



SVP Fraktion im GGR
SVP Stadt Zug
Postfach 701
6300 Zug

Hintragen:
Stadtkanzlei
Am Kolinplatz
6300 Zug

Zug, Mittwoch, 22. Juni 2011

Interpellation:

„Kultur mit Bett und Frühstück“ oder verstehen Sie „Spas“ , wenn die Stadt Zug das traditionelle Lokalgewerbe konkurrenziert? Neun ernsthafte Fragen zur Vermietung von Städtischen Liegenschaften, welche die bestehende Hotel- und Gastronomie zu beeinflussen vermögen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage:

Am Mittwoch, 22.6.11 wird an der Grabenstrasse 6 eine neue (Hotel-) Uebernachtungsmöglichkeit eröffnet. Auf der Homepage von Zug – Tourismus wird das Projekt wie folgt beschrieben. Zitat: „Am 22. Juni 2011 öffnet das »Aige Esdewebe« seine Türen und versprüht ab dem Zeitpunkt Lebensfreude pur. Das **Kultobjekt**, bestehend aus einer Aktions-CaféBar plus Bed & Breakfast, ist während drei Jahren aktiv und somit zeitlich begrenzt. Ein **MUST** also für jeden Kulturinteressierten, möglichst bald vorbeizuschauen. Das Aige geht seinen eigenen Weg. Dabei schafft die Aktions-CaféBar Raum für Kunst und Kultur. Das Aige-Team sowie die dort stattfindenden Anlässe möchten Umsicht generieren, den gesunden Menschenverstand aktivieren und gute Gespräche fördern. Das Aige **provoziert**, weckt auf, inspiriert und alles auf der Basis von gegenseitigem Respekt. Verweilen, wahrnehmen, konsumieren und geniessen, können die Gäste auch im Bed & Breakfast. Die 12 individuell gestalteten Zimmer wurden »aige-händig« von Fabian Schmid designt. (...) **Preise** (exkl. City Tax von 90 Rappen pro Person), - Einzelbelegung CHF 100.00 bis CHF 180.00, - Doppelbelegung plus CHF 30.00, **Eingeschlossene Leistungen:**-Frühstück, - Wireless, - Kunst- und Kulturveranstaltungen“.

Begründung:

Die SVP – Fraktion hat die Entwicklungen und den Kauf des Hauses Grabenstr. 6 am Kolinplatz von allem Anfang an mit grösster Skepsis verfolgt und sieht sich in ihren früheren Befürchtungen bestätigt. Verschiedene Gewerbetreibende in Hotellerie und Gastronomie und gerade auch die unmittelbaren Nachbarn verfolgen die Entwicklungen ebenfalls mit grossen „Interesse“.

Die Vorgeschichte des Hauses wurde in der Antwort des Stadtrates vom 15. Dezember 2009, Nr. 2'072 aufgrund einer Interpellation mit Fragen von U.B. Wyss bereits ausführlich dargestellt: Folgende Informationen sind öffentlich bekannt. Der Kaufpreis im Jahre 2008 betrug für die Liegenschaft CHF 3'475'000.-. Damaliges Ziel war es, Teile der Stadtverwaltung dort zu konzentrieren und das Zollhaus mit einem behindertengerechten Personenlift zu erschliessen. Das Gebäude beinhaltet 583 qm allgemeine Geschossfläche (AGF). Das heutige Gebäude beinhaltet eine 7 Zimmer Maisonette Wohnung mit 216 qm

und eine 3 ½ Zimmer-Wohnung mit 72 qm. Das Grundstück/Grundfläche umfasst 113 qm. Für den Ausbau zu Büroräumen mit Einbau eines Liftes lagen damals Kostenschätzungen zwischen CHF 1,5 – 1,8 Mio. vor.

Bei einer Bruttorendite von 5% ergibt sich eine Miete von ca. CHF 174'000.- , bzw. CHF. 14'500.- pro Monat. Jeder Prozentpunkt plus oder minus entspricht jeweils +/- CHF 34'750.- , 2% Bruttorendite wären demnach CHF 75'500.- pro Jahr

Gemäss der Homepage www.allesistgut.ch werden die BB-Zimmer ab CHF 100.- (netto, ohne Logiernächteabgabe und ohne MwSt.!) verkauft. Die Preise für die 12 Zimmer steigen stufenweise bis auf Fr. 180.- Bei vollem Haus ist ein täglicher Nettoumsatz von CHF 1'670.- (schon) bei Einzelbelegung möglich. Bei einer angenommenen Belegung von 60% im 1. Jahr ergeben sich Umsätze von über Fr. 30'000.- pro Monat. Dazu kommt noch der Umsatz der Restauration im EG und diverse Erlöse.

Auch auf der bereits erwähnten Homepage des Betreibers steht folgendes Zitat: „Das Projekt »Aige Esdewebe« entstand aufgrund eines Gespräches mit der Verantwortlichen der Zuger Stadtentwicklung. Die Grabenstr. 6 im Herzen der Zuger Altstadt steht leer. Die Stadt möchte die Liegenschaft nicht als Brache wissen, kann das Gebäude jedoch aus strategischen Gründen nur für eine Übergangsnutzung über drei Jahren vermieten“.

Am 18.6.2011 erschien auf Seite 21 der Zugerzeitung ein einigermaßen deplatziertes (und offensichtlich gewollt provozierendes) Werbeartikel über den „Besitzer und Hotelier“ Theddy Christen, der sich „spasseshalber“ von einer anderen Seite zeigt und sich für die angehende Mieterschaft „in Kultur-Szene“ setzt und den Room-Service genießt.

Die SVP-Fraktion stellt deshalb dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Frage:

Wie hoch ist der vereinbarte, gesamte Mietzins, welcher das Restaurationslokal, die 12 Zimmer und z.Z. noch mindestens eine Wohnung umfasst? Ab wann beginnt die Miete zu laufen? Welche Leistungen (Energie, Unterhalt, Marketing, sonstige Leistungen der Stadt) sind in der Miete inbegriffen? Welche Investitionen wurden für Lift, Sicherheit etc. seit dem Kauf in die Liegenschaft investiert? Was war der eigentliche Grund, warum die ursprüngliche Planung (mit dem Zollhaus, siehe Vorlage Nr. 2'072) nicht umgesetzt werden kann? Warum konnten die in der Zwischenzeit aufgetauchten Schwierigkeiten nicht gelöst werden? Wer ist für allfällige juristische Fehleinschätzungen namentlich verantwortlich.

2. Frage:

Wie hoch schätzt der Stadtrat die Marktpreismieten für eine Maisonette-Wohnung von 216qm bzw. eine solche für eine solche von 72qm an derselben Lage? Wäre eine Vermietung dieser beiden Wohnungen in der Altstadt nicht eine sinnvolle Alternative mit besseren Erträgen gewesen? Wenn Nein, warum nicht?

3. Frage:

Wie hoch schätzt der Stadtrat die Marktmiete pro Quadratmeter/pro Jahr für einen vergleichbaren Restaurant- oder Gastronomiebetrieb an einem belebten Platz wie dem Kolinplatz mit der Möglichkeit eine Sommerterrasse zu betreiben? Verschiedene Betriebe innerhalb des Quartiers haben diesen seit Jahren zu entrichten. Welche direkten oder indirekten Vergünstigungen gedenkt der Stadtrat den Mitbewerbern ab heute zu gewähren?

4. Frage:

Wie hoch ist der direkte Beitrag der Stadt an die „Kulturaktivitäten Aige Esdewebe“? Mit welchen indirekten Leistungen gedenkt sich der Stadtrat an den geplanten Kulturaktivitäten zu beteiligen. Besteht nicht die Gefahr einer Verzerrung der diversen städtischen

Kulturengagements, wenn an jeder Ecke staatlich geförderte Kulturaktivitäten betrieben werden.

5. Frage:

Wie hoch sind die im Vorfeld, allenfalls aus Sicherheitsgründen oder anderen Auflagen“ investierten Beträge des Vermieters, bzw. der Stadt Zug in das Objekt Grabenstr. 6?

6. Frage:

Welche „strategischen Ziele“ avisiert der Stadtrat nach Ablauf des Mietvertrages, bzw. am 30. Juni 2014 mit dem Objekt an. Ist eine allfällige Vermietung des BB-Betriebes an den jetzigen Betreiber, oder an einen Dritten möglich? Mit welchen Mietzins könnte dann zumal die Stadt rechnen.

Jugendherberge in der Stadt Zug:

Die bisher gestellten sechs Fragen sind um so wichtiger, als dass die Stadt Zug bereits im Jahre 1985 nicht nur einen Baukostenbeitrag von CHF 2'623'000.- (als 2/3 der Gesamtsumme, den Rest hat der Kanton Zug übernommen) an den Bau der Jugendherberge geleistet hat, sondern grosszügigerweise bis ins Jahr 2035 (50 Jahre lang) auf jeglichen (!) Baurechtszins verzichtet. Die damalige Idee war, jungen Reisenden zu tragbaren Preisen einen Aufenthalt in der Stadt Zug zu ermöglichen. Nun ist leider heute so, dass sehr viele Durchreisende, aber auch Geschäftsleute aus dem Ausland, aufgrund der attraktiven Jugi-Preise, bei einem knallharten starken Franken (EURO-Kurs unter 1.20), von den herkömmlichen traditionellen Hotels und Gasthöfen auf die Jugendherberge Zug ausweichen. Die Preise für ein Einzelzimmer betragen gemäss Homepage Fr. 91.- bis 97.- (inkl. Frühstück/MwSt.). Vergleichsweise gibt es andere Hotelbetriebe (z.B. Hotel Station – 2-Sterne, Baarerstr.) in der Stadt Zug, die mit Preisen ab Fr. 99.- (Wochentags inkl. Frühstück/MwSt.) Angebote machen.

7. Frage:

Erhält die Stadt Zug Einblick in die Zahlen (Uebernachtungen /Erfolgsrechnung/ Geschäftsverlauf) der Jugendherberge der Stadt Zug? Welche Vorteile hat die Stadt direkt oder indirekt heute von ihrer damaligen Grosszügigkeit?

8. Frage:

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass Preise pro Tag von Fr. 91.-/Fr. 97.- viel zu hoch sind, wenn von der Betreiberin weder Baurechtszinse noch sonstige Mieten zu entrichten sind. Dies, wenn dieser Preis ins Verhältnis zu privaten Anbietern (z.B. Hotel Station) oder auch dem neuen „aige esdewebe“, oder anderen Betrieben gestellt werden, die marktübliche Mieten/Zinsen entrichten müssen und die Idee nie war, die bestehenden Betriebe zu konkurrenzieren. Wie kann verhindert werden, dass eine Konkurrenzierung des traditionellen Gewerbes auf Kosten der Allgemeinheit weiterhin stattfindet?

9. Frage:

Im Gesamtzusammenhang stellen sich auch noch folgende Fragen: Wie viele Betriebe im Gastrobereich werden von der Stadt quersubventioniert? Um welche handelt es sich und wie hoch ist der jährliche Gesamtbeitrag dieser Subventionen pro Jahr?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung unserer Fragen und sind um Auskünfte zur Situation der indirekten Konkurrenzierung der privat betriebenen, subventionsfreien, lokaler Hotellerie und Gastronomie durch die Stadt Zug dankbar.

Mit freundlichen Grüssen

Manfred Pircher,
Fraktionschef SVP im GGR



Kultur mit Bett und Frühstück

ZUG Der erste Aufenthalt war kurz. Trotzdem ist der prominente Gast begeistert und freut sich aufs nächste Mal.

Theddy Christen versteht Spass. Und ob: Der Leiter Abteilung Immobilien der Stadt Zug hat für den Fototermin sowohl Hemd wie Hose und Socken ausgezogen, um dann den weissen

Bademantel überzuziehen. Und dies, obwohl die Mehrzahl der Anwesenden weiblichen Geschlechts ist und er als erster Gast im Frauenzimmer posiert.

Gut geschlafen? «Sehr gut», sagt Christen und lacht. Er sitzt auf dem Bett des ersten fertigen Zimmers des Bed & Breakfast an der Grabenstrasse 6 und lobt den Geschmack der Himbeere, die er sich zuvor genüsslich in den Mund gesteckt hat. «Selbstverständlich hat er eine Nacht bei uns gut, und wir werden ihm dann ebenfalls wieder das Früh-

stück am Morgen im Bett servieren», verspricht Annette Dätwyler, die für die Administration und die Organisation der Events verantwortlich ist. Am nächsten Mittwoch wird «Aige» Esde-webe, wie das Projekt mit der Aktionscafébar und den zwölf Zimmern in der Altstadt heisst, eröffnet.

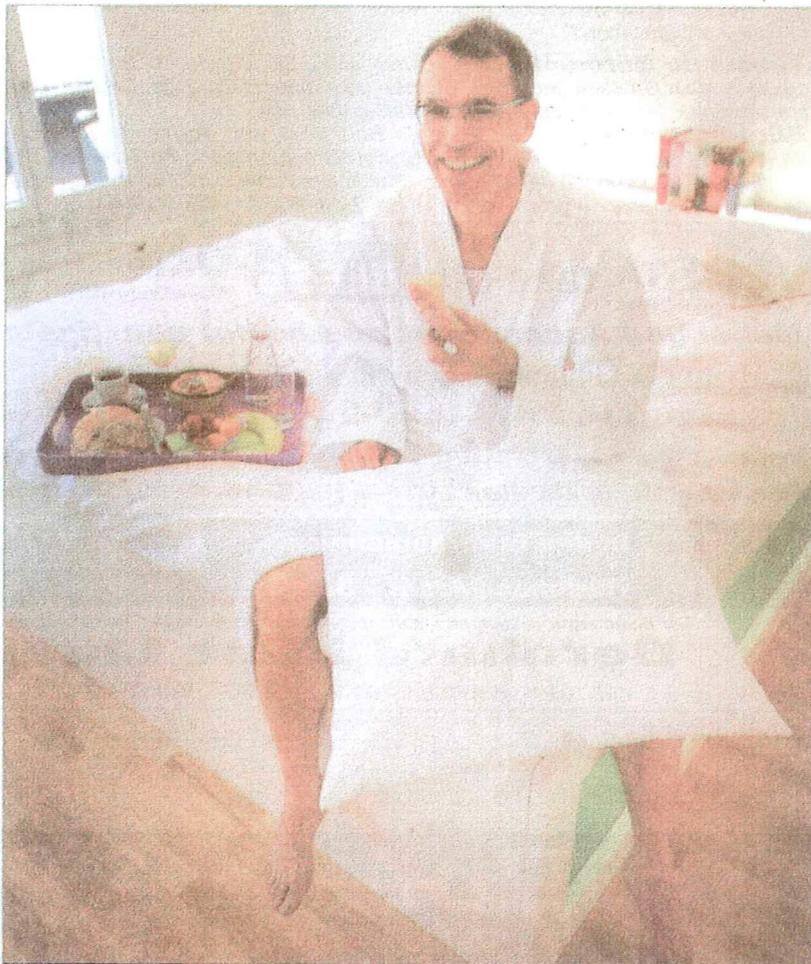
Und das freut auch Theddy Christen. Denn als Chef der Immobilienabteilung ist er nun quasi Hotelier und liegt in einem «seiner» Betten. Schliesslich ist die Stadt Besitzerin des Hauses und hat dessen dreijährige Zwischennutzung als Bed & Breakfast und Kulturreffpunkt ermöglicht. Die Macher um Macher Fabian Schmid befinden sich im Endspurt: Die Böden sind verlegt, die Wände gemalt. Trotzdem wimmelt es im Haus von Handwerkern.

Designstuhl

Bereits am Dienstag werden 15 spezielle Gäste erwartet. Die «Chair Holder» haben dann Gelegenheit, auf ihrem «Aige-Chair» ihren Namen einzugravieren. 2000 Franken haben die Kulturförderer für den Stuhl bezahlt, den sie «nach drei Jahren Betriebszeit von Kultur besessen» mit nach Hause nehmen dürfen, wie «Aige»-Kommunikationsverantwortliche Murièle Bolay schmunzelnd erklärt. Noch seien weitere sechs Exemplare des Stuhls, der im Übrigen für den Designpreis-Schweiz eingereicht ist, zu kaufen. In Zukunft wird der Stuhl in Serie produziert, verrät Bolay. «Noch suchen wir Gastronomieangestellte, die strahlen», sagt Bolay. Denn Freude an der Kultur und der Arbeit sei Voraussetzung. «Und auch Mäze, die Monatsthemen kaufen wollen, können wir noch gut brauchen», wirbt sie weiter und fügt an: «Das Interesse am «Aige»-Konzept reicht weit über Zug hinaus.»

CHARLY KEISER

charly.keiser@zugerzeitung.ch



Theddy Christen: Besitzer und erster Gast.

Bild Maria Schmid

HINWEIS

► Das «Aige» wird am 22. Juni eröffnet. Zimmer können unter unter 041 710 52 10 oder info@allesistgut.ch reserviert werden. Weitere Informationen: www.allesistgut.ch ◀