

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

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 8. Mai 2018

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.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 30. August 2016 hat der Grosse Gemeinderat die Motion mit dem Titel Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 6. September 2016 beschlossen, mit dem Konsortium Parktower Verhandlungen bezüglich einer Übernahme des Gesellschaftsraums aufzunehmen. Am 29. August 2017 hat der Stadtrat mit Vorlage Nr. 2462 einen Zwischenbericht erstattet, mit dem die Frist zur Beantwortung der Motion um ein Jahr verlängert wurde.

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 einen Experten mit der Schätzung der Aussichtsplattform im 24. Obergeschoss der Liegenschaft GS-Nr. 4568, Parktower. Der erste Vorschlag des Konsortiums sah einen rund 50 m² grossen, nordwestlich ausgerichteten Raum vor.

Der Schätzer nahm eine Fläche von 80 m² 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 des Grossen Gemeinderats verlangten diese, über eine flächenmässige Erweiterung der öffentlichen Nutzung zu verhandeln. Eine Veräusserung lehnten sowohl die Geschäftsprüfungskommission wie auch die Bau- und Planungskommission ab. In der Folge führte das Baudepartement Gespräche und erzielte das folgende Ergebnis. Der Gesellschaftsraum liegt heute im südwestlichen Bereich und umfasst mit dem Vorraum eine Fläche von 101.5 m², 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 mit dem Schiedsspruch vom 23. Juni 2015 beschlossen wurde und die Voraussetzung für eine geregelte Benutzung des Raumes geschaffen hat. Mit Bericht und Antrag Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016 legte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Objektkredit zum Ausbau des Gesellschaftsraums im 24. Obergeschoss vor, der in der Beratung vom 30. August 2016 mit 18:17 Stimmen zurückgewiesen wurde.

2. Bewertungen

Bei der Einreichung der Motion im Jahr 2016 war das ursprünglich erteilte Schätzungsgutachten bereits fünf Jahre alt und die Ausgangslage hatte sich aufgrund der Nachverhandlungen bezüglich Grösse und Lage verändert und durch die Realisierung konkretisiert. Deshalb wurden zwei weitere Immobilienschätzer 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, kommen aber auf nahezu gleiche Werte.

Die zwei unterschiedlichen Bewertungen zeigen auf, dass ein potenzieller Verkaufserlös des Nutzungsrechts mit anschliessender Änderung des Bebauungsplanes bei rund CHF 3.13 Mio. liegen kann, es aber keinen eigentlichen Markt gibt.

3. Verhandlungen

Wie im Zwischenbericht dargelegt, trafen sich Vertreter des Baudepartements im März 2017 erstmals mit Vertretern des Konsortiums zu einer Besprechung. Die Preisvorstellungen des Stadtrats wurden kommuniziert und die möglichen Ablöseszenarien besprochen.

Ende März 2017 trafen sich die Vertreter des Konsortiums mit den beiden Delegierten der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Frage, ob das Nutzungsrecht von der Stockwerkeigentümergeinschaft erworben werden soll, wurde an der Stockwerkeigentümersammlung im Mai 2017 diskutiert. Am 30. Juni 2017 wurde das Baudepartement über die unterschiedlichen Meinungen der Stockwerkeigentümer orientiert.

Der Vorsteher des Baudepartements stand regelmässig mit dem Konsortium im Kontakt. Dieses legte dar, dass sich die Verhandlungen als schwierig erwiesen, mit rund fünfzig Stockwerkeigentümern das Gespräch gesucht werden musste, und viele dieser Stockwerkeigentümer sich regelmässig und teilweise auch länger im Ausland aufhalten. Eine Übernahme des Gesellschaftsraums würde einen einstimmigen Entscheid aller Stockwerkeigentümer bedingen, da eine Neuberechnung der Wertquoten erfolgen müsste und dies Einstimmigkeit voraussetzt. Die Wertquote spiegelt den Anteil einer Wohneinheit am Gesamtwert des Gebäudes wider. Sie ist der Verteilschlüssel für gemeinschaftliche Kosten, etwa beim Unterhalt des Gebäudes. Somit kommt ihr eine grosse Bedeutung zu.

An der Stockwerkeigentümersammlung im Dezember 2017 wurde die Frage der entgeltlichen Übernahme des Nutzungsrechts nochmals eingehend diskutiert und klar abgelehnt. Nach Aussagen des Konsortiums fanden mit einem Einzelinteressenten unter den Stockwerkeigentümern ausführliche und intensive Gespräche statt, aber auch dieser wollte letztendlich das Nutzungsrecht nicht übernehmen.

4. Szenarien

Grundsätzlich gibt es zwei Szenarien. Der Stadtrat sucht ausserhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft nach einer Käuferschaft, die bereit ist, einen Kaufpreis zu bezahlen, der sich im Rahmen der Schätzungen bewegt. Oder die Stadt behält das Nutzungsrecht und legt dem Grossen Gemeinderat ein entsprechendes Bauprojekt vor.

Verkauf oder Behalten des Nutzungsrechts

Für den Verkauf des Nutzungsrechts sprechen:

- Die Stadt Zug erhofft sich einen ansehnlichen Betrag für die Abgeltung des Nutzungsrechts, der zweckgebunden für andere öffentliche Zwecke eingesetzt wird.
- Die Kosten für den Ausbau des Gesellschaftsraums und jährliche Unterhaltskosten fallen weg.
- Die schwierige Handhabung des Zugangs zum Gesellschaftsraum und allfällige wiederkehrende Unstimmigkeiten mit den Stockwerkeigentümern entfallen.
- Die Öffentlichkeit kann nur gegen ein Entgelt den Raum nutzen. Die Miete für die Benutzung ist vergleichsweise hoch, um die Kosten einigermassen zu decken.

Für das Behalten des Nutzungsrechts sprechen:

- Die Stadt Zug erhält der Bevölkerung die Möglichkeit, den Raum an einmaliger Aussichtslage zu nutzen.
- Das langwierige Unterfangen der Einigung unter den Stockwerkeigentümern entfällt. Diese profitieren nicht gleichermassen vom Erwerb und haben deshalb sehr unterschiedliche Interessen. Sie sehen sich zudem konfrontiert mit einer neuen Verteilung aller Wertquoten.
- Dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird Nachachtung verschafft und die Rechtssicherheit wird gewahrt.
- Ein langjähriges Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird vermieden. Ein grosser Personenkreis wäre beschwerdeberechtigt. Der Gang bis vor Bundesgericht erscheint denkbar.

5. Empfehlung des Stadtrats und weiteres Vorgehen

Der Stadtrat spricht sich aus den folgenden Überlegungen gegen den Verkauf des Nutzungsrechts aus.

Die Frage der Veräusserung oder der Nutzung des Gesellschaftsraums zieht sich nun bereits seit 2011 hin. Zahlreiche Abklärungen haben ergeben, dass die entgeltliche Abgabe des Nutzungsrechts ein schwieriges Unterfangen ist. Alle damit verbundenen Prozesse haben zudem eine lange Verfahrensdauer. Insbesondere die Änderung des Bebauungsplans kann auf dem Weg durch die Instanzen bis möglicherweise vor Bundesgericht viele Jahre dauern. Während dieser Zeit ist eine Nutzung des Gesellschaftsraums nur sehr eingeschränkt möglich. Ein Ausbau kann nicht erfolgen, da der Kredit abgelehnt wurde. Ohne Ausbau ist die Nutzung nur für kurze Aufenthalte möglich, da es an Wasser, Toiletten und Lüftung fehlt. Die Fenster können nicht geöffnet werden und der Raum wird auch in der kühleren Jahreszeit schnell sehr warm.

Da die Veräusserung des Nutzungsrechts eine Veränderung der Wertquoten der einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer bedingt und Wertquotenveränderungen und Anpassungen jeder einzelnen Stockwerkeinheit nach sich zieht, scheint eine Einigung unter fünfzig Parteien aussichtslos. Dazu kommt, dass mit einem Kaufwilligen lediglich ein Vorvertrag abgeschlossen werden könnte, da zunächst der Bebauungsplan in einem ordentlichen Verfahren angepasst werden müsste (Vorprüfung und zweimalige Lesung im Grossen Gemeinderat). Der Vorvertrag könnte erst mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung in einen ordentlichen Kaufvertrag überführt werden. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung durch den Grossen Gemeinderat könnten alle potentiellen Nutzerinnen und Nutzer, mithin die gesamte Stadtbevölkerung, Beschwerde beim Regierungsrat erheben. Bei einem ablehnenden Bescheid durch den Regierungsrat ist der Weiterzug vor das Verwaltungsgericht und sogar bis vor das Bundesgericht möglich. Die Verfahrensdauer kann mehrere Jahre betragen.

Mit Vorlage Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016 hatte der Stadtrat einen Baukredit zum Ausbau des Gesellschaftsraums beantragt. Der Stadtrat schlägt dem Grossen Gemeinderat nun vor, Ausbauvarianten sowie diverse Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und dem Grossen Gemeinderat bei Bedarf eine neue Vorlage zu unterbreiten. Der Stadtrat stellt den Antrag, die Motion als nicht erheblich zu erklären und von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Motion nicht erheblich zu erklären und von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 8. Mai 2018

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Motion 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.