

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation Stefan W. Huber und David Meyer, beide glp, vom 3. Februar 2017: Wie sieht die Zukunft der Liegenschaft Rötelberg aus?

Antwort des Stadtrats vom 9. Mai 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Februar 2017 haben Stefan W. Huber und David Meyer, beide glp, die Interpellation "Wie sieht die Zukunft der Liegenschaft Rötelberg aus?" eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Vorbemerkung

Die Stadt Zug hat die Liegenschaft Rötelberg im Rahmen der Zonenplanänderung im Jahr 2012 erworben. Mit dem Erwerb der sogenannten Perle wurden die Voraussetzungen für die Erhaltung und langfristige Sicherung der öffentlich zugänglichen Nutzungen geschaffen. Im Einzelnen sollte der öffentliche Freiraum mit seinem Aussichtspunkt und dem Blick nach Süden und Westen, das Gebäudeensemble sowie die gastronomische Nutzung für das Quartier Rosenberg und Rötel geschützt werden.

Diese Ziele konnten zum Teil bereits durch ein Bauverbot im westlichen Grundstücksbereich und diverse Höhenbeschränkungen im unmittelbaren Umfeld zum Aussichtsschutz gegen das Verena-Plateau und gegen Süden erreicht werden. Im Weiteren hat sich die Stadt Zug im Kaufvertrag verpflichtet, das Ökonomiegebäude zu erhalten. Dieses ist baufällig und wird als Lager genutzt.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft wurde der bestehende Pachtvertrag übernommen. Dieser wurde im Mai 2014 erneuert und angepasst. Dem Anliegen des Quartiers nach günstigen (Nachmittags-) Angeboten ist der Stadtrat nachgekommen. Es wurde ein Nachtrag zum Pachtvertrag geschlossen, mit welchem der Pächter verpflichtet wurde, samstags ein günstiges (Nach-)Mittagsangebot zu offerieren. Dieser Nachtrag wurde befristet abgeschlossen. Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage für dieses zusätzlich offerierte Angebot nicht wirtschaftlich gestaltet werden konnte. Es wurde daher nicht fortgesetzt.

Die Liegenschaft hat aus Sicht des Stadtrates drei Ziele zu erfüllen: Den Erhalt der Perle Rötelberg, der Betrieb der Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie die verstärkte Berücksichtigung verschiedener Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Nachbarschaft.

Frage 1

Welche Schritte hat der Stadtrat in dieser Sache seit dem Kauf im Dezember 2012 unternommen?

Antwort

Im Jahr 2013 wurde ein Nutzungskonzept Gastronomie (nachfolgend Gastrokonzept) für die gesamte Liegenschaft in Auftrag gegeben und erarbeitet. Das Nutzungskonzept hat den IST-Zustand und das Potenzial der Liegenschaft analysiert. Darauf basierend wurden verschiedene Nutzungsszenarien ausgearbeitet und bewertet und als Ergebnis ein Nutzungskonzept für das Restaurant und das Ökonomiegebäude formuliert, welches wirtschaftlich und langfristig tragbar bzw. umsetzbar ist. Dieses Konzept beinhaltet, dass das Ökonomiegebäude insbesondere in den Sommermonaten für das Publikum nutzbar gemacht werden soll. Im Jahr 2016 wurde das Konzept überarbeitet und konkretisiert.

Dem Stadtrat ist eine Öffnung des Ortes für die Öffentlichkeit wichtig. Unter der Öffnung für die Öffentlichkeit wird verstanden, dass ein Angebot entsteht, welches ein weniger exklusives Niveau aufweist. Das überarbeitete Gastrokonzept setzt diese Forderung um.

Alle Aspekte unter den neuen Vorzeichen des angepassten Gastrokonzeptes sorgsam prüfen und dann die Umsetzung des Konzeptes überlegt angehen – so lautet die Devise. Zu beachten ist, dass sich das Gastrokonzept ausschliesslich auf die Nutzung der Liegenschaft bezieht. Gestalterische Inhalte in Bezug auf den Freiraum sind nicht enthalten. Nichtsdestotrotz soll der bestehende Freiraum mit seinen Sichtbeziehungen Richtung Verena-Plateau und Zugersee beibehalten werden. Diese Elemente zeichnen den Röthelberg als Perle aus.

Frage 2

Hat der Stadtrat bereits konkrete Pläne für die Zeit nach Ablauf des jetzigen Pachtvertrages?

Antwort

Mit dem SRB Nr. 219.17 wurde der Pachtvertrag um zwei Jahre bis 31. Dezember 2020 verlängert. Nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages soll der Röthelberg entsprechend dem Nutzungskonzept neu verpachtet werden. Es wird eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt.

Bei der Bestandsaufnahme im Hinblick auf die Sanierung und die Umnutzung des Ökonomiegebäudes hat sich gezeigt, dass vor Beginn der Baumassnahmen umfangreiche Abklärungen (siehe Darstellung 1, Phase I, Leistungen) getroffen werden müssen und eine Sanierung während eines laufenden Pachtvertrages nur sehr schwer und nur mit starken Einschränkungen möglich wäre. Das Ökonomiegebäude ist mitverpachtet und wird aktuell als Lager, Abstell- und Abfallraum genutzt. Damit bildet es einen integralen Bestandteil des Betriebes, ohne welchen das Restaurant nicht ohne Weiteres oder Ersatz geführt werden kann. Die betrieblichen Abläufe des Restaurants müssten während der Sanierung sichergestellt werden können. Eine Beeinträchtigung der ohnehin schon ungenügenden Parkplatzsituation durch bspw. Containerlösungen, wenn auch nur provisorisch während der Bauzeit, soll vermieden werden. Auch sind die Emissionen der Sanierung und deren negativen Auswirkungen auf den Restaurantbetrieb erheblich und ihre Folgen nicht absehbar. Grundsätzlich erscheint es daher aus baulicher und betrieblicher Sicht sinnvoll, die Sanierung des Ökonomiegebäudes erst nach Pachtende zu beginnen.

Eine Sanierung nach Ablauf des Pachtvertrages erlaubt es zudem, die vorbereitenden Planungen und Arbeiten sorgfältig vorzunehmen:

Darstellung 1: Phasen- und Zeitplan

Phase	Zeitraum	Leistungen
Phase I: Planung	Sommer 2017 – Sommer 2019	Überprüfung des Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> – des bestehenden Zielpublikums – Zielpublikum breite Öffentlichkeit und Nachbarschaft – Nutzung Ökonomiegebäude/Festlegung Ausstattung – Sicherstellung betriebliche Abläufe nach Umnutzung des Ökonomiegebäudes Überprüfung der bestehenden Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> – Sanierung/bauliche Anpassungen Restaurantgebäude – Sanierung Ökonomiegebäude – Umgebungsgestaltung – baurechtliche Abklärungen z.B. Denkmalschutz und Brandschutz – Erschliessungssituation/Parkierung Festlegung Rahmenbedingungen für Ausschreibung
Phase II: Politischer Prozess	Herbst 2019 – Herbst 2020	Ausarbeitung GGR-Vorlage Baukredit, Behandlung in den Kommissionen und im GGR; evtl. fakultatives Referendum
Phase III: Realisierung	Herbst 2020 – Sommer 2021	Sanierung und Umnutzung Ökonomiegebäude, ggf. bauliche Massnahmen Restaurantgebäude/Umgebung
Phase IV: Ausschreibung Pachtbetrieb	Parallel ab Herbst 2020	Öffentliche Ausschreibung, Bewerberauswahlverfahren
Phase V: Neuer Betrieb	Ab Sommer/Herbst 2021	

Der alte Pachtvertrag läuft per 31. Dezember 2018 aus. Auf Antrag des Pächterehepaares wurde er um zwei Jahre bis 31. Dezember 2020 verlängert. Diese Verlängerung ist auch im Interesse der Stadt Zug. Die Verlängerung des Pachtvertrages ermöglicht es, die Sanierung des Ökonomiegebäudes sowie weitere notwendige Massnahmen in den nächsten zwei Jahren soweit vorzubereiten, dass der politische Prozess bis und mit Baukredit noch während der Pachtdauer abgeschlossen werden kann. Ziel ist es, nach Ablauf des Pachtvertrages umgehend mit den baulichen Massnahmen zu beginnen. Mit diesem Vorgehen kann einerseits die Dauer eines Leerstandes und andererseits das Risiko eines Mietzinsherabsetzungsbegehrens reduziert werden.

Frage 3

Wie weit ist die Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für den Röthelberg fortgeschritten und schliesst dies das nördliche Ökonomiegebäude mit ein?

Antwort

Siehe Antworten auf die Frage 1 und 2. Ein Nutzungskonzept ist erstellt. Dieses schliesst das Ökonomiegebäude mit ein.

Frage 4

In Bezug auf die künftige Nutzung und Gestaltung der Liegenschaft: Welche Rahmenbedingungen gelten für potentielle Partner und Investoren hinsichtlich unternehmerischer Freiheit und Pachtvertrag?

Antwort

Wie unter Frage 2 beantwortet, soll die Pacht der Liegenschaft Röthelberg auf Grundlage des Gastrokonzeptes neu ausgeschrieben werden. Der Stadtrat hat die Möglichkeit, über die Ausschreibung Rahmenbedingungen für den künftigen Betrieb vorzugeben. Wesentliches Ziel des Stadtrates ist es, nach Ablauf des Pachtvertrages wieder einen Pächter zu finden, der das Restaurant Röthelberg langfristig im Sinne der Berücksichtigung der Perle der Stadt Zug betreibt.

Bei der Ausschreibung wird das Augenmerk insbesondere auf folgende Punkte gelegt:

1. Verpachtung der Gesamtanlage inklusive Ökonomiegebäude
Die Analyse der verschiedenen Szenarien basieren auf der Nutzung des Restaurantgebäudes und einem multifunktional nutzbaren Ökonomiegebäude. Dieses bildet integralen Bestandteil des Gastrokonzeptes und damit auch der Ausschreibung für die neue Pacht.
2. Führung des Pachtbetriebes unter wirtschaftlichen Grundsätzen
Grundsätzlich vertritt der Stadtrat die Haltung, dass der Pachtbetrieb auf dem Rötelberg wirtschaftlich geführt werden muss. Vorgaben und Rahmenbedingungen dürfen das unternehmerische Handeln nicht zu stark einschränken, als dass ein rentabler Betrieb nicht oder nur unter Zugrundelegung eines reduzierten Pachtzinses möglich ist.
3. Angebot für die Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der Nachbarschaft Rötel
Über die multifunktionale Nutzung des Ökonomiegebäudes kann gewährleistet werden, dass das Restaurant Röthelberg für die Öffentlichkeit sowie für die Nachbarschaft Rötel geöffnet wird.

Frage 5

Inwieweit wird der Aspekt „Perle der Stadt Zug“ berücksichtigt, respektive umgesetzt?

Antwort

Im Entwicklungskonzept der Stadt Zug (Mai 2006) ist der Pachtbetrieb Röthelberg als Perle ausgeschrieben (Seite 26, Ziffer 15b). Perlen sind für spezielle Nutzungen mit hohen Anforderungen an die städtebauliche, landschaftliche und architektonische Gestaltung reserviert. Die Perle Röthelberg umfasst neben dem Restaurant auch das gesamte Ensemble mit den Freiflächen, den Rosskastanien und der Aussicht.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft hat der Stadtrat die Gebäude vor dem Abbruch bewahrt. Durch die baulichen und gestalterischen Beschränkungen wird die Einzigartigkeit und die Aussicht des Rötelsbergs erhalten. Zusätzlich wird die Perle Rötelsberg mit dem Erhalt, Fortbestand und der Erweiterung des Gastbetriebes der Öffentlichkeit auch zukünftig zugänglich gemacht und wird weiterhin ein besonders attraktiver Ort sein.

Frage 6

Wie sieht der Stadtrat die künftige Erschliessung der „Perle der Stadt Zug“ durch den öffentlichen Verkehr, insbesondere unter Berücksichtigung des allgemeinen Quartierwachstums im Rötelsberg?

Antwort

Die Buslinie 13 verkehrt vom Bahnhof Zug bis zur Endhaltestelle Obersack im Quartier Rötel. Von der Haltestelle Rötelsstrasse oder Obersack bis zur „Perle der Stadt Zug“ sind je nach Wahl Fusswege von ca. 350 bis 450 m zu bewältigen. Dies bedeutet eine Gehzeit von maximal 10 Minuten. Eine zusätzliche Buslinie über die Blasenbergstrasse wäre mit erheblichen Kosten für den Bau von Bushaltestellen und einem Wendeplatz an der Endhaltestelle verbunden. Je nach Routenführung würde diese neue Linie über weite Strecken parallel zur Linie 13 geführt. Die Produktionskosten würden bei Weitem nicht mit dem Ertrag korrespondieren. Die Buslinie wäre zudem voraussichtlich nicht ausgelastet und stark defizitär. Eine solche Buslinie würde den im Gesetz über den öffentlichen Verkehr des Kantons Zug (GöV) vom 22. Februar 2007 verankerten und anzustrebenden Kostendeckungsgrad von 40% negativ beeinflussen. Infolge der topografischen Verhältnisse ist es zudem nicht möglich, die Linie 13 mit einer neuen Linie auf der Blasenbergstrasse zu verknüpfen, ohne dass es zu langen Umwegen kommen würde. Eine Linienführung via „Im Rötel“ ist aufgrund der topografischen Lage ebenfalls nicht umsetzbar. Aus den dargelegten Gründen ist die Einführung einer neuen Buslinie auf der Blasenbergstrasse für die Stadt Zug keine Option.

Fazit: Die aktuelle Nutzung der Perle Rötelsberg soll beibehalten, aber zugleich erweitert und vermehrt auf die Bedürfnisse einer breiten Bevölkerung sowie der Nachbarschaft abgestimmt werden. Dazu bietet sich die Sanierung und die gezielte Integration des Ökonomiegebäudes in den Restaurationsbetrieb an. Den planerischen und politischen Prozess zu dieser Zielerreichung hat der Stadtrat im vergangenen Jahr mit der Überarbeitung des Gastrokonzeptes angestossen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 9. Mai 2017

Dolfi Müller
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Stefan W. Huber und David Meyer, beide glp, vom 3. Februar 2017: Wie sieht die Zukunft der Liegenschaft Rötelsberg aus?

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