

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2010.4

Bebauungsplan Foyer: Plan Nr. 7001; Verzicht auf öffentliche Nutzung (Aussichtsplattform) im obersten Geschoss des Park Towers

Bericht des Stadtrats vom 17. Januar 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht zum Bebauungsplan Foyer bzw. zur teilweisen öffentlichen Nutzung des obersten Geschosses für eine Aussichtsplattform.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Lösungsansatz
3. Schätzwert und Verwendungszweck
4. Weiteres Vorgehen
5. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 30. Juni 2009 den Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001, zum Beschluss erhoben (GGR-Vorlage Nr. 2010). Die Baudirektion hat den Plan Nr. 7001 am 27. November 2009 genehmigt. Der Bebauungsplan geht auf eine Planung aus dem Jahr 1990 zurück. Damals führte die Landis & Gyr einen international besetzten Ideenwettbewerb zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts für das Areal Foyer durch. Die anschliessende Entwicklungsplanung erfolgte gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Siemens und SBB sowie dem Kanton Zug. In einer ersten Phase wurde der Sondernutzungsplan Landis & Gyr SBB West erarbeitet und in einer zweiten Phase der Bebauungsplan Foyer.

Die damalige Grundeigentümerin Siemens sah für das Hochhaus eine Hotelnutzung in Kombination mit Wohnen und Dienstleistungen mit einem öffentlichen Bereich im obersten Geschoss und einem Café-Restaurant im Erdgeschoss vor.

Entsprechend diesen Entwicklungszielen legte der Grosse Gemeinderat die Bestimmungen für das Hochhaus im Bebauungsplan Foyer wie folgt fest:

- Wohnanteil mindestens 60%
- oberstes Geschoss mit teilweise öffentlicher Nutzung
- In den Erdgeschossen an der Dammstrasse (Teilgebiet B und Hochhaus) sind publikumsorientierte Nutzung anzuordnen, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

In der Zwischenzeit wurde das Areal Foyer abparzelliert und verkauft. Die Peikert Immobilien AG und die Altras Management AG erwarben die Liegenschaft des Hochhauses Park Tower, GS 4568. Die neue Eigentümerschaft hat ein Bauprojekt entwickelt, das von einer Hotelnutzung absieht. Mit Ausnahme von Büronutzung in den unteren Geschossen ist ein reines Wohngebäude im Stockwerkeigentum vorgesehen. Der Betrieb einer öffentlichen Aussichtsplattform im obersten Geschoss ist ohne wesentliche Beeinträchtigung der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner nur mit grossen baulichen Aufwendungen mit entsprechend hohen Investitionen möglich. Die neuen Eigentümer sind daher an den Stadtrat herangetreten mit der Frage, inwieweit an der öffentlichen Aussichtsplattform noch ein öffentliches Interesse besteht und ob allenfalls auf diese verzichtet werden könne.

2. Lösungsansatz

Aus Sicht des Stadtrats hat sich die Ausgangslage seit der Erarbeitung und Festsetzung des Bebauungsplans Foyer grundsätzlich verändert. Im Hochhaus ist nicht mehr ein Hotel mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen vorgesehen. Neu handelt es sich mit Ausnahme der untersten Geschosse um ein rein privates Wohngebäude. In der Zwischenzeit ist in rund 500 Metern Distanz zum zukünftigen Park Tower die Bar Skylounge im Hochhaus Uptown erstellt worden. Aufgrund der Grösse der Stadt Zug dürfte die Nachfrage nicht genügend gross sein, um im selben Quartier und in unmittelbarer Nähe zwei öffentliche Aussichtsmöglichkeiten betriebswirtschaftlich erfolgreich zu betreiben. Die aktuelle politische Diskussion rund um die Skylounge zeigt die Problematik einer öffentlichen Aussichtsmöglichkeit auf. Sofern zusätzliche allgemein zugängliche Nutzungen an guter Aussichtslage in Hochhäusern realisiert werden sollen, haben diese auf privater Initiative zu erfolgen.

Von Bedeutung ist vorliegend, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Foyer auch ohne eine öffentliche Aussichtsplattform im Hochhaus einen grossen Mehrwert für die Bevölkerung schafft. Als Ergebnis eines Wettbewerbs entsteht ein grosszügiger öffentlich zugänglicher Park. Dieser Park sprengt den üblichen Rahmen einer Umgebungsgestaltung und die Kosten werden vollumfänglich von den Grundeigentümern getragen. Der Stadtrat vertritt daher die Meinung, dass auf die teilweise öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Hochhauses Park Tower verzichtet werden kann. Dieser Verzicht ist jedoch zu entgelten, da die

Bestimmungen des Bebauungsplans Foyer eine öffentlich-rechtliche Einschränkung vorsehen, die zwingend anzuwendendes Baurecht darstellt.

Die Grundeigentümer haben das Grundstück in Kenntnis der Bestimmungen des Bebauungsplans Foyer erworben und teilen die Auffassung, wonach ein Verzicht auf die Aussichtsplattform nur entgeltlich erfolgen kann. Die beiden Grundeigentümer Peikert Immobilien AG und Altras Management AG haben sich mit der Stadt darauf geeinigt, einen unabhängigen Schätzer mit der Ermittlung des Wertes der öffentlichen Plattform zu beauftragen (nachstehend Ziffer 3). Die Eigentümerschaft kann den durch den Verzicht auf eine Aussichtsplattform gewonnenen Raum (50m²) beispielsweise für technische Geräte oder eine private Terrasse nutzen. Da die Ausnutzung ausgeschöpft ist, kann die Fläche nicht als Wohnraum genutzt werden.

3. Ergebnis Schätzungsgutachten

3.1 Schätzwert für die Ausstellungsplattform

Die Eigentümer der Liegenschaft Park Tower und der Stadtrat haben sich darauf geeinigt, den Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission, Hansruedi Blank, Oberwil bei Zug, mit der Ausarbeitung eines Schätzungsgutachtens zu beauftragen. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass eine öffentliche Plattform in der Grösse von 50 m² im obersten Geschoss des Hochhauses einen Wert von CHF 593'000.00 aufweist, was einem Wert von CHF 11'850.00 pro Quadratmeter entspricht. Zur Wahrung der Ruhe- und Sicherheitsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner wurde eine separate Erschliessung der Plattform berücksichtigt, welche zusätzliche anrechenbare Geschossflächen durch einen eigenen Eingang im Erdgeschoss und einen Lift durch alle Geschosse beansprucht. Die separate Erschliessung weist einen Wert von CHF 711'000.00 auf. Als Gesamtbetrag ergibt sich die Summe von CHF 1'304'000.00.

Das Gutachten wird von beiden Parteien akzeptiert. Die Eigentümerschaft ist bereit, der Stadt Zug den Betrag von CHF 1'304'000.00 gemäss Schätzungsgutachten als Entgelt für den Verzicht auf eine teilweise öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Hochhauses zu bezahlen. Der Betrag soll für öffentliche Nutzungen verwendet werden.

3.2 Verwendungszweck

Der Betrag von CHF 1'304'000.00 wird gemäss Anwendung der Fachempfehlung HRM2 als Einnahme verbucht und fliesst ins freie Eigenkapital der Stadt Zug. Der Stadtrat wird die Verwendung des Betrags für einen öffentlichen Nutzen im Budget 2013 oder 2014 ausweisen. So ist gewährleistet, dass der Grosse Gemeinderat vollständigen Einblick über den konkreten Verwendungszweck des Betrags nehmen kann. Es ist vorgesehen, die Mittel für ein zukünftiges Projekt mit breiter öffentlicher Nutzung wie Parkanlagen, Aufwertung Seebäder oder Spielplätze einzusetzen.

4. Weiteres Vorgehen

Wie eingangs ausgeführt, hat der Grosse Gemeinderat im Bebauungsplan Foyer u.a. folgende Bestimmung festgesetzt: *21. Geschoss mit teilweise öffentlicher Nutzung*. Gemäss § 31 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz kann der Stadtrat im Rahmen von Baubewilligungen auch Abweichungen von einem Bebauungsplan als Ausnahme erteilen. Der Stadtrat wird – nach Überweisung des vereinbarten Betrages durch die Bauherrschaft - eine Ausnahmebewilligung für die Abweichung vom Bebauungsplan erteilen, so dass die Bauarbeiten am Hochhaus Park Tower ohne Verzug aufgenommen werden können. Der Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001, wird im Zusammenhang mit der definitiven Ausarbeitung des Teilgebiets B östlich der Dammstrasse dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden. Dabei werden auch die Bestimmungen zum Hochhaus Park Tower angepasst und der Passus betreffend teilweise öffentlicher Nutzung im obersten Geschoss gestrichen.

5. Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, vom Bericht zum Bebauungsplan Foyer betr. Verzicht auf teilweise öffentliche Nutzung des obersten Geschosses Kenntnis zu nehmen.

Zug, 17. Januar 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.