 1997 (Geschäftsordnung, GSO; SRZ 152.1) ein zweistufiges Verfahren. In einer ersten Phase beschliesst der Grosse Gemeinderat deren Überweisung. In einer zweiten Phase entscheidet der Rat gestützt auf Bericht und Antrag darüber, ob die Motion erheblich zu erklären ist oder nicht. Dieser Bericht und Antrag ist spätestens zwölf Monate nach der Überweisung dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten. Aus wichtigen Gründen kann der Rat diese Frist aufgrund eines Zwischenberichts erstrecken. Diese wichtigen Gründe werden nachstehend erläutert.

## 2. Bewertung des Gesellschaftsraumes

Der Stadtrat beschloss an der Sitzung vom 6. September 2016, dass das Baudepartement beauftragt wird, mit dem Konsortium Parktower bezüglich der Übernahme des Gesellschaftsraums Verhandlungen aufzunehmen.

Die Frage der Veräusserung des im Bebauungsplans verankerten Rechts für eine Aussichtsplattform im 24. Obergeschoss stand bereits 2011 zur Diskussion. Das Baudepartement beauftragte im August 2011 den Schätzungsexperten Hans Ruedi Blank mit der Schätzung des Wertes der Aussichtsplattform im 24. Obergeschoss der Liegenschaft GS-Nr. 4568, Parktower. Das erste Angebot des Konsortiums sah einen rund 50 m<sup>2</sup> grossen, nordwestlich ausgerichteten Raum vor.

Der Schätzer nahm eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> für die Aussichtsplattform samt Erschliessung an und legte einen Verkehrswert von CHF 1'659'000 fest. Davon waren CHF 300'000 für eine eigene Liftanlage zur Plattform veranschlagt. Wie sich herausstellte, war eine eigene Erschliessung baulich nicht erforderlich, weshalb sich das Baudepartement mit dem Konsortium schliesslich auf einen Verkaufspreis von CHF 1'304'000 einigte. Mit dem Bericht Nr. 2010.4 vom 17. Januar 2012 schlug der Stadtrat vor, gegen eine Entschädigung von CHF 1'304'000 auf die öffentliche Nutzung zu verzichten. Das Konsortium erhöhte im Laufe der politischen Beratung sein Angebot auf CHF 1'600'000.

Bei der Beratung des Verkaufs in den beiden Kommissionen lehnten diese eine Veräusserung klar ab und verlangten, dass über eine flächenmässige Erweiterung der öffentlichen Nutzung verhandelt werde. Das Baudepartement führte Gespräche und erzielte das folgende Ergebnis: Der Gesellschaftsraum liegt heute im südwestlichen Bereich und umfasst mit dem Vorraum eine Fläche von 101.5 m<sup>2</sup>, mithin das Doppelte des ursprünglichen Angebots. Mit Bericht vom 8. Mai 2012 orientierte der Stadtrat den Grossen Gemeinderat über das Ergebnis dieser Nachverhandlungen (GGR-Vorlage Nr. 2010.8). In der Folge wurde die Baubewilligung für den Ausbau des Gesellschaftsraums erteilt und mit den Grundeigentümern ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend ein unentgeltliches Benützungsrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Zug für den Gesellschaftsraum im obersten Geschoss des Parktowers abgeschlossen. Die Benützung und die Benützungzeiten wurden in einem separaten Betriebskonzept geregelt.

Das ursprünglich erteilte Schätzungsgutachten ist mehr als fünf Jahre alt und die Ausgangslage hat sich aufgrund der Nachverhandlungen bezüglich Grösse und Lage verändert und mit der Eintragung der Dienstbarkeit konkretisiert. Deshalb wurden zwei weitere Immobilienschätzer, ein Zuger und ein Auswärtiger mit der Bewertung des Gesellschaftsraumes beauftragt.

Die Herausforderung für die Schätzer bestand bei der Bewertung des Gesellschaftsraumes darin, dass es sich nicht um ein eigentliches Stockwerkeigentum handelt, sondern nur um ein Benützungsrecht, das mit einer Dienstbarkeit gesichert ist, die Benützung des Gesellschaftsraumes durch das Betriebsreglement Restriktionen unterliegt und dass kein eigentlicher Markt besteht. Die beiden Schätzer gingen das Problem unterschiedlich an, kamen grundsätzlich auf einen nahezu gleich hohen Betrag, der wesentlich höher liegt, als die ursprüngliche Schätzung. Der Stadtrat nahm am 24. Januar 2017 von den beiden Schätzungen Kenntnis. Da sich die Stadt noch in Verhandlungen befindet, können derzeit weder Details der Schätzungen noch der genaue Schätzpreis kommuniziert werden.

### **3. Derzeitiger Verhandlungsstand**

Der Vorsteher und die Departementssekretärin des Baudepartements trafen sich Mitte März 2017 mit Vertretern des Konsortiums zu einer ersten Besprechung und übermittelten ihnen die Preisvorstellungen des Stadtrates für die Rückgabe des Nutzungsrechts. Gleichzeitig wurde über mögliche Ablöseszenarien diskutiert. Es zeichnet sich ein zweistufiges Verfahren ab. In einem ersten Schritt müssten sich die Erwerber über den Kauf und die Kaufsumme des Nutzungsrechts einigen. In einem zweiten Schritt müssten sie sich darüber einigen, ob der Raum als Gesellschaftsraum im Eigentum aller Stockwerkeigentümer verbleiben, oder ob er veräussert werden soll. Schliesslich ist auch die Frage des Kostenteilers zu regeln, das heisst die Frage, welche Stockwerkeinheit welchen Anteil der Kaufsumme zu übernehmen hat. Über all diese Fragen muss die rund fünfzigköpfige Stockwerkeigentümergeinschaft einen einstimmigen Entscheid treffen. Das ist eine anspruchsvolle und langwierige Angelegenheit. Ein Erwerb nur alleine des Dienstbarkeitsrechtes wird nicht in Frage kommen, bedingt es doch eine Änderung des Begründungsaktes mit allen Stockwerkeigentümern und der Festlegung einer eigenen Wertquote für den Gesellschaftsraum. Das zieht eine Wertquotenveränderung und Anpassung jeder Stockwerkeinheit nach sich.

Die Vertreter des Konsortiums trafen sich Ende März 2017 mit den beiden Delegierten der Stockwerkeigentümergeinschaft. Auf Wunsch der Delegierten wurde die Frage, ob das Nutzungsrecht von der Stockwerkeigentümergeinschaft erworben werden soll, an der Stockwerkeigentümersammlung im Mai 2017 diskutiert. Das Baudepartement wurde am 30. Juni 2017 in den Grundsätzen über den Inhalt der Diskussion unter den Stockwerkeigentümerinnen und –eigentümern informiert. Diese stehen einer Veräusserung derzeit sehr unterschiedlich gegenüber und sind teils kritisch, teils offen, teils zustimmend. Bei dieser Ausgangslage wird das Konsortium rund fünfzig Einzelgespräche führen müssen, was einige Zeit beanspruchen wird. In diesen Gesprächen ist den Stockwerkeigentümerinnen und –eigentümern aufzuzeigen, dass durch die Ablösung ihre Wohnung an Wert gewinnt und sie folglich bereit sein müssen, einen Preis dafür zu bezahlen.

Die oberste Wohnung ist in der Zwischenzeit verkauft worden. Das Konsortium besprach sich mit dem Eigentümer, ob er am Erwerb des anschliessenden Gesellschaftsraumes interessiert sei. Man klärte ihn über alle Randbedingungen und den Prozess auf. Bei einem weiteren Treffen von Vertretern des Konsortiums und dem Käufer, bekundete dieser sein Kaufinteresse. Er will dem Konsortium in nächster Zeit einen möglichen Kaufpreis nennen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Wie vorstehend aufgezeigt, könnte sich eine Veräusserung des Nutzungsrechtes als schwieriger und langwieriger Prozess erweisen. Dies umso mehr, als selbst nach einer gefundenen Lösung mit dem Konsortium der Bebauungsplan noch anzupassen wäre. In jenem ist aktuell nämlich eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Umso mehr rechtfertigt es sich für den Stadtrat, im aktuellen Zeitpunkt auch weitere Überlegungen zu einem Verbleib des Nutzungsrechtes bei der Stadt Zug anzustellen. Der Stadtrat wird im nächsten Schritt der Erheblichkeitserklärung die Konsequenzen eines Verkaufs oder Nichtverkaufs umfassend aufzeigen.

Aus den genannten Gründen beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die Frist um ein Jahr zu verlängern.

## 5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Frist für Bericht und Antrag des Stadtrates zur Beantwortung der Motion an den Grossen Gemeinderat um ein Jahr zu verlängern.

Zug, 29. August 2017

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage:

- Motion Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, und Hugo Halter, CVP, vom 10. August 2016: Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei; Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.