

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001: Öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Park Towers, Ausbau Gesellschaftsraum 24. Obergeschoss; Objektkredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 4. Juli 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016 sowie auf den Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2010.12 vom 21. Juni 2016.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Sechser-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Laura Guthke, Portfoliomanagerin sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Ein Mitglied der GPK musste sich entschuldigen. Auf die Vorlage wird eingetreten. Vorgängig fand noch eine freiwillige Besichtigung der Räumlichkeiten im Park Tower statt, welche einen besseren räumlichen Eindruck vermitteln konnte und auf reges Interesse stiess.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die zuständigen Stadträte, Paul Knüsel und Laura Guthke erläutern und kommentieren die Vorlage. Stadtrat Karl Kobelt äusserte sich zu Beginn der Sitzung zum Grund dieser Vorlage. Die Vorlage ist die Konsequenz eines GGR-Entscheides aus dem Jahre 2012, mit welchem er an der öffentlichen Nutzung des obersten Geschosses im Park Tower festhalten wollte und sich damit gegen eine Veräusserung des Nutzungsrechtes entschieden hat.

Ursprünglich war der Park Tower als Hotel-Projekt vorgesehen. Der aktuelle Eigentümer verzichtete jedoch aus verschiedenen Gründen auf die Umsetzung und erstellte stattdessen Räume für Büros, Wohnungen und im EG eine Bäckerei.

Der oberste Stock befindet sich in der 24. Etage und bietet einen herrlichen Ausblick auf den See und grosse Teile der Stadt Zug, insbesondere auf die Altstadt. Der vorhandene Raum soll so ausgebaut werden, dass dieser für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe optimal genutzt werden kann.

Die Umsetzung des im Grundbuch eingetragenen Nutzungsrechtes der Stadt Zug machte ein Schiedsspruch notwendig, weil man sich mit dem Eigentümer unter anderem nicht vollends über die Öffnungszeiten und den Edelrohbau einigen konnte. Das oberste Stockwerk enthält nun einen grossen Raum von 88 m² in südlicher Lage sowie einen Eingangsbereich bzw. einen Vorraum von 12 m². Die vorliegend diskutierten Gesamtkosten sind ebenfalls Folge dieses Schiedsspruches. Die vom Schiedsgericht festgelegten technischen und klimatischen Vorgaben machen erhebliche Investitionen notwendig. Der Stadtrat möchte sämtliche Einrichtungsgegenstände in diese Vorlage integrieren und keine Salomitaktik betreiben. Die Gesamtkosten belaufen sich deshalb auf CHF 437'000.00 womit auch einer längerfristigen Nutzungsdauer Rechnung getragen wird.

Die betrieblichen Aufwände und Erträge können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig eruiert werden. Die nachfolgenden Zahlen basieren daher auf Erfahrungswerten. Die internen Kosten für die Administration, die externen Dienstleistungen des Facility Managements, die Kosten für Betrieb und Unterhalt sowie die Amortisationszahlungen und Zinsen stehen mit CHF 149'500.00 zu Buche. Das Finanzdepartement rechnet optimistisch mit 300 Anlässen pro Jahr. Bei einer Grundmiete von CHF 500.00 pro Anlass (= CHF 150'000.00 Einnahmen pro Jahr) wäre die Vermietung kostendeckend (siehe Beilagen des Finanzdepartementes). Der Stadtrat legt die Saalmiete nach der Entscheidung über den Baukredit per Stadtratsbeschluss fest. Diese Zahlen sind jedoch wirklich mit Vorsicht zu geniessen. Einerseits basieren sie wie bereits erwähnt auf vielen Annahmen, andererseits wurde bei der Miete keine Unterscheidung zwischen längeren und kürzeren Anlässen vorgenommen. Zudem darf das Obergeschoss nur an die Stadtzuger Bevölkerung und ihre Organe vermietet werden und die Stockwerkeigentumsverwaltung darf pro Anlass eine Aussprache über die Vermietung verlangen. Diese Faktoren können ebenfalls gewisse Kostenfolgen nach sich ziehen.

4. Beratung

4.1. Zur Diskussion über die verschiedenen Ausbauvarianten:

Die GPK hat sich intensiv mit den verschiedenen Ausbauvarianten beschäftigt. Der Baubeschrieb dieser Vorlage bezieht sich auf die Einrichtung für 50 Personen, jedoch hat sich der Stadtrat auch noch mit zwei weiteren Ausbauvarianten beschäftigt. Eine Variante sieht die Einrichtung für 30 Personen vor, die andere Variante ermöglicht die Einrichtung für 50 Personen, allerdings ist sie nur mit einer Teeküche ausgerüstet (ohne Geschirrspüler und Backofen).

Ein Kommissionsmitglied sieht in dieser Vorlage eine grossartige Chance für die Einwohnenden. Selbst wenn es zu Beginn mit dem Neuanfang möglicherweise gewisse operative Probleme geben könnte, sollte man gegenüber den seit Beginn fordernden Eigentümern und Turmbewohnern nicht gleich klein beigeben und der Vorlage mit konstruktivem Gemeinsinn zustimmen. Ein anderes Kommissionsmitglied vermisst die Variante für eine kleinere aber feinere und stilvollere Einrichtung von 30 Personen. Zudem könne man den Raum nach einer gewissen Zeit auch an einen Verein abgeben, der dann die Verantwortung trage („Modell Pulverturm“ mit dem Verein GAUR Zug). Andere Kommissionsmitglieder finden die Vorlage des Stadtrates zwar vernünftig und im Sinne des damaligen Auftrages des GGR, jedoch werde nun der komplett falsche Weg beschritten. Der Verkauf des öffentlichen Nutzungsrechtes sei wegen des Schiedsspruches und all den daraus folgenden Einschränkungen und Folgekosten unumgänglich.

Dafür müsse diese Vorlage abgelehnt und anschliessend eine Motion¹⁾ mit der Zielsetzung das Nutzungsrecht zu veräussern eingereicht werden. Danach könne der bestehende Bebauungsplan angepasst und ein Käufer für das bestehende (heute öffentliche) Nutzungsrecht gesucht werden. Zudem sei, aufgrund der (neuen) attraktiven Lage nach Süden sowie einer Anpassung der Raumgrösse, der Preis heute höher zu veranschlagen, als bei der seinerzeitigen Diskussion im GGR genannt.

Der Stadtrat hat schlussendlich folgende drei Varianten geprüft:

- | | | |
|--------------|--|------------------------|
| 1. Variante: | Ausbau für max. 30 Personen | Kosten: CHF 213'000.00 |
| 2. Variante: | Ausbau für max. 50 Personen lediglich mit Teeküche | Kosten: CHF 387'000.00 |
| 3. Variante: | Ausbau für max. 50 Personen mit voll ausgebauter Küche | Kosten: CHF 437'000.00 |

Eine Abstimmung über diese drei Varianten ist nicht möglich, weil sie kaum miteinander zu vergleichen sind. Es kann nur über die dritte und vorgelegte Variante abgestimmt werden. Nur diese Variante entspricht den Normen, Bestimmungen und Vorschriften.

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, der Stadtrat soll eine zusätzliche Variante für 30 Personen zuhanden des GGR ausarbeiten.
Der Antrag wird mit 2:4 Stimmen abgelehnt.

4.2. Zur Diskussion über den Schiedsspruch und das Betriebskonzept:

Die juristischen Kosten belaufen sich bis zum Abschluss des Schiedsgerichtes auf rund CHF 60'000.00. Die gegenüber dieser Vorlage kritischen Stimmen bringen vor, dass die Folgekosten nur bei fünf Veranstaltungen am Tag gedeckt werden können und eine solche Annahme viel zu optimistisch sei. Ausserdem würden mit dem Ausspracherecht der Stockwerkeigentümergeverwaltung noch weitere Kosten und Hürden entstehen. Zuger Vereine könnten den berechneten Mietzins von CHF 500.00 pro Anlass schon einmal gar nicht bezahlen, juristische Personen wären dazu eher in der Lage. Nur, alle juristischen Personen sind dem Wortlaut des Schiedsgerichtes nach allerdings von der Miete ausgeschlossen, ausser ein verantwortlicher Mitarbeitender der Firma wohne in der Stadt Zug und übernehme dann gleich die volle Verantwortung für einen solchen geschäftlichen Anlass. Dies sei keinesfalls praktikabel wird moniert. Andere Stimmen wollen die Chance auf einen letztlich günstigen Gesellschaftsraum nicht verpassen. Zudem war es früher in der Stadt Zug einfacher Anlässe zu organisieren, weil es genügend Restaurants mit einem Saalangebot hatte, heute aber fehle es zunehmend an geeigneten Räumlichkeiten. Diese Vorlage könnte dabei elegant Abhilfe schaffen. Wir hätten heute lediglich die Altstadthalle, den Burgbachsaal und das Haus Siehbach an der Chamerstrasse für Vereinsanlässe zur Verfügung. Beim Casino (z.Z. im Umbau) sei die „freie Nutzung“ für einen Verein zudem nur beschränkt möglich. Gute Beispiele seien städtische Liegenschaften, welche einem verantwortlichen Verein übergeben worden seien (Pulverturm) oder sogar gewisse Mieteinnahmen generieren würden.

¹⁾ Motion

Am 10. August wurde u.a. durch drei GPK-Mitglieder die folgende Motion eingereicht:

Motion von 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, konfliktträchtigen Zwängerei; Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans“

4.3. Fazit

Die GPK ist sich einig, dass die genannten Investitionskosten von CHF 437'000.00 nicht das Hauptproblem dieser Vorlage darstellen. Vielmehr sind es die zum heutigen Moment kaum berechenbaren Folgekosten, welche zu einem negativen Ergebnis führen könnten. Eine Minderheit der GPK sieht eine Räumlichkeit an dieser Lage als grosse Chance, falls die Nachfrage in den nächsten Jahren nicht mehr vorhanden sei, könnte man den Raum ja immer noch veräussern. Für die Mehrheit der GPK ist der Entscheid des GGR und der Kommissionen inkl. GPK im Jahre 2012 falsch gewesen und sei jetzt zu korrigieren.

Der Betrieb könne nicht kostendeckend geführt werden, weshalb das öffentliche Nutzungsrecht zu verkaufen sei. Die mittelfristigen finanziellen Belastungen der Stadt Zug seien im Auge zu behalten, solche zukünftigen Ausgaben deshalb unbedingt zu vermeiden.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2010.11 vom 7. Juni 2016 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 2:4 Stimmen zur Ablehnung.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Brutto-Objektkredit für den Ausbau des öffentlichen Gesellschaftsraumes im Park Tower von CHF 437'000.00 einschliesslich 8% MWST zulasten der Investitionsrechnung abzulehnen.

Zug, 18. August 2016

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Finanzdepartement: Grobkostenschätzung Berechnung mit 250 Anlässen vom 18. August 2016
2. Finanzdepartement: Grobkostenschätzung Berechnung mit 300 Anlässen vom 18. August 2016
3. Aktennotiz vom 18. August 2016 zu den nachträglichen Abklärungen betreffend Mietpreise der drei Räume (Altstadthalle, Siehbachsaal und Burgbachsaal) und Nutzungsrecht für Zuger Firmen

Ausblick vom obersten Geschoss des Parktowers

