

# Postulat der FDP-Fraktion, Skylounge im Uptown Zug: Der Volkswille ist umzusetzen

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 4. Oktober 2011**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Juni 2011 haben Karl Kobelt und Stefan Moos, FDP-Fraktion, das Postulat betreffend Skylounge im Uptown Zug eingereicht. Der Stadtrat wird beauftragt, „den Volkswillen umzusetzen und sein Versprechen einzulösen. Er muss Mittel und Wege finden – z.B. mit neuen Verhandlungen mit der Eigentümerin – um die Situation betreffend Zugang der Bevölkerung markant zu verbessern“. Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Postulats-Text im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 30. August 2011 hat der Grosse Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu folgenden Bericht:

## **Vorbemerkungen**

Mit der Beantwortung der Interpellation Karl Kobelt, FDP, Philip C. Brunner, SVP, und Richard Rüegg, CVP, betreffend „öffentlicher Zugang zur Skylounge – hält der Stadtrat Wort?“ (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2148 vom 3. Mai 2011) sowie der Beantwortung der Interpellation Michèle Kottelat, Grünliberale Partei, betreffend „Skylounge: kommerzielle Nutzung des öffentlichen Bereichs und Beleuchtungskonzept“ (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2174 vom 4. Oktober 2011) haben wir bereits ausführlich Fragen zur Skylounge und zum Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, (CSAMF) beantwortet. Wir verweisen daher auf diese Antworten, soweit mit dem vorliegenden Postulat die gleichen oder ähnliche Fragen zur Diskussion gestellt werden.

Am 15. September 2011 hat eine Besprechung zwischen Vertretern des Stadtrats und Vertretern der CSAMF betreffend Skylounge stattgefunden. Die Verantwortlichen der CSAMF halten die im Vertrag formulierten Rahmenbedingungen vollumfänglich ein. Aufgrund des aktuell guten Geschäftsgangs hat die Betreiberin die Öffnungszeiten der Skylounge - über die im Vertrag geregelten Öffnungszeiten hinaus - auf sechs Tage von Montag bis Samstag ausgedehnt. Die Öffnungszeiten sind zurzeit wie folgt festgelegt: Montag bis Mittwoch von 11:00 Uhr bis 24:00 Uhr, Donnerstag und Freitag von 11:00 Uhr bis 01:00 Uhr, Samstag von 16:00 Uhr bis 02:00 Uhr.

### **Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte**

Am 3. Juli 2008 wurde zwischen der Stadt Zug und der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte, Luzern, als damalige Eigentümerin des GS 4775, ein Vorvertrag zum Abschluss eines Nutzniessungsvertrags zwecks Nutzniessung einer Skylounge im 17. Obergeschoss, inkl. Lagerraum im Untergeschoss sowie separater Liftanlage im „Scheibenhaus“ unterzeichnet. Als Nutzniessungsgegenstand wurde die Skylounge mit 200 m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen (HNF) im Grundausbau ohne Innenausbau sowie 25 m<sup>2</sup> Lagerraum im Untergeschoss und eine Liftanlage zwischen Untergeschoss und 17. Obergeschoss mit separatem Eingang im Erdgeschoss bezeichnet. Die Dauer der Nutzniessung wurde mit 30 Jahren vereinbart. Die Nutzniesserin wurde mit dem Recht ausgestattet, die im Edelrohbau zu übernehmendem Flächen selber auszubauen, zu unterhalten und auch selber zu ersetzen. Daher wurde der Nutzniesserin die Pflicht übertragen, den Nutzniessungsgegenstand selber zu verwalten und ihn in seinem Bestand zu erhalten sowie Erneuerungen zur Wert- und Substanzerhaltung von sich aus vorzunehmen sowie für deren Kosten aufzukommen. Auf die Privatsphäre und das Ruhebedürfnis der Bewohner des Gebäudes ist Rücksicht zu nehmen. Der Betrieb der Skylounge hat stets so zu erfolgen, dass von ihm nur solche Immissionen ausgehen, die auch von einem Wohnungsmieter im gleichen Gebäude zu dulden wären.

Periodische Lasten wie Versicherungen, laufende Nebenkosten, Aufwendungen für Substanzerhaltung des Nutzniessungsgegenstandes, Steuern und dergleichen sind durch die Nutzniesserin selber zu tragen. Für das Nutzniessungsrecht wurde eine einmalige Pauschal-Abgeltung von CHF 1.5 Mio. eingeräumt. Die Kosten für den Ausbau, Mobiliar und Einrichtung müssen von der Nutzniesserin selber getragen werden. Die vorgesehene Fläche für die Skylounge wurde – wie auch in der Abstimmungsbroschüre dargestellt – auf der Stadt zugewandten Süd-Ost-Längsseite des Gebäudes definiert.

### **Kaufvertrag zwischen der Credit Suisse Asset Management Funds AG und der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte**

Am 14. November 2008, also vier Monate später, wurde ein Kaufvertrag zwischen der Credit Suisse Asset Management Funds AG und der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte für den Erwerb des GS 4775, unterzeichnet. Damit übernahm der Immobilienfonds CS REF Green Property automatisch die Rechte und Pflichten aus dem Vorvertrag zum Abschluss eines Nutzniessungsvertrags.

### **Projektentwicklung und -optimierung**

Im Rahmen der Projektentwicklung und auf Anraten von Gastronomie-Fachplanern wurden diverse Schwachpunkte der ursprünglichen Lage der Skylounge verbessert. Die Skylounge wurde mit einer wesentlich besseren Panorama-Aussicht und Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen im 18. Obergeschoss umplatziert. Mit der klaren Trennung zwischen Gastronomie und Wohnen wurden die schalltechnischen Massnahmen konsequenter durchsetzbar und potenziellen Konflikten vorgebeugt.

### **Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Credit Suisse Asset Management Funds AG**

Am 30. Dezember 2009 wurde zwischen der Stadt Zug und der Credit Suisse Asset Management Funds AG ein Vertrag betreffend Skyterrasse und Skylounge im Schei-

benhaus Zug unterzeichnet. Mit Unterzeichnung dieses Vertrags wurde der Vorvertrag zum Abschluss eines Nutzniessungsvertrags aufgehoben und die Nutzung der Skylounge neu geregelt.

In der neuen Vertragssituation verpflichtet sich die Eigentümerin der Liegenschaft (CS REF Green Property) die Skylounge während 30 Jahren zu den im Vertrag definierten Mindestöffnungszeiten zu betreiben und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Folgende Vorteile ergeben sich aus der neuen Vertragssituation:

- Die Stadt Zug trägt keine Risiken bezüglich Vermietung und Betrieb der Skylounge wie Leerstand, Inkasso Betrieb, keine Risiken gegenüber Wohnungsvermieter infolge allfälligen Immissionen aus der Bar, garantierte Öffnungszeiten, garantierte Kontrolle und Aufsicht der Skyterrasse.
- Die Kosten für Ersatz und Erneuerung der gesamten Skylounge trägt die Eigentümerin. Die Gastronomieflächen unterliegen einer stärkeren Abnutzung, einer schnelleren technischen und optischen Demodierung. Bei der vereinbarten Nutzungsdauer von 30 Jahren muss mit zwei bis drei Erneuerungszyklen gerechnet werden.
- Die Stadt Zug ist nicht verantwortlich für Sicherheitskonzepte aus dem Barbetrieb.
- Die Stadt Zug wird mit der einmaligen Pauschalzahlung von CHF 1.5 Mio. gemäss ursprünglichem Vorvertrag zum Abschluss eines Nutzniessungsvertrags und der Abtretung des für den eigenen Mieterausbau vorgesehenen Betrags von CHF 0.7 Mio. für Ausbau, Mobiliar und Einrichtung von weiteren Investitionskosten befreit.
- Hätte die Stadt Zug – wie ursprünglich vorgesehen - die Skylounge (inklusive Skyterrasse) selber betrieben, wäre mit einschneidenden Auflagen seitens der CSAMF als Gebäudeeigentümerin zu rechnen gewesen, dies namentlich in Bezug auf den Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, Gerüche) und die Sicherheit (Aufsichtsperson während der gesamten Öffnungszeit, Videoüberwachung etc.).

Aus der betrieblichen Abtretung und Umplanung der Skylounge haben sich weitere Vorteile ergeben:

- Neu ist die Vermieterin für die Gastronomiefläche im Erdgeschoss und Skylounge die gleiche Partei, wodurch ein gesamtheitliches Gastronomieangebot mit Synergien möglich wird. Die Gastronomie im Erdgeschoss kann den Barbetrieb im 18. Obergeschoss einfacher sicherstellen.
- Die Liegenschaftseigentümerin hat für einen praktikableren Barbetrieb nachträglich eine erhebliche Summe in die Realisierung eines Fumoirs im 18. Obergeschoss investiert. Damit müssen die Gäste nicht ins Erdgeschoss fahren, um vor dem Hauseingang zu rauchen. Sie können sich weiterhin in den Räumlichkeiten der Skylounge aufhalten, was sowohl den Gästen, wie auch dem Barbetrieb zugutekommt. Dieser Betrag beläuft sich infolge der technisch schwierigen Machbarkeit für die nachträglich eingebrachte und aufwändige Lüftungsanlage auf ca. CHF 0.25 Mio.

- Mit der optimierten Anordnung der Skylounge im 18. Obergeschoss konnte die Panorama-Aussicht nach Osten, Süden und Westen markant und nachhaltig verbessert werden.

### **Fazit**

Mit dem Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Credit Suisse Asset Management Funds AG auf Begründung eines Mitbenützungsrechts und der nun realisierten Skylounge im obersten Geschoss des UPTOWN wird der in der Abstimmungsvorlage in Aussicht gestellte „öffentlich zugängliche und attraktive Aussichtspunkt“ mehr als erfüllt: Es ist sichergestellt, dass die Bevölkerung im Rahmen der vertraglich festgelegten Öffnungszeiten in einem aussergewöhnlichen Ambiente eine atemberaubende Aussicht auf Stadt, See und Alpen - auf Wunsch auch ohne Konsumationspflicht - geniessen kann.

### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bericht des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen, und
- das Postulat der FDP-Fraktion vom 29. Juni 2011 betreffend Skylounge im Uptown Zug: „Der Volkswille ist umzusetzen“ als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 4. Oktober 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Postulat der FDP-Fraktion vom 29. Juni 2011 betreffend Skylounge in Uptown Zug: „Der Volkswillen ist umzusetzen“

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