

An  
den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug

Von  
Stadtrat von Zug  
Stadthaus am Kolinplatz  
Postfach 1258  
6301 Zug

Zug, 6. Januar 2009  
Nr. 19.09

### **Gesamterneuerung Haus Zentrum: GGR-Vorlage Nr. 1998; Ergänzungsbericht**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die BPK hat bei der Beratung der GGR-Vorlage Nr. 1998, Gesamterneuerung Haus Zentrum, Projektierungskredit, gewünscht, dass der Stadtrat zu den jüngsten Vorschlägen der Nachbarschaft Münz Stellung bezieht und in Ergänzung zur Vorlage Fragen zum Altstadtreglement und zu den Kosten beantwortet. Daher unterbreiten wir Ihnen nachfolgend einen ergänzenden Bericht.

Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Städtebauliche Überlegungen
  - 2.1 Historischer Abriss
  - 2.2 Studienauftrag
  - 2.3 Fazit der städtebaulichen Betrachtung
3. Zweck und Anwendungsbereich des Altstadtreglements
  - 3.1 Sanierung oder neubauähnliche Umgestaltung
  - 3.2 Haus Zentrum
- 4 Zum Vorschlag der Nachbarschaft aus städtebaulicher und rechtlicher Sicht
5. Kosten

## 1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 18. November 2008 den Bericht und Antrag betreffend Projektierungskredit für die Gesamterneuerung des Hauses Zentrum (Vorlage Nr. 1998) zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet. Die neugegründete Nachbarschaft Münz, welche sich bereits Mitte Jahr mit der Forderung an den Stadtrat gewandt hat, das Haus Zentrum abzurechen und durch einen städtebaulich überzeugenden Neubau zu ersetzen, ist im Dezember mit einem weiteren Vorschlag an die Öffentlichkeit getreten. Die Nachbarschaft vertritt die Meinung, dass das stadträtliche Projekt städtebaulich überhaupt nicht zu überzeugen vermag. Deshalb stellten ihre Vertreter am 10. Dezember 2008 eine Alternative für die Sanierung des Hauses Zentrum vor. Deren Hauptziel ist die bessere Integration des Gebäudes in die Altstadt bei gleichbleibender anrechenbarer Geschossfläche. Der Vorschlag sieht einen Abbruch des 5. Geschosses und des Attikageschosses und einen als Walmdach beziehungsweise Mansarde ausgebildeten Dachabschluss vor. Mittels eines östlich und westlich platzierten Vorbaus soll das Gebäude zum einen städtebaulich besser eingepasst und zum andern die Flächenreduktion kompensiert werden.

Bei der der Beratung der Vorlage Nr. 1998 in der BPK vom 15. Dezember 2008 stellten sich im Zusammenhang mit dem Vorschlag der Nachbarschaft verschiedene Fragen rund um das Altstadtreglement. Diese und weitere Fragen werden im Ergänzungsbericht zuhanden des Grossen Gemeinderates nachstehend behandelt.

## 2. Städtebauliche Überlegungen

### 2.1 Historischer Abriss

Beim Vorschlag der Nachbarschaft Münz geht es um den Versuch einer Stadtreparatur. Daher vorab einige Überlegungen zur Vorgeschichte: Das Haus Zentrum wurde 1960/61 nach Plänen des anerkannten Zuger Architekten Hanns Brütsch erstellt. Dabei handelt es sich um ein typisches Gebäude jener Zeit, die von funktionalistischer Architektur und einer ausgeprägten Aufbruchstimmung geprägt war. Es war das erste Gebäude im Zuge einer kompletten Stadterneuerung, welche vorsah, die nicht zum unmittelbaren Kern der Altstadt gehörende Umgebung abzureissen und neu zu bebauen. Es blieb jedoch bei diesem einen Fragment. Dieser Umstand erklärt, weshalb das Haus Zentrum seit seiner Entstehungszeit umstritten ist. Aus heutiger Sicht ist es zweifellos ein schwieriges bauliches Erbe, ein Solitär ohne Ortsbezug inmitten der äusseren Altstadt. Die Fassadengestaltung und die fehlende Massstäblichkeit im Kontext der unmittelbaren Umgebung sind problematisch. Nichtsdestotrotz ist das Haus Zentrum zu einem Teil einer spezifischen Quartier-Identität geworden.

## 2.2 Studienauftrag

Im Rahmen der vordringlichen Sanierung, Erneuerung und Anpassung von Fassade, Dach und Haustechnik stellte sich insbesondere die Frage, wie mit dem baulichen Erbe aus den 60er Jahren an dieser spezifischen städtebaulichen Situation umzugehen sei. Die Chance, die städtebauliche Situation und die architektonischen Qualitäten des Hauses aufzuwerten und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen, galt es zu packen. Die richtige Vorgehensweise – insbesondere die Frage nach einer Neuinterpretation des Ausdrucks oder einer Sanierung der bestehenden Fassaden – wurde im Rahmen des Studienauftrages eingehend und kontrovers erläutert. Doch konnte sich die Jury einstimmig auf das vorliegende Projekt von Romero Schäfle einigen. Der Projektvorschlag zeichnet sich dadurch aus, dass es das Gebäude trotz der schwierigen Ausgangslage in eine zeitgenössische und zugleich zeitlose Sprache transformiert. Mit seiner neuen Fassadensprache in Putz stellt die Materialisierung eine Anlehnung an die primär aus Putzbauten bestehende Altstadt dar. Auch die Bandfenster mit ihrer Fensterunterteilung unterstützen diesen Bezug, verfügen doch die Altstadtbauten dank ihrer Fenster mit den dazugehörenden Fensterläden über eine klar horizontale Gliederung. In diesem Sinne ist die Verschiebung von einem vertikalen zu einem horizontalen Ausdruck des Hauses Zentrum richtig und nachvollziehbar. Durch die subtile Rundung der Gebäudeecken schliesslich erreicht das an sich sperrige Volumen eine gewisse Geschmeidigkeit. Das macht es im ganzen Kontext verträglicher. Schliesslich wird die gesamte Umgebung aufgewertet und durch Entfernung der etwas seltsamen Terrassierungen findet der Hirschenplatz zu einer besseren gestalterischen Einheit. Das Projekt belässt aber auch unbestrittene Qualitäten des Hauses, wie beispielsweise das von den Höhenzügen gut einsehbare Walmdach, welches den Verhältnissen der Altstadt entspricht.

Das vorliegende Projekt der Stadt basiert auf einem Studienauftrag, der nach einer Selektion von sechs Generalplanerteams 2-stufig und anonym nach den einschlägigen Regeln des SIA durchgeführt wurde. Ein Beurteilungsgremium bestehend aus Sachpreisrichtern, anerkannten Fachpreisrichtern sowie städtischen, kantonalen und externen Experten empfahl damals der Stadt Zug einstimmig, das vorliegende Projekt weiterzubearbeiten. Nun plötzlich ein anderes Projekt zu verfolgen widerspräche jeglichen berufsethischen Gepflogenheiten und hätte sicherlich auch rechtliche Konsequenzen.

## 2.3 Fazit der städtebaulichen Betrachtung

Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Projektvorschlag geht so sensibel wie möglich vor, um die bestehenden Qualitäten zu stärken und so rigoros wie nötig, um eine bessere Verortung beziehungsweise Positionierung zu gewährleisten. In diesem Sinne wird das Haus Zentrum tatsächlich architektonisch aufgewertet und die städtebauliche Situation verbessert. Der Vorwurf, es handle sich beim Sanierungsvorschlag lediglich um eine modische Überstülpung, ist vor diesem Hintergrund haltlos.

### 3. Zweck und Anwendungsbereich des Altstadtreglements

Die Nachbarschaft Münz bekämpft mit ihrem Vorschlag auf verfängliche Weise den stadträtlichen Vorschlag für die Gesamterneuerung des Verwaltungsgebäudes. In Bezug auf beide Projekte stellt sich die Frage, ob diese dem Altstadtreglement entsprechen. Das Altstadtreglement bezweckt in erster Linie die Erhaltung der historischen Substanz und erfasst geschützte oder wenigstens inventarisierte Gebäude. Im Hinblick auf Neubauten oder neubauähnliche Umbauten stellt das Reglement sicher, dass sich diese in die historisch gewachsene und geschützte Umgebung einpassen. Nicht erfasst werden dagegen zu sanierende Gebäude, die gestützt auf § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Bestandesgarantie geniessen. Ob eine bauliche Veränderung als Sanierung oder als neubauähnlicher Umbau qualifiziert wird, spielt unter dem Blickwinkel des Altstadtreglements eine massgebende Rolle.

#### 3.1 Sanierung oder neubauähnliche Umgestaltung

Bezüglich der Abgrenzung zwischen Sanierung und neubauähnlichem Neubau besteht eine reichhaltige und gefestigte Praxis. Aus rechtlicher Sicht geht es um die Frage, welche Änderungen an einer heute vorschriftswidrigen und nicht altstadtgerechten Baute zulässig sind. Voraussetzung ist, dass die baulichen Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen. Ein weiteres Abgrenzungskriterium ist die Frage nach einer allfälligen Gesetzesumgehung. Diese stellt sich dann, wenn sich ein Bauherr objektiv betrachtet nicht auf die Bestandesgarantie beruft, weil er bestehende Investitionen schützen will, sondern es ihm darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Grundsätzlich gilt als Indiz für einen Umbau, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten kann oder auch, wenn diese die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lässt. Massgebliche Kriterien, die für eine Sanierung sprechen, sind zusammengefasst folgende: Das Volumen wird nicht wesentlich verändert; das Erscheinungsbild bleibt in etwa gleich; der bisherige Charakter geht nicht verloren und es liegt keine Gesetzesumgehung vor.

#### 3.2 Haus Zentrum

Der Stadtrat hat sich seinerzeit deutlich für eine Sanierung des Hauses entschieden. Zieht man die Abgrenzungskriterien der Gerichtspraxis für die Frage bei, ob es sich um eine Sanierung oder eine neubauähnliche Umgestaltung handelt, lässt sich klar festhalten, dass es sich auch aus rechtlicher Sicht um eine Sanierung und nicht um eine neubauähnliche Gesamterneuerung handelt. Die heutige Kubatur mit ihrer Geschoszahl und dem zurückspringenden Attikageschoss mit Zeltdach wird beibehalten. Da Fassadenerneuerungen von Gebäuden aus den frühen 60er-Jahren nur mit sehr grossem Aufwand energetisch sinnvoll saniert werden können, erhält das Haus Zentrum ein neues Aussehen ohne dass jedoch am Charakter des Hauses grundsätzlich etwas geändert wird. Alle baulichen Massnahmen sind von der Bestandesgarantie erfasst. Die vorgesehene Gesamterneuerung des Hauses Zentrum setzt sich nicht in Widerspruch zum Altstadtreglement.

#### 4 Zum Vorschlag der Nachbarschaft aus städtebaulicher und rechtlicher Sicht

Ganz anders zu beurteilen ist das Projekt der Nachbarschaft Münz. Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass entgegen der Meinung der Nachbarschaft Münz die Einführung eines Mittelrisalites (Gebäudevorsprung) die städtebauliche Situation nicht verbessern würde. In ihrem Wesen wäre ein Mittelrisalit auch nicht altstadtgerecht und daher schwierig verständlich. Mit der klassizistisch ausformulierten Fassadensprache wäre das Haus Zentrum trotz einer vermeintlichen, aber letztlich falsch verstandenen "anpässlerischen" Gestik weiterhin ein Solitär in der Umgebung der Altstadt. Das gemäss Vorschlag Münz umgestaltete Gebäude wäre an diesem Ort völlig unverständlich und in seinem Unterfangen, die Geschichte auszuradieren, fragwürdig.

In Bezug auf das Altstadtreglement ist festzuhalten, dass es beim Vorschlag der Nachbarschaft klarerweise um einen neubauähnlichen Umbau handelt, der im Widerspruch zum Altstadtreglement steht. Noch im Juni 2008 war die unmissverständliche Forderung der Nachbarschaft, den "unbeliebten Schandfleck" abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das Mitte Dezember 2008 der Öffentlichkeit vorgestellte Projekt kommt zwar als Umbau daher, zielt aber wie ursprünglich beabsichtigt auf einen Neubau. Mit solchen umfassenden und weitgehenden baulichen Massnahmen, welche die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, kann sich die Stadt nicht auf die Bestandesgarantie berufen. Im Übrigen geht es der Nachbarschaft Münz eben nicht um den Schutz bestehender Investitionen. Vielmehr besteht der Verdacht, dass sie mit ihrem "Sanierungsprojekt" verhindern will, dass das Altstadtreglement angewendet werden muss. Dieses würde indessen diesen neubauähnlichen Umbau nicht zulassen.

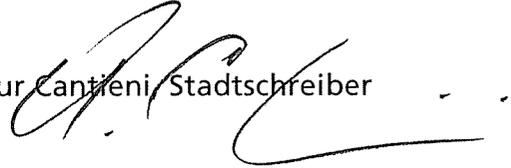
#### 5. Kosten

Aus heutiger Sicht ist die Kostenschätzung zu tief ausgefallen. Für das vorliegende Projekt wurde eine Kostenberechnung auf der Basis der Elementkostenmethode vorgenommen. Diese Methode sichert eine Kostengenauigkeit von rund 15 Prozent und garantiert Transparenz. Der grosse Unterschied gegenüber der früheren Schätzung für die Instandsetzung ist vorab damit zu erklären, dass für die Stadt ein erhöhter Nutzen geschaffen wird. Pro Stockwerk hat sich die Ausnützung um rund 15 Prozent erhöht, was rechnerisch etwa einem Geschoss entspricht und die Einrichtung von zusätzlichen acht Arbeitsplätzen erlaubt. Weiter sind sowohl das Erdgeschoss wie auch das Dachgeschoss unabhängig von den Bürozeiten erschlossen. Das erlaubt eine sinnvoll Bewirtschaftung auch am Abend und an Wochenenden. Die sogenannten Instandsetzungsberechnungen wurden individuell und nicht systematisch vorgenommen. Dies führt zu grösseren Differenzen und macht eine richtige Interpretation schwierig. Festzuhalten ist auch, dass es sich um bedeutend mehr als nur eine ordentliche Instandsetzung geht.

Dies zeigt die GGR-Vorlage Nr. 1998 im Einzelnen. Die Kennwerte für das Gebäude sind marktkonform. Das plausibilisiert die Kosten für die Gesamterneuerung des Hauses bzw. die dazugehörige Kostenschätzung.

Freundliche Grüsse  
Stadtrat von Zug

  
Dolfi Müller, Stadtpräsident

  
Arthur Cantieni, Stadtschreiber