

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2010.6

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 6. März 2012

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2010.4 vom 17. Januar 2012.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei Sitzungen. Die erste Beratung fand am 31. Januar 2012 statt. Es wird auf den entsprechenden Zwischenbericht verwiesen. Die BPK behandelte die Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 6. März 2012 in Elfer-Besetzung ein zweites Mal, in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller, Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und die Verwaltung verzichteten auf eine erneute Erläuterung der Vorlage. Ihre wichtigsten Ausführungen zu den einzelnen Fragen sind unter Ziffer 4. berücksichtigt. Mit Nachdruck weist der Stadtrat darauf hin, dass er den Entschädigungsbetrag von CHF 1,3 Mio. für angemessen hält. Er beabsichtigt, das Baudepartement mit der Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren zu beauftragen. Die Ausnützung für das oberste Geschoss könnte dabei nach Absprache mit der Eigentümerschaft auf 365 m<sup>2</sup> sowie 51 m<sup>2</sup> für die Loggia beschränkt und zudem im Grundbuch eingetragen werden. So wie dies von der BPK am 31. Januar 2012 angeregt wurde.

## 4. Beratung

### a) Vorbemerkung

Die BPK stellte vor der zweiten Beratung weitere Recherchen an. So nahm sie insbesondere Einsicht in die Baubewilligung, welche anlässlich der Sitzung sämtlichen BPK-Mitgliedern vorlag. Indem gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Hotelnutzung die Raumhöhen reduziert wurden, präsentiert sich der "Parktower" heute neu als 25-geschossiges Gebäude (EG + 24 Geschosse). Die Mantellinien wurden zurückgenommen, so dass das Hochhaus nun schlanker in Erscheinung tritt. Die maximale Höhe bleibt eingehalten. Die zulässige maximale Geschossfläche (AGF) von 14'200 m<sup>2</sup> ist entgegen der Aussage des Baudepartements anlässlich der Sitzung vom 31. Januar 2012 im bewilligten Projekt noch nicht vollständig konsumiert. Aktuell besteht eine nutzbare Rest-AGF von 80 m<sup>2</sup>.

Die Bauherrschaft reichte entgegen den Vorgaben im Bebauungsplan am 20. Juni 2011 Pläne ein, die keine öffentliche Nutzung vorsahen. Dies obwohl die Bauherrschaft bereits in der Bauanfrage vom 6. August 2010 darauf hingewiesen wurde, dass die "teilweise öffentliche Nutzung" vorgesehen ist. Die Stadtbildkommission (SBK) beurteilte am 4. November 2010 die in der ursprünglichen Baueingabe vorhandene Aussichtsplattform wegen ihrer "Hinterhoflage" (Anm. des Verfassers) als ungenügend und verlangte, dass sich deren Aussichtslage "auch teilweise nach Süden hin zum See" orientiert. Gleichzeitig wurde die Bauherrschaft aufgefordert, Änderungspläne einzureichen, welche dieser Kritik Rechnung tragen. Diese liegen bis dato nicht vor.

### b) Diskussion der BPK mit Hansruedi Blank

Hansruedi Blank erläuterte der BPK sein Schätzungsgutachten. Demnach sind beide Parteien von unterschiedlichen Auffassungen ausgegangen, was den Auftrag erschwert hatte. Vieles war nicht klar definiert. Zudem bot der Bebauungsplan selber einiges an Schwierigkeiten, da er punkto öffentlicher Nutzung wenig konkret ist. Im Rahmen der ursprünglichen Hotelnutzung ist man wohl von einer öffentlichen Plattform ausgegangen. Daher kam er als Gutachter klarerweise zum Schluss, dass er nebst der reinen Plattform auch den Wert der Erschliessung in die Entschädigungsberechnung einzubeziehen hatte. Die Eigentümerin war darob wenig erbaut. Auf entsprechende Frage hin bestätigte er, dass kein separater Lift geplant war. Die Eigentümer hätten andere Vorstellungen gehabt, indem sie die Plattform bloss an zwei Tagen während 2 Stunden hätten öffnen wollen. Er habe darauf bestanden, dass die Erschliessung in die Abgeltung einbezogen wird. Nachfolgend einige Fragen der BPK an Herrn Blank und an die Verwaltung (*Antworten kursiv*):

- Weshalb bewertete der Schätzer bloss eine sogenannte "Plattform"? Im Bebauungsplan ist nichts derartiges erwähnt. Die vorgesehene öffentliche Nutzung könnte beispielsweise auch einen beheizten Raum vorsehen. – *Der Stadtrat und die Bauherrschaft gaben Herrn Blank den Auftrag, das zu schätzen, was baubewilligt wurde. Bewilligt wurde eine öffentliche Plattform von 50 m<sup>2</sup> mit der Auflage, dass deren Positionierung noch zu optimieren ist.*

- Gemäss den Unterlagen weist ein Geschoss eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> auf. Wie kommt der Stadtrat dazu, lediglich 50 m<sup>2</sup> bzw. 1/10 des obersten Geschosses als öffentliche Nutzung geltend zu machen? Welches sind die gesetzlichen Grundlagen der feuerpolizeilichen Vorgaben? – *Gemäss den Auflagen der Feuerpolizei darf die vorliegende Terrasse nicht von mehr als 50 Personen benutzt werden. Die maximale Grösse und die maximale Personenbelegung von (öffentlichen) Räumen ist von der Anzahl der Ausgänge abhängig. Bei einem Ausgang darf kein Punkt des Raumes mehr als 20 m von diesem Ausgang entfernt sein. Auch ist die Personenbelegung auf 50 beschränkt, wenn nur ein Ausgang besteht (Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege Ziffern 3.4.4 und 5.2.3). Dabei ist unbeachtlich, ob der Ausgang der Aussichtsterrasse zu 3 Liften und 2 Treppenhäusern führt. Weiter ist nicht entscheidend, ob die Aussichtsplattform im obersten Geschoss des Hochhauses offen oder gedeckt ist (nachträglich gelieferte Erläuterung des Bauamtes).*
- Gemäss den ursprünglich zur Bewilligung eingereichten Plänen der Bauherrschaft war im obersten Geschoss keine öffentliche Nutzung vorgesehen. Weshalb wurden diese schliesslich mit einer bloss 50 m<sup>2</sup> grossen Plattform bewilligt, ohne dass sich jemand für eine Vergrösserung eingesetzt hätte? – *Das oberste Geschoss wurde nicht bewilligt. Vielmehr wurde verlangt, dass die Terrasse ausgewiesen wird. Die SBK hat die Pläne ebenfalls geprüft und sich mit der Ausrichtung der Terrasse nicht einverstanden erklärt. Daher wurde das oberste Geschoss von der Baubewilligung ausgenommen.*
- Die Plattform-Schätzung geht für die 50 m<sup>2</sup> von einem Preis von CHF 5'000.00/m<sup>2</sup> aus. Würde sich bei einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> dieser m<sup>2</sup>-Preis einfach multiplizieren oder steigt der Wert pro m<sup>2</sup> bei grösserer Fläche? – *Nur bedingt. Denn die Bauherrschaft hat klar gesagt, dass es sich "nur" um eine Terrasse handle. Dabei ist zu beachten, dass eine Terrasse eine äusserst komplexe Bauweise verlangt. Es wäre viel einfacher, einen normalen, beheizten Raum zu realisieren. Dadurch ergäben sich für das Gebäude weniger Probleme. Beim Betrag von CHF 5'000.00/m<sup>2</sup> handelt es sich um einen stolzen Preis, der für Eigentumswohnungen im höheren Segment angenommen wird.*
- Der Begriff der "teilweisen öffentlichen Nutzung" ist zwar auslegungsbedürftig, dürfte aber in jedem Fall mehr als 50m<sup>2</sup> Terrasse bedeuten. Daher hätte der Stadtrat zugunsten des Gemeinwohls auch den Auftrag gehabt, das "Teilweise" bestmöglich zu verhandeln. – *Im Bericht und Antrag von 2009 steht ein einziger Satz bezüglich der teilweisen öffentlichen Nutzung. Diese war kein grosses Thema. Im Uptown hatte das Stimmvolk über den Bebauungsplan zu befinden, weshalb präzisere Angaben vorlagen. Im Bebauungsplan steht einzig (Zitat): „...eine teilweise öffentliche Nutzung wie beispielsweise Bar vorzusehen.....“. Immerhin ist damit klar, dass ein geschlossener beheizter Raum nicht ausgeschlossen sein kann. Herr Blank hat vom Stadtrat den Auftrag erhalten, 50 m<sup>2</sup> zu schätzen.*

### c) Abschliessende Beratung der Vorlage in der BPK

Die BPK widerspricht dem leisen Vorwurf des Baudepartements, wonach sie von ihrer Position aus der Sitzung vom 31. Januar 2012 nun abzuweichen scheint. Vielmehr stellt die BPK fest, dass sie anlässlich der ersten Sitzung nur über unvollständige bzw. wenig gesicherte Angaben verfügte. Zudem hatten die Eventualabstimmungen bloss konsultativen Charakter und standen unter dem klaren Vorbehalt, dass die BPK noch nicht abschliessend Stellung nimmt. Daher erging auch ein blosser Zwischenbericht. Im Übrigen hat die BPK heute Kenntnis vom Inhalt der Baubewilligung, vom Grundriss des 24. OG, der erhöhten Geschosshöhe und vor allem von der Tatsache, dass die AGF entgegen den Aussagen des Baudepartements nicht konsumiert ist, sondern

dass ein restliche AGF von 80 m<sup>2</sup> besteht. Insofern trifft es nicht zu, dass nur eine nach oben offene Terrasse möglich ist, weil keine AGF mehr zur Verfügung steht. Zudem bestätigt Herr Blank, dass eine geschlossene Bauweise viel einfacher zu realisieren ist. Aufgrund des umfassenderen Kenntnisstands präsentiert sich heute eine völlig veränderte Ausgangslage. Daher erscheint eine Neubeurteilung durch die BPK nicht nur geboten sondern nachgerade als deren Pflicht. In intensiv geführter Diskussion stellt die BPK im Wesentlichen die folgenden Überlegungen an:

- betreffend öffentliche Nutzung

- Im Parktower besteht es eine Restnutzung von 80 m<sup>2</sup>. Damit ist klar, dass die öffentliche Nutzung auch ohne Überschreitung der AGF ohne weiteres mit einem "anständigen" Bereich von 100 m<sup>2</sup> realisierbar ist. Die Stadt muss sich diese Fläche sichern.
- Selbst wenn die Stadt Zug heute noch nicht weiss, was sie hier realisieren will, darf sie die öffentliche Nutzung an diesem Ort nicht für CHF 1,3 Mio. verscherbeln. Ein Privater jedenfalls würde diese Chance nicht hergeben. Ein Verkauf dieser Nutzung wäre ein falsches Zeichen.
- Hier bietet sich der Stadt die Möglichkeit, einen exklusiven und attraktiven öffentlichen Raum über allen Dächern unserer Stadt zu erhalten. Dieser kann analog zum Bürgerasyl für private Anlässe genutzt werden. Sodann beschert sich die Stadt damit "on the top" einen Raum zu Repräsentationszwecken, welchen sie auch der Wirtschaft und vor allem den im Parktower ansässigen Firmen zur Verfügung stellen kann. Immerhin beabsichtigte der Stadtrat bereits im Zuge der Sanierung des Hauses Zentrum, welche nun aber definitiv gescheitert ist, einen solchen Raum einzurichten. Der Raum kann gegen Entgelt vermietet werden mit dem Ziel, diesen sehr günstig oder gar kostenneutral betreiben zu können.
- Von der im Entwicklungsplan Landis & Gyr angedachten Vision eines attraktiven neuen Stadtgebiets ist heute nicht mehr viel übrig. Hier aber hat die Stadt die Möglichkeit, in diesem einst hoffnungsvollen Entwicklungsgebiet zumindest noch einen Fuss in der Türe zu behalten. Wieso soll und will man nun hier auch noch darauf verzichten?
- Beim Parktower handelt es sich um einen absoluten Top-Spot. Dass sich die Stadt Zug hier so zurückhaltend und mikrig verhält, ist absolut unverständlich. "Teilweise öffentliche Nutzung" heisst mindestens 50 % der Geschossfläche.
- Ein Mitglied beantragte, von Seiten der BPK ein Postulat zu erarbeiten, welches einen mindestens 100 m<sup>2</sup> grossen Raum (Restaurant) verlangt. Dieser Antrag wird im Zuge der Beschlussfassung zurückgezogen.
- Zur Frage, ob das oberste Geschoss bereits – nota bene vor Erteilung der entsprechenden Baubewilligung – verkauft sei, kann die Stadt keine Aussagen machen. Zur Frage, ob anstelle der Wohnnutzung in den oberen Geschossen eine Büronutzung vorgesehen ist, ergeht die Antwort, dass im Rahmen des Baugesuchs Wohnnutzung bewilligt sei. Für Büronutzung müsste ein entsprechendes Gesuch gestellt werden. Nach Meinung der BPK wäre dies aufgrund des Wohnanteils von 60 % wohl ohne weiteres möglich.
- Die BPK regt an, die öffentliche Nutzung von heute 50 m<sup>2</sup> auf mindestens 100 m<sup>2</sup> auszudehnen. Eine Bauherrschaft, welche das Wohlwollen der Stadt bis anhin auf allen Ebenen erfahren hat, sollte nach Meinung der BPK alles daran setzen, zu einer solchen Lösung Hand zu bieten.
- Der Stadtrat muss alle bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der öffentlichen Nutzung ausschöpfen.

#### - betreffend Verfahren

- Im Bebauungsplan sind 21 Geschosse und eine teilweise öffentliche Nutzung festgeschrieben. Jetzt sind 25. Geschosse geplant. Zudem soll auf die öffentliche Nutzung verzichtet werden. Sind solche Abweichungen vom ursprünglichen Bebauungsplan derart marginal, dass der Stadtrat diese in eigener Kompetenz bewilligen kann?
- Ursprünglich war verbindlich die öffentliche Nutzung vorgegeben. Jetzt gelangt der Stadtrat an die BPK und beabsichtigt, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. In rechtlicher Hinsicht wäre eine solche aber nur möglich, wenn es sich um eine unbillige und nicht selbst verschuldete Härte des Eigentümers handelt. Daher erscheint der BPK eine Ausnahmegewilligung höchst fraglich. Zudem geht es nicht an, erst nach Erteilung der Baubewilligung den Bebauungsplan durch den GGR auf die Bedürfnisse der konkreten Baute anpassen zu lassen. Denn der GGR könnte diese Anpassung ablehnen. Daher erscheint der BPK die vom Baudepartement vorgeschlagene Vorgehensweise zumindest als problematisch. Richtigweise ist der Bebauungsplan anzupassen, bevor gebaut wird.
- Warum wurde nicht bereits in den Baubewilligungsplänen die öffentliche Nutzung konkret vorgesehen? Immerhin wurde die Bauherrschaft bereits in der Bauanfrage vom 6. August 2010 auf diese Verpflichtung hingewiesen. – Hier hält das Baudepartement fest, dass in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission geklärt wurde, wie die 14'200 m<sup>2</sup> AGF im Gebäude untergebracht werden können. Die öffentliche Nutzung hat man damals noch nicht konkret geplant, weil es erst darum ging, das Grundvolumen festzulegen. Erst das Baugesuch hat die öffentliche Nutzung thematisiert.
- Hat sich der Regierungsrat schon dazu geäußert, ob das Vorgehen überhaupt möglich ist? Eine öffentliche Nutzung im obersten Geschoss ist schliesslich etwas anderes als eine Erweiterung eines Perimeters. Die Frage des Verfahrens mit einfachem Verfahren ist daher noch offen.

#### - betreffend Abgeltung und Realersatz

- Aus der Baubewilligung geht hervor, dass die AGF nicht konsumiert ist. Daher steht weder die Abgeltung noch der Realersatz im Vordergrund, sondern die Umsetzung der öffentlichen Nutzung. Der Realersatz wäre bloss eine Notlösung. – Der Auftrag der BPK bezüglich Realersatz ist geprüft worden. Die Verwaltung kann sich keine Nutzung oder Teilnutzung dieser 50 m<sup>2</sup> vorstellen, weshalb ein Realersatz keinen Sinn machen dürfte. Zudem ist im Bebauungsplan die öffentliche Nutzung im EG bereits vorgeschrieben. Anders wäre nur zu entscheiden, wenn die BPK den Realersatz konkret wünscht. Dies war bis dato nicht der Fall. Dabei müsste auch dargelegt werden, wie dieser Realersatz aussehen soll.
- sollte sich wider Erwarten schliesslich doch noch die Frage nach der Abgeltung der öffentlichen Nutzung stellen, erachtet die BPK die Entschädigung von CHF 1.3 Mio. auch nach den kompetenten Ausführungen von Herrn Blank nach wie vor als zu bescheiden. Denn nebst dem ermittelten Wert wäre den Zugerinnen und Zugern auch der entgangene ideelle Nutzen abzugelten.

#### d) Konsultativabstimmungen

- Ungeachtet der Fläche kann sich die BPK mit 10:1 Stimmen vorstellen, an der öffentlichen Nutzung im obersten Geschoss grundsätzlich festzuhalten.
- Die BPK kann sich mit 7:4 Stimmen grundsätzlich vorstellen, an einer öffentlichen Nutzung festzuhalten, wenn diese auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt bleibt.

- Die BPK kann sich mit 10:1 Stimmen grundsätzlich vorstellen, dem Stadtrat den Auftrag zu erteilen, die 50 m<sup>2</sup> zulasten des Technikgeschosses nachzuverhandeln, um eine Vergrößerung des öffentlichen Raums ohne Kostenfolgen zu erreichen.
- Der Realersatz Erdgeschoss ist für die BPK einhellig kein Thema mehr.

#### e) Beschlüsse der BPK

- Die BPK bevorzugt mit 10:1 Stimmen eher einem geschlossenen als einen offenen Raum für die öffentliche Nutzung .
- Für den Fall, dass der Verhandlungsauftrag an den Stadtrat keinen Erfolg zeitigen sollte, beschliesst die BPK einstimmig , mit einem entsprechenden Postulat den nötigen politischen Druck zu erzeugen.
- Die BPK beschliesst mit 10 : 1 Stimmen, von der Vorlage in ablehnendem Sinne Kenntnis zu nehmen.

#### 5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2010.4 vom 17. Januar 2012 empfiehlt die BPK mit 10 : 1 Stimmen, vom Bericht zum Bebauungsplan Foyer betr. Verzicht auf teilweise öffentliche Nutzung des obersten Geschosses ablehnend Kenntnis zu nehmen.

#### 6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei vom Bericht zum Bebauungsplan Foyer betr. Verzicht auf teilweise öffentliche Nutzung des obersten Geschosses **ablehnend Kenntnis zu nehmen**.

Zug, 15. März 2012

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident