

# Interpellation SVP-Fraktion betreffend „Kultur mit Bett und Frühstück“

Antwort des Stadtrats vom 13. September 2011

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juni 2011 hat die SVP-Fraktion die Interpellation *„Kultur mit Bett und Frühstück oder verstehen Sie Spass, wenn die Stadt Zug das traditionelle Lokalgewerbe konkurrenziert? Neun ernsthafte Fragen zur Vermietung von Städtischen Liegenschaften, welche die bestehende Hotel- und Gastronomie zu beeinflussen vermögen“* eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat neun Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

## Einleitung

Die Stadt Zug hat die Liegenschaft an der Grabenstrasse 6 im Jahre 2008 gekauft, um Raumbedürfnisse des Bildungsdepartements abzudecken. Auch sollte mit dem Kauf der Liegenschaft Grabenstrasse 6 eine behindertengerechte Erschliessung des Zollhauses (Einbau Lift) ermöglicht werden. Aufgrund von Auflagen der kantonalen Denkmalpflege konnten die vorgesehenen Umbauten nicht gemäss den städtischen Vorstellungen umgesetzt werden, was zu einem längeren Leerstand geführt hat. Bis ein definitiver Entscheid bezüglich der Büroraumplanung bzw. einer möglichen Zentralisierung der Stadtverwaltung gefallen ist, haben wir entschieden, Zwischennutzungen mit zeitlich beschränkten Mietverträgen abzuschliessen. Ein sogenannter Zwischennutzungs- oder «Kick-off»-Vertrag, wie nun mit der «aige esdewebe» abgeschlossen, schafft die Möglichkeit, längere Vakanzen zu vermeiden, die auf die Umgebung lähmend wirken können. Das Hotelzimmerangebot des «aige esdewebe» kann kaum als ernsthafte Konkurrenz für die umliegenden Hotels der Innenstadt betrachtet werden. So gibt es nur ein einziges Zimmer mit Dusche und Bad. Die im Restaurant geplanten Kulturveranstaltungen unterliegen denselben Richtlinien für Unterstützungsbeiträge wie die Gesuche anderer Veranstalter. Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, bei solchen seltenen Gelegenheiten innovative und unternehmerische Projekte zu unterstützen, zumal dadurch die Altstadt belebt werden kann. Im Sinne einer gesunden Nutzungsdurchmischung der Innenstadt kann der Betrieb eine durchaus positive Stimulation bewirken, von der indirekt auch andere Betriebe der

Altstadt profitieren werden. So konnten in den vergangenen Monaten im «aige es-dewebe» viele Gäste begrüsst werden, die bis anhin kaum den Weg in die Altstadt gefunden haben.

### **Frage 1**

Wie hoch ist der vereinbarte, gesamte Mietzins, welcher das Restaurationslokal, die 12 Zimmer und z.Z. noch mindestens eine Wohnung umfasst? Ab wann beginnt die Miete zu laufen? Welche Leistungen (Energie, Unterhalt, Marketing, sonstige Leistungen der Stadt) sind in der Miete inbegriffen? Welche Investitionen wurden für Lifte, Sicherheit etc. seit dem Kauf in die Liegenschaft investiert? Was war der eigentliche Grund, warum die ursprüngliche Planung (mit dem Zollhaus, siehe Vorlage Nr. 2072) nicht umgesetzt werden kann? Warum konnten die in der Zwischenzeit aufgetauchten Schwierigkeiten nicht gelöst werden? Wer ist für allfällige juristische Fehleinschätzungen namentlich verantwortlich.

### **Antwort**

Mit der Mieterin, Aige GmbH, Zug, wurde ab 1. Juli 2011 für das gesamte Gebäude ein Mietvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014, die ohne Kündigung endet, abgeschlossen. Die Erstreckung ist in Anwendung von Art. 272a Abs. 1 Bst. d OR, ausgeschlossen. Nach Abschluss des Mietvertrags hat die Mieterin keinen Anspruch auf Entschädigungen ihrer getätigten Investitionen. Ein Vorkaufsrecht wurde der Mieterin ebenfalls nicht eingeräumt.

Die Mieterin hat das Recht, das Gebäude für eine Zwischennutzung als Bed&Breakfast, als Aktions-Café/Bar sowie als Wohnung im Dachgeschoss zu nutzen. Dafür bezahlt sie einen jährlichen Nettomietzins von CHF 60'000.--. Sämtliche Nebenkosten gehen zu ihren Lasten. Die Mieterausbauten im Betrag von rund CHF 220'000.-- (nachzulesen auf der Homepage [www.allesistgut.ch](http://www.allesistgut.ch)) hat die Mieterin auf eigenes Risiko getätigt; sie muss diese während der Mietdauer amortisieren können. Die Stadt als Vermieterin fördert das Unternehmen mit einem moderaten Mietzins. Die Stadt hat als Eigentümerin die von der Gebäudeversicherung verlangten Brandschutzmassnahmen im Treppenhaus im Betrag von rund CHF 158'000.-- übernommen. Die Kosten für einen neuen Hausanschluss für Strom, Gas und Wasser und die Sanierung des Treppenlifts beliefen sich auf rund CHF 41'000.--.

Im Zusammenhang mit dem weiteren Vorgehen Haus Zentrum wird geklärt, ob die Stadtverwaltung in der Altstadt/Innenstadt verbleiben soll. Insbesondere wird die Frage geklärt, ob die bestehenden Gebäude optimiert oder ob die Stadtverwaltung an einem Standort zentralisiert werden kann.

Aktuell werden die baulichen und ökonomischen Aspekte ermittelt und die Machbarkeit geprüft. Das weitere Vorgehen betreffend die Liegenschaft Grabenstrasse 6 hängt vom Resultat dieses Strategieprozesses ab.

Das Gebäude diente seit dem Erwerb im Jahre 2008 verschiedenen Zwischennutzungen. So waren die Einwohnerkontrolle sowie verschiedene Abteilungen des Baudepartements während Umbauten dort untergebracht. Ein in der Altstadt ansässiges Anwaltsbüro konnte das Gebäude als Ersatzstandort während rund einem Jahr mieten und nutzen.

### **Frage 2**

Wie hoch schätzt der Stadtrat die Marktpreismieten für eine Maisonette-Wohnung von 216 m<sup>2</sup> bzw. eine solche für eine solche von 72 m<sup>2</sup> an derselben Lage? Wäre eine Vermietung dieser beiden Wohnungen in der Altstadt nicht eine sinnvolle Alternative mit besseren Erträgen gewesen? Wenn Nein, warum nicht?

### **Antwort**

Aufgrund des vorgesehenen Verwaltungszwecks ist die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen bilanziert. Grössere Sanierungen der 2008 erworbenen Liegenschaft wurden seit rund 30 Jahren nicht mehr durchgeführt. Das Gebäude ist aufgrund der baulichen Struktur und der heutigen Erschliessung der Obergeschosse über das Erdgeschoss ungeeignet für die Vermietung an mehrere Mieter. Ein Mietzinsvergleich der im Verwaltungsvermögen befindlichen Liegenschaft mit Privatobjekten an derselben Lage ist nicht möglich.

### **Frage 3**

Wie hoch schätzt der Stadtrat die Marktmiete pro Quadratmeter/pro Jahr für einen vergleichbaren Restaurant- oder Gastronomiebetrieb an einem belebten Platz wie dem Kolinplatz mit der Möglichkeit eine Sommerterrasse zu betreiben? Verschiedene Betriebe innerhalb des Quartiers haben diesen seit Jahren zu entrichten. Welche direkten oder indirekten Vergünstigungen gedenkt der Stadtrat den Mitbewerbern ab heute zu gewähren?

### **Antwort**

Wie bereits in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, ist ein Mietzinsvergleich für ein vergleichbares Objekt an derselben Lage nicht möglich. Die Aussenbestuhlung liegt auf öffentlichem Grund. Die Mieterin bezahlt dieselben Gebühren wie alle anderen Restaurantbetriebe in der Stadt Zug. Der Stadtrat hat nicht die Absicht, den Mitbewerbern Vergünstigungen zu gewähren.

#### **Frage 4**

Wie hoch ist der direkte Beitrag der Stadt an die Kulturaktivitäten «aige esdewebe»? Mit welchen indirekten Leistungen gedenkt sich der Stadtrat an den geplanten Kulturaktivitäten zu beteiligen. Besteht nicht die Gefahr einer Verzettlung der diversen städtischen Kulturengagements, wenn an jeder Ecke staatlich geförderte Kulturaktivitäten betrieben werden.

#### **Antwort**

Der Stadtrat unterstützt mit seiner Kulturpolitik und gemäss der „Kulturstrategie 2009“ Zwischennutzungen, indem er ungenutzte und zeitweise leer stehende Liegenschaften für kulturelle Aktivitäten zur Verfügung stellt. Die Stadt Zug fördert das «aige esdewebe» indirekt durch den moderaten Mietzins. Direkte Beiträge der Stadt an die Kulturaktivitäten gibt es hingegen nicht.

#### **Frage 5**

Wie hoch sind die im Vorfeld, allenfalls aus Sicherheitsgründen oder anderen Auflagen investierten Beträge des Vermieters bzw. der Stadt Zug in das Objekt Grabenstrasse 6?

#### **Antwort**

Wir verweisen auf die Antwort zu Frage 1.

#### **Frage 6**

Welche „strategischen Ziele“ avisiert der Stadtrat nach Ablauf des Mietvertrages, bzw. am 30. Juni 2014 mit dem Objekt an. Ist eine allfällige Vermietung des BB-Betriebes an den jetzigen Betreiber, oder an einen Dritten möglich? Mit welchem Mietzins könnte dann zumal die Stadt rechnen?

#### **Antwort**

Der Stadtrat hat aufgrund des abgeschlossenen Mietvertrags nach Ablauf der festen Vertragsdauer, Ende 2014, keine Verpflichtungen gegenüber der Mieterin. Wir verfolgen mit Interesse den Betrieb von «aige esdewebe». Bei erfolgreichem Geschäftsgang ist durchaus vorstellbar, das Gebäude weiterhin zu vermieten. Auch ein Verkauf der Liegenschaft ist denkbar. Die Mietzinse würden allenfalls den dazumaligen Marktgegebenheiten angepasst.

### **Frage 7**

Erhält die Stadt Zug Einblick in die Zahlen (Übernachtungen/Erfolgsrechnung/ Geschäftsverlauf) der Jugendherberge der Stadt Zug? Welche Vorteile hat die Stadt direkt oder indirekt heute von ihrer damaligen Grosszügigkeit?

### **Antwort**

Der Grosse Gemeinderat hat 1985 einen Baurechtsvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Schweizerischen Stiftung für Sozialtourismus mit Sitz in Zürich genehmigt und einem Baukostenbeitrag von CHF 2.623 Mio. bewilligt (GGR-Vorlage Nr. 844 vom 5. November 1985). Die Stadt Zug hat keinen Einblick in die Zahlen der Jugendherberge Zug. Sie macht von dem ihr im Stiftungsrat zustehenden Sitz keinen Gebrauch.

### **Frage 8**

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass Preise pro Tag von CHF 91.--/97.-- viel zu hoch sind, wenn von der Betreiberin weder Baurechtszinse noch sonstige Mieten zu entrichten sind? Dies, wenn dieser Preis ins Verhältnis zu privaten Anbietern (z.B. Hotel Station) oder auch dem neuen „aige esdewebe“, oder anderen Betrieben gestellt werden, die marktübliche Mieten/Zinsen entrichten müssen und die Idee nie war, die bestehenden Betriebe zu konkurrenzieren. Wie kann verhindert werden, dass eine Konkurrenzierung des traditionellen Gewerbes auf Kosten der Allgemeinheit weiterhin stattfindet?

### **Antwort**

Die Schweizer Jugendherbergen fördern gemäss ihrem Leitbild den qualitätsbewussten, sozialverantwortlichen und umweltverträglichen Jugend- und Familientourismus. Das Angebot in der Jugendherberge Zug umfasst Mehrbettzimmer, 6-Bett- bis 2-Bett-Zimmer sowie Einzelzimmer. Die Preise für Nichtmitglieder bewegen sich zwischen CHF 40.-- bis CHF 97.-- (Einzelzimmer). Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, dass für Jugendliche und Familien solche preiswerten Unterkunftsangebote vorhanden sind. So kann wohl dieses Zimmerangebot kaum als ernsthafte Konkurrenz für die Hotels in der Stadt Zug betrachtet werden.

### **Frage 9**

Im Gesamtzusammenhang stellen sich auch noch folgende Fragen: Wie viele Betriebe im Gastrobereich werden von der Stadt quersubventioniert? Um welche handelt es sich und wie hoch ist der jährliche Gesamtbeitrag dieser Subventionen pro Jahr?

### **Antwort**

Von angemessenen und preiswerten Mietzinsen profitieren Gastrobetriebe in den verschiedenen Vereinslokalen (Zug 94, Bocciodromo, See- und Jachtclub, Centro Italiano, Centro Espanol, Serben- und Türkenverein etc.). Die aus diesen Betrieben resultierenden Erträge werden für die Erhaltung und den Betrieb der Vereine eingesetzt. Teilweise haben sich die Vereine an den Kosten der Infrastruktur beteiligt. Diese Vereine übernehmen sehr wichtige Aufgaben in der Stadt Zug, die finanziell nicht zu quantifizieren sind. Aus diesem Grund ist ein Vergleich nicht möglich und wenig sinnvoll.

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 13. September 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

### **Beilage**

- Interpellation von Manfred Pircher, SVP-Fraktion, vom 22. Juni 2011 betreffend „Kultur mit Bett und Frühstück oder verstehen Sie Spass, wenn die Stadt Zug das traditionelle Lokalgewerbe konkurrenziert? Neun ernsthafte Fragen zur Vermietung von Städtischen Liegenschaften, welche die bestehende Hotel- und Gastronomie zu beeinflussen vermögen“.

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Theddy Christen, Leiter Immobilien, unter Tel. 041 728 20 30.