

Grosser Gemeinderat, Vorlage

- **Motion Ignaz Voser, CSP: „Zur Stadt Sorge tragen“ Wiederaufbau der Liegenschaft Zugerbergstrasse 10 und Sanierung der Gebäude Nr. 6a „Solitude“ und 8**
- **Motion FDP-Fraktion betreffend Wiederaufbau Liegenschaft Zugerbergstrasse 10**

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. August 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. August 2015 hat der Gemeinderat Ignaz Voser CSP die Motion betreffend „Zur Stadt Sorge tragen‘ Wiederaufbau der Liegenschaft Zugerbergstrasse 10 und Sanierung der Gebäude Nr. 6a ‚Solitude‘ und 8“ eingereicht. Er verlangt die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Gesamtsanierung, zum Wiederaufbau und zur Aussenraumgestaltung und die Vorbereitung eines entsprechenden Architekturwettbewerbs (analog dem Kolingeviert), den es der Bau- und Planungskommission sowie dem GGR zur Stellungnahme und zur Festlegung eines entsprechenden Baukredites vorzulegen gilt.

An seiner Sitzung vom 8. September 2015 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Bereits am 8. September 1998 wurde eine Motion betreffend „Wiederaufbau Liegenschaft Zugerbergstrasse 10“ von der FDP-Fraktion eingereicht. Darin werden im Zusammenhang mit der Neunutzung des Pulverturms die Planungen zum Wiederaufbau der Nachbarliegenschaften gefordert. Die Beantwortung wurde aufgrund der Planungen zum Stadttunnel zurückgestellt. Die Beantwortung der beiden Motionen erfolgt nun gemeinsam.

Die Begründung der beiden Vorstösse ist aus den vollständigen Motionstexten im Anhang ersichtlich.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

1. Ausgangslage
2. Bedürfnisse der Stadt Zug
3. Abwägung
4. Zusammenfassung
5. Weiteres Vorgehen
6. Antrag

1. Ausgangslage

Das Gebäudeensemble Zugerbergstrasse 6, 8 und 10 taucht in den Archiven erstmals im Jahr 1641 auf. Ursprünglich wurde die sogenannte „Solitude“ als Schwesternheim und katholischer Kindergarten genutzt. Im Jahr 1996 fiel der Gebäudeteil 10 einem Brand zum Opfer. Seitdem klafft an diesem Ort in unmittelbarer Nähe des historischen Pulverturms eine Baulücke. Im Zuge der Planungen zum Stadttunnel wurden die damaligen Bemühungen zum Verkauf der Grundstücke zurückgestellt. Die beiden Häuser Zugerbergstrasse 6 und 8 wurden passiv bewirtschaftet. Sinnvollerweise sah man insbesondere von einem Wiederaufbau ab, so lange die Realisierung eines Stadttunnels als Option offen blieb und die entsprechenden Baulinien rechtskräftig waren. Die Räumlichkeiten werden heute von den Zuger Chinderhüsern, welche im Erdgeschoss eine Kita mit zwei Gruppen und total 24 Kindern betreibt, gemietet. In den Obergeschossen der Gebäude 6 und 8 wohnen drei betagte Ordensschwestern. Für eine Nutzung im hohen Alter ist die Grundstruktur des Gebäudes grundsätzlich jedoch nicht ausgelegt. Die Schwestern wurden bereits vorinformiert, mit ihnen ist das Gespräch zu suchen, um eine gute Lösung für ihre Wohnsituation zu finden.

Wie der Motionär richtig darauf hinweist, wurden Anfang des Jahres 2015 Projektstudien vorgestellt, die im Rahmen einer Semesterarbeit zum Thema „Architektur und Bestand“ von Studenten der Hochschule Luzern unter der Leitung des Dozenten Lando Rossmair erstellt wurden. Diese Studien sind nicht eins zu eins auf die Anforderungen der Stadt Zug zugeschnitten. Die Studenten haben enge Vorgaben für ihre Studien erhalten. So musste im Erdgeschoss ein gastronomischer Kleinbetrieb mit Betreiberwohnung und in den Obergeschossen Wohnformen für eine Kader-Wohngemeinschaft und einen nonnormativen Mehrpersonenhaushalt geplant werden. Die ausgestellten Studien haben jedoch aufgezeigt, dass städtebaulich gute Lösungen möglich sind.

Die Voraussetzung für einen Wiederaufbau der Zugerbergstrasse 10 und die Sanierung der nebenliegenden Gebäude durch die Stadt Zug ist ein Verbleib des Gebäudeensembles im Portfolio der Stadt Zug. Bei einer Veräusserung des Gebäudeensembles könnte im Rahmen des Bewilligungsverfahrens auf die städtebauliche Qualität eingewirkt werden. Die Nutzungen sind grundsätzlich über den Bebauungsplan festgeschrieben, eine Bebauungspflicht besteht aber nicht.

Ein Verbleib im Portfolio der Stadt Zug wird vor allem dann angestrebt, wenn städtische Bedürfnisse mit der Liegenschaft abgedeckt werden können. Gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Zug sollen sich die für die öffentliche Aufgabenerfüllung notwendigen Liegenschaften wenn immer möglich im Alleineigentum der Stadt Zug befinden (Eigentümerstrategie). Vorrangiges Ziel des städtischen Immobilienmanagements ist die optimale Erfüllung der Nutzerbedürfnisse zu angemessenen Kosten. Die Zugerbergstrasse 6 bis 10 befindet sich aktuell im Finanzvermögen der Stadt Zug. Bei einer Nutzung der Liegenschaft für Bedürfnisse der öffentlichen Aufgabenerfüllung wird die Überführung ins Verwaltungsvermögen überprüft und gegebenenfalls notwendig.

2. Bedürfnisse der Stadt Zug

Grundsätzlich folgt der Stadtrat dem Ansinnen der Motionäre, die Liegenschaft zu sanieren und wiederaufzubauen. Die Kernaufgaben der Stadt Zug sollen gemäss Immobilienstrategie vom 12. April 2014 in städtischen Liegenschaften erfüllt werden. Der Raumbedarf für diese Aufgaben hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzer ab. Die zurzeit bestehenden städtischen Bedürfnisse, denen gegebenenfalls über die Bereitstellung der Zugerbergstrasse 6 - 10 nachgekommen werden kann, wurden vorgängig in den Departementen abgeklärt und im Lenkungsausschuss Immobilien diskutiert. Im Vordergrund der städtischen Bedürfnisse, die an diesem Standort grundsätzlich abgedeckt werden könnten, stehen derzeit die folgenden Einrichtungen:

1. Die Einrichtung von zusätzlichen Notzimmern. Die Sozialen Dienste gehen von rund 20 Notzimmern aus, die in den nächsten Jahren bereitgestellt gestellt werden müssen.
2. Der Ersatz bzw. ein langfristiger Standort für die wachsende Freizeitbetreuung im Gebiet Zentrum. Die zunehmende Nachfrage ist nicht zuletzt aufgrund der steigenden Schülerzahlen ausgewiesen. Im Bereich Mittagstisch bestehen derzeit Wartelisten.
3. Im Zuge der Umsetzung der Initiative „Wohnen in Zug für alle“ ist der Stadtrat angehalten, die Erstellung von zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen zu fördern und zu ermöglichen.

Die Stadt Zug ist gesetzlich verpflichtet, Notzimmer zu stellen. Durch den Baustart im Kolin-geviert sind bereits 9 Notzimmer aufgehoben worden. Sie konnten nur teilweise ersetzt werden (vier Notzimmer für Frauen in einer stadteigenen Liegenschaft). Mit Baubeginn auf dem Areal des alten Kantonsspitals und der geplanten Überbauung der Zeughausgasse 9/11 werden weitere 17 Notzimmer wegfallen. Für diese Notzimmer wird dringend ein Ersatz benötigt. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist es sinnvoll, die wegfallenden Notzimmer an einem Standort zu zentralisieren. Die Betreuung kann damit effizienter gewährleistet werden.

Des Weiteren weist die Stadt Zug einen stetigen Zustrom von Neuzuzügern und eine hohe Zunahme von (Schul-)Kindern auf. Neben dem dadurch benötigten Schulraum steigt der Bedarf an Angeboten für die Freizeitbetreuung. Im Gebiet Zentrum ist eine hohe Nachfrage zu verzeichnen, insbesondere beim Mittagstisch. Kurz- bis mittelfristig müssen, bedingt durch die Sanierung der derzeitigen Freizeitbetreuung im Gebiet Zentrum, zumindest Ersatzräumlichkeiten bereitgestellt werden. Im Falle der Sanierung der Zugerbergstrasse 6 bis 10 könnte hier dauerhaft eine alternative Lösung gefunden werden.

Die 400 preisgünstigen Wohnungen, die die Stadt Zug zur Erfüllung der seinerzeitigen Volksinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot erstellen musste, können zwischenzeitlich nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist der Stadtrat verpflichtet, zur Umsetzung der Volksinitiative „Wohnen in Zug für alle“ die Erstellung von weiteren preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Grundsätzlich hat er sich dafür ausgesprochen, bei Neubauten nicht als Bauherr aufzutreten. Im Falle des Wiederaufbaus und der Sanierung der Zugerbergstrasse 6 - 10 ist jedoch im Sinne einer umfassenden Abklärung unter anderem eine Überprüfung angezeigt, ob sich die Gebäude für preisgünstige Wohnungen eignen.

Die Kita-Nutzung im Erdgeschoss soll beibehalten werden. Mit dem rückliegenden grosszügigen Garten ist diese Liegenschaft für den Betrieb einer Kita sehr gut geeignet.

Ausgehend von diesen städtischen Bedürfnissen und Notwendigkeiten wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um die Bau- und Nutzmöglichkeiten für Notzimmer, die Freizeitbetreuung sowie preisgünstige Wohnungen (jeweils in Kombination mit der Kita-Nutzung) zu prüfen. In der Studie werden die mit den verschiedenen Nutzungsszenarien einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen ebenfalls aufgezeigt. Zudem wird geprüft, ob eine Vergrößerung der Kita für einen Ausbau auf drei Kita-Gruppen realisierbar ist. Die sich daraus ergebenden Nutzungsvarianten entsprechen auch den Zielsetzungen der Motion: Es sind Nutzungen vorzusehen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen. Die Kita-Nutzung im Erdgeschoss könnte weiterhin bestehen bleiben.“

3. Abwägung

Ausgehend von drei Varianten mit zwei verschiedenen Nutzungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie letztlich insgesamt die folgenden 6 Varianten geprüft (vgl. Beilage 3).

- Variante 1: Doppel-Kita und 27 Notzimmer
- Variante 2: Dreifach-Kita und 23 Notzimmer
- Variante 3: Dreifach-Kita und Notzimmer und preisgünstige Wohnungen
- Variante 4: Dreifach-Kita und Freizeitbetreuung
- Variante 5: Dreifach-Kita und 18 Notzimmer und Freizeitbetreuung
- Variante 6: Dreifach-Kita und preisgünstige Wohnungen

Dabei bietet sich ein Verbleib der Kita in den unteren Geschossen mit Zugang zum Garten auch aufgrund der Bestandsstrukturen an. Diese können für die Kita in den Gebäuden 6 und 8 weitestgehend übernommen werden. Für die Notzimmer hingegen muss in die Bestandsstruktur der Obergeschosse eingegriffen werden. Städtebaulich wiederum hat die klare Struktur der einzelnen Notzimmer den Vorteil, dass das Gebäude sehr strukturiert aufgebaut werden kann. Der Garten könnte weiterhin ausschliesslich von der Kita genutzt werden. Die Erschliessung der beiden Nutzungen erfolgt über gesonderte Eingangsbereiche. Allfällige Nutzungskonflikte wurden thematisiert und werden weder aufseiten der Kita noch aufseiten der Sozialen Dienste gesehen.

Eine Sanierung/ein Wiederaufbau zugunsten der Freizeitbetreuung bietet sich insbesondere bei einem Verbleib der Kita an. So können zwei Nutzungen im Bereich der Kinderbetreuung unter einem Dach untergebracht und dadurch Synergien genutzt werden. Die Bestandsstruktur kann weitestgehend auch für die Freizeitbetreuung übernommen werden. Bei der Realisierung der geforderten Flächen wird das mögliche Volumen, welches auf dem Grundstück gebaut werden darf, nicht vollständig ausgenutzt. Für beide Nutzungen bedarf es einer Küche mit den entsprechenden Kostenfolgen. Die Nutzung des Gebäudeensembles mit einer Kita und Wohnungen zeigt sich zumindest baulich und städtebaulich sehr flexibel handhabbar. Es sind verschiedene Wohnungsstrukturen möglich, die Ausnützung des Grundstückes kann verschieden bespielt werden. Hier werden die Abwägung der Kosten für den Wiederaufbau/die Sanierung zu den zu realisierenden (preisgünstigen) Mietzinsen und der Standort wesentlichen Einfluss auf die Entscheidung haben.

Die Machbarkeitsstudie beschreibt für sämtliche Varianten die jeweiligen Vor- und Nachteile. Diesbezüglich sei auf die Übersicht der Untersuchungsszenarien (Beilage 3) verwiesen. Dabei zeichnet sich deutlich ab, dass Varianten, welche mehr wie zwei Nutzungen enthalten, sich als nicht zielführend erweisen. Zum einen wird die bautechnische Umsetzung schwierig, zum anderen wird das dafür benötigte Gebäudevolumen zu massiv. Diese Nachteile belasten die Varianten 3 und 5. Bevorzugt werden daher grundsätzlich der Wiederaufbau und die Sanierung zugunsten von zwei Nutzungen, deren Bedürfnisse jedoch vollumfänglich abgedeckt und ohne Kompromisse erfüllt werden können. Im Vordergrund stehen daher die Beibehaltung bzw. Erweiterung der Nutzung der Liegenschaften als Kindertagesstätte kombiniert mit Notzimmern.

4. Zusammenfassung

Die Abklärungen mittels Machbarkeitsstudie haben ergeben, dass städtische Bedürfnisse mit einem Raumbedarf vorhanden sind, die am Standort und im Gebäudeensemble Zugerbergstrasse 6 - 10 abgedeckt werden können. Der Stadtrat spricht sich daher für einen Verbleib der Liegenschaften im Portfolio der Stadt Zug aus. Das Gebäudeensemble soll unter der Bauherrschaft der Stadt Zug wiederaufgebaut und saniert werden. Ziel ist es, dringende städtische Bedürfnisse abzudecken. Im Vordergrund der Abwägungen steht der Raumbedarf, der für die Erfüllung zwingender öffentlicher Aufgaben im Bereich Bildung und Betreuung sowie Soziales notwendig ist.

Der Lenkungsausschuss Immobilien empfiehlt die Weiterverfolgung der Planungen mit einer ausgebauten Kita in den unteren Geschossen und Notzimmern in den Obergeschossen (Varianten 1 und 2). Durch die wiederkehrende Raumstruktur der Notzimmer ergibt sich eine klare Struktur für die Fassade mit einer gestaltbaren städtebaulichen Wirkung. Die Notzimmer können durch das Gefälle der Zugerbergstrasse separat erschlossen werden. Dies ermöglicht eine klare Trennung der beiden Nutzungen. Die Ausrichtung der oberen Geschosse auf Notzimmer ermöglicht langfristig eine gewisse Flexibilität. Die Raumstruktur kann bei Bedarf auch für eine Wohnnutzung, zum Beispiel auch Wohngemeinschaften, mit geringem Aufwand umgenutzt bzw. umgebaut werden. Grundsätzlich in Frage kommen, wenn auch von Lenkungsausschuss Immobilien nicht empfohlen, auch die Nutzungskombinationen Dreifach-Kita und Kinderbetreuung (Variante 4) sowie Dreifach-Kita und preisgünstige Wohnungen (Variante 6). Sie sind subsidiär ebenfalls weiter zu verfolgen.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Erheblicherklärung der Motion wird das Finanzdepartement gemeinsam mit dem Baudepartement und den betroffenen Abteilungen und Organisationen die weiteren Grundlagen für einen Architekturwettbewerb aufbereiten, die Ausschreibung ausarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen. Ziel ist es, die Ausschreibung des Architekturwettbewerbes im Frühjahr 2017 vorzunehmen. Für die Durchführung des Wettbewerbes ist, je nach Wahl der Wettbewerbsart, mit einer Zeitdauer von bis zu circa neun Monaten zu rechnen. Analog dem Vorgehen zur Sanierung des Kolingevierts wird anschliessend auf Grundlage des Siegerkonzepts die Projektierung vorgenommen und anschliessend der Antrag auf den Baukredit dem Grossen Gemeinderat vorgelegt. Dadurch kann die Erfüllung der Motion innert zwei Jahren, wie dies § 42a der Geschäftsordnung vorsieht, gewährleistet werden.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Motion von Ignaz Voser, CSP, vom 4. August 2015: "Zur Stadt Sorge tragen" Wiederaufbau der Liegenschaft Zugerbergstrasse 10 und Sanierung der Gebäude Nr. 6a "Solitude" und 8 erheblich zu erklären,
- die Motion der FDP-Fraktion vom 8. September 1998 betreffend Wiederaufbau Liegenschaft Zugerbergstrasse 10 erheblich zu erklären.

Zug, 23. August 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Motion Ignaz Voser, CSP, vom 4. August 2015: "Zur Stadt Sorge tragen" Wiederaufbau der Liegenschaft Zugerbergstrasse 10 und Sanierung der Gebäude Nr. 6a "Solitude" und 8
2. Motion der FDP-Fraktion vom 8. September 1998 betreffend Wiederaufbau Liegenschaft Zugerbergstrasse 10
3. Übersicht Untersuchungsszenarien (Auszug aus der Machbarkeitsstudie)

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