

Interpellation FDP-Fraktion: Skylounge ein schwieriges Kind – behalten oder verstossen?

Antwort des Stadtrates vom 23. Juni 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Mai 2015 hat die Fraktion FDP.Die Liberalen eine Interpellation mit dem Titel „Skylounge ein schwieriges Kind – behalten oder verstossen?“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Einleitende Bemerkungen

Das Nutzungsrecht in der Skylounge geht auf einen Beschluss und der Stadtzuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zurück. Am 24. Februar 2008 fand die Urnenabstimmung zum Baukredit für den Neubau des Eisstadions Herti (heute Bossard Arena) mit Ausseneisfeld und Parkhaus statt. Teil der Vorlage war die Sicherung eines unbeschränkten Nutzungsrechts im obersten Geschoss des Wohn- und Geschäftshauses, Uptown genannt, mittels eines Investitionsbeitrags (inkl. Ausbau) in der Höhe von CHF 1.9 Mio. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Investor sollte nach der Urnenabstimmung abgeschlossen werden. Der Grosse Gemeinderat stimmte der Vorlage am 20. November 2007 mit 31:5 Stimmen zu.

Am 3. Juli 2008 wurde zwischen der Stadt Zug und der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte, Luzern, ein Unternehmen der Anlikergruppe 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 m² Hauptnutzflächen (HNF) im Grundausbau ohne Innenausbau sowie 25 m² Lagerraum im Untergeschoss und eine Liftanlage zwischen Untergeschoss und 17. Obergeschoss mit separatem Eingang im Erdgeschoss bezeichnet. Die Stadt Zug als Nutzniesserin wurde mit dem Recht aber nicht mit der Pflicht ausgestattet, die im Edelrohbau zu übernehmenden Flächen selber auszubauen, zu unterhalten und auch selber zu erneuern. Die Dauer der Nutzniessung wurde auf 30 Jahren festgelegt. Das bedeutet: Die Stadt Zug bezahlte in erster Linie für die Dauer der erwähnten 30 Jahre, während der die Skyterrasse öffentlich zugänglich ist.

In der Folge fand die Eigentumsübertragung des GS 4775 an die Credit Suisse Asset Management Funds AG statt. Die nachfolgenden Verhandlungen gestalteten sich für die Stadt schwierig, da die fehlende Verpflichtung zur Erstellung einer öffentlich zugänglichen Skyterrasse im Bebauungsplan die Verhandlungsposition der Stadt Zug gegenüber der neuen Eigentümerin schwächte und zu erhöhten Kostenbeteiligungsforderungen führte.

Der Vertrag zwischen der Credit Suisse Asset Management Funds AG und der Stadt Zug vom 26. Februar 2010 regelt das Mitbenützungsrecht an der Skylounge und der Skyterrasse. Es wurde sichergestellt, dass die Bevölkerung im Rahmen der vertraglich festgelegten Öffnungszeiten der Skylounge in einer aussergewöhnlichen Ambience die atemberaubende Aussicht auf Stadt, See und Alpen geniessen kann. Im Bereich der Skyterrasse wurde vereinbart, dass die Benützung ohne Konsumationspflicht erfolgen kann.

Dieses Mitbenützungsrecht wurde zu einem Gesamtbetrag von CHF 2.2 Mio. entschädigt. Damit verbunden war die einmalige Pauschalentschädigung von CHF 1.5 Mio. entsprechend dem Vorvertrag mit der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte und ein Investitionsbeitrag von 0.7 Mio. für den Innenausbau mit Mobiliar und Einrichtung für den gesamten Gastronomiebereich. Nur mit dieser Kostenbeteiligung konnte die Credit Suisse Asset Management Funds AG dazu bewegt werden, die Skylounge öffentlich zugänglich zu machen. Mit dieser Einmalzahlung konnte die Stadt zudem vermeiden, dass sie den Nutzniessungsgegenstand selber ausbauen und im Anschluss daran auch selber betreiben und damit erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel aufwenden musste. Weiter entlastend wirkte sich aus, dass Risiken wie Leerstand, Inkasso Betrieb, Schadenersatzansprüche infolge allfälligen Immissionen aus der Bar nicht mehr bei der Stadt, sondern der neuen Eigentümerin lagen. Bei einem städtisch geführten Gastrobetrieb hätten aus diesen Risiken Folgekosten in unabsehbarem Umfang entstehen können. Überdies wurden garantierte Öffnungszeiten sowie gewährleistete Aufsicht und Kontrollen der Skyterrasse vertraglich sichergestellt.

Die heutige Eigentümerin Credit Suisse Asset Management Funds AG trägt die volle Verantwortung für den Betrieb und die Kosten für Ersatz und Erneuerung der Einrichtungen in der Skylounge. Dies fällt ins Gewicht, da Gastroflächen einer stärkeren Abnutzung unterliegen und technisch sowie optisch rasch veraltet sind. Während der vereinbarten Nutzungsdauer von 30 Jahren muss mit zwei bis drei Erneuerungszyklen gerechnet werden. Die Gewährleistung der Sicherheit obliegt der Eigentümerin, was die Stadt Zug auch in diesem Bereich von weiteren Kosten bzw. Folgekosten entbindet.

Die Alternative für die Stadt Zug hierzu wäre gewesen, die Skylounge in redimensionierter Form selber einzurichten und zu betreiben. Davon wurde abgesehen, nicht zuletzt aufgrund der beträchtlichen Betriebs- und Folgekosten, die diese Option unweigerlich zur Folge gehabt hätte.

Frage 1

Wie gross ist das Interesse am öffentlichen Bereich der Skylounge? Wie viele Besucher besuchen pro Woche den öffentlichen Teil ohne Konsumationsbezug?

Antwort

Die Eigentümerin Credit Suisse Asset Management Funds AG führt keine Statistik über Besucherinnen und Besucher, die einzig die Skyterrasse besuchen und vom Besuchsrecht ohne Konsumszwang Gebrauch machen. Auf Anfrage bezifferte sie diese Zahl auf fünf Personen pro Woche. Diese Angabe stellt indes eine grobe Schätzung des Personals dar und ist mit Vorsicht zu geniessen. Generell dürfte ein Teil der Leute in erster Linie die Skylounge als Konsumenten besuchen und nebenbei die Skyterrasse aufsuchen. Ein anderer Teil mag durch die öffentliche Skyterrasse „angelockt“ werden und sich vor Ort entscheiden, noch etwas zu trinken oder zu essen. Die Anzahl dieser Personen kann nicht bestimmt werden. Über die allgemeine Gästefrequenz der Skylounge wurde keine Auskunft erteilt.

Frage 2

Sieht der Stadtrat Kosten und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis?

Antwort

Es entsprach dem Willen des Souveräns, sprich des Gemeinderates und der Stadtzuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, ein Nutzungsrecht im Dachgeschoss des Uptown-Gebäudes zu erwirken. Es ist Aufgabe des Stadtrates, Beschlüsse des Souveräns umzusetzen. Diese Aufgabe hat der Stadtrat erfüllt. Als Entschädigung für die Personaldienstbarkeit für das Zutrittsrecht der Skyterrasse, die für insgesamt 30 Jahre, das heisst bis 1. März 2040 grundbuchlich sichergestellt ist, hat die Stadt der Eigentümerin Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, eine einmalige Entschädigung von CHF 2.2 Mio. bezahlt. Darin enthalten war auch eine Kostenbeteiligung am Innenausbau des gesamten Gastrobereiches. Innerhalb der vertraglichen Öffnungszeiten (Betriebspflicht), kann die Skylounge und die Skyterrasse (ohne Konsumationspflicht) von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die Skyterrasse ist an mindestens fünf Tagen pro Woche in den Zeitfenstern jeweils von 11:00 bis 14:00 Uhr und zwischen 17:00 Uhr bis Betriebsschluss öffentlich zugänglich. Die Festlegung der fünf Wochentage sowie des Betriebsschlusses obliegt dem Betreiber. Vorbehalten bleiben die Betriebsferien.

Frage 3

Hält sich der Betreiber nun an die Vereinbarungen?

Antwort

Der Betreiber, die Uptown Gastro AG, hält sich nach erfolgten Gesprächen seitens der Abteilung Immobilien der Stadt Zug mit der Eigentümerin der Credit Suisse Asset Management Funds AG an die vereinbarten Öffnungszeiten. Die Credit Suisse Asset Management Funds AG als Eigentümerin verlangte wiederum vom Betreiber die bedingungslose Einhaltung der vertraglichen Bedingungen und somit auch der vertraglich festgelegten Öffnungszeiten.

Anfang Februar 2014 wurden während zwei Monaten regelmässige Kontrollen, anschliessend periodisch, betreffend Einhaltung der Öffnungszeiten durch die Abteilung Immobilien veranlasst und durchgeführt. Die Kontrollen ergaben, dass die Öffnungszeiten eingehalten wurden. Seit der Durchführungen der Kontrolle sind keine Beanstandungen vorgebracht worden.

Frage 4

Darf der Betreiber im öffentlichen Raum die Gäste bewirtschaften?

Antwort

Ja. Im Bereich des unentgeltlichen Mitbenützensrechtes an der Skyterrasse besteht zwar kein Konsumationszwang; auf Wunsch der Besucherinnen und Besucher wird dieser Bereich aber selbstverständlich bedient.

Frage 5

Könnte das Nutzungsrecht in der Skylounge veräussert werden? Und wenn ja, wie stellt sich der Stadtrat dazu?

Antwort

Art und Umfang des Mitbenützensrechtes an der Skyterrasse mit Zugangsrecht richten sich nach dem Vertrag mit der Eigentümerin vom 30. Dezember 2009. Es handelt sich dabei um eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Zug. Dieses Recht hat für einen aussenstehenden Dritten keinen wirtschaftlichen Wert. Es ist somit auch nicht marktfähig. Eine Übertragung auf Dritte ist im Vertrag auch nicht vorgesehen. Allein die Vertragspartnerin der Stadt Zug, die Credit Suisse Asset Management Funds AG, könnte allenfalls ein Interesse daran haben, das Mitbenützensrecht von der Stadt Zug zurückzuerwerben. Bei einer Löschung der entsprechenden Dienstbarkeit könnte sie die Skyterrasse analog zur Skylounge als Gastro-Betrieb ausgestalten und betreiben. Grundsätzlich denkbar wäre selbst eine Schliessung der Skylounge, um unter Berücksichtigung der öffentlichen Bauvorschriften an deren Stelle hochpreisigen Wohnraum schaffen. Das Stimmvolk hat dem Uptown-Projekt in der Abstimmung am 24. Februar 2008 zugestimmt. Die Einrichtung eines attraktiven Aussichtspunktes war Teil der Abstimmung. Eine Vermarktung des Mitbenützensrechtes würde dem Volkswille widersprechen und fällt somit ausser Betracht.

Die Credit Suisse AG bestätigt auf Anfrage hin, dass ihrerseits keinerlei Interesse an einer Ablösung des Mitbenützensrechtes der Stadt bestehe. Bei der baulichen Ausgestaltung der Skylounge sei ja auf die darin auferlegte öffentliche Nutzung Rücksicht genommen worden. Dies habe nicht nur Mehrkosten verursacht, sondern habe auch eine betriebliche Herausforderung dargestellt, welche gemeinsam mit der Stadt und den anderen Beteiligten gemeistert worden sei. Die Credit Suisse AG möchte deshalb das bestehende Konzept nicht bereits im vierten Betriebsjahr in Frage stellen.

Vielmehr gab sie ihrer Genugtuung Ausdruck, dass die Zuger Bevölkerung auch weiterhin die Aussicht von der Skylounge aus geniessen könne. Es bestehe keine Veranlassung, an der heutigen Situation etwas zu ändern.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 23. Juni 2015

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation FDP-Fraktion vom 6. Mai 2015: Skylounge ein schwieriges Kind – behalten oder verstossen?

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Dr. Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.