

Geviert Kolinplatz: Abrechnung Projektierungs- kredit und weiteres Vorgehen

Bericht des Stadtrats vom 28. April 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht zur Bauabrechnung Kolineviert.

1. Ausgangslage / Wettbewerbsverfahren

Im November 1999 wurde das Haus Kolinplatz 21 durch einen Brand fast völlig zerstört. Um das Haus wieder aufzubauen und gleichzeitig das Raumangebot für die Stadtverwaltung zu erweitern, wurde im Jahr 2002 ein Studienauftrag für das Kolineviert durchgeführt. Zielsetzung des Studienauftrags war die Erweiterung des Raumangebots für die Stadtverwaltung, die Ergänzung der Häuserzeile an der Kirchenstrasse (Wiederaufbau des abgebrannten Gebäudes), die Neugestaltung des Hofes und der Umgebung sowie die Erneuerung des Stadthauses.

Im Wettbewerb wurden verschiedene Varianten aufgezeigt, die Verwaltungsräume gut zu nutzen und das Stadthaus zu erweitern. Als Lösungsansätze gab es reine Ersatzbauten oder Alternativen, die vorsahen, das Gebäude Kolinplatz 21 durch einen neuen Kopfbau zu ersetzen. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege entschied sich der Stadtrat, der Empfehlung der Jury zu folgen und das Projekt „Bypass“ der Architekten Jäger und Zäh, Zürich, weiter zu bearbeiten. Das Projekt sah vor, das Haus Kolinplatz 21 über den Hof mit dem Stadthaus zu verbinden, um dadurch die Liegenschaften für die Stadtverwaltung in organisatorischer und ökonomischer Hinsicht besser zu nutzen. Nach Ansicht der Jury war es städtebaulich das attraktivste Projekt, weil es zum Charakter des Ortes passende räumliche Situationen schuf, die eine gewisse Öffnung des Ortes gegenüber der Stadt versprachen. Im Erdgeschoss des Neubaus wurde auch ein Café vorgeschlagen.

2. Projektierungskredit

Mit Bericht und Antrag vom 23. August 2005 unterbreitete Ihnen der Stadtrat einen Projektierungskredit für die Projektierung und Kostenermittlung des Gevierts Kolinplatz (vgl. GGR-Vorlage Nr. 1845).

Die betont zeitgenössische Haltung des Neubaus in der äusseren Altstadt von Zug sorgte im Gemeinderat für eine kontroverse Debatte. Der Stadtrat sprach konsequenterweise nicht von einer „Stadtreparatur“ sondern von „Stadtgestaltung“. Es wurde zwischen Substanzerhaltung und Ersatzbau, für welchen das Altstadtreglement andere Möglichkeiten vorsieht, unterschieden. Er hob hervor, dass die zeitgenössische Erscheinung des Neubaus masstäblich auf die Kleinteiligkeit der Umgebung abgestimmt sei.

Mit Beschluss Nr. 1418 vom 4. Oktober 2005 bewilligte der Grosse Gemeinderat zu Lasten der Investitionsrechnung einen Projektierungskredit von CHF 890'000.--.

3. Verlauf Projektierung

Im Verlauf der Projektierung wurde das Raumprogramm für die Sanierung des Stadthauses und den Neubau optimiert. Kernpunkt des Programms war der Wunsch, für die Einwohnerkontrolle eine grosszügige Eingangshalle zu schaffen und möglichst viele publikumsintensive Nutzungen im Erdgeschoss unterzubringen. Ein wichtiger Aspekt des Raumprogramms war die Einführung von neuen Sicherheitsschranken im Empfang und die Unterscheidung von unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden in den Büro- und Verwaltungsräumen - je nach Kundenorientierung und Aufgabenbereich. Weitere Fragen nach der adäquaten Gestaltung von Trauzimmer und Friedensrichteramt und deren räumliche Verknüpfung mit den übrigen publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss gab Anlass zu weitreichenden Abklärungen. Ein weiterer Aspekt der Aufgabenstellung war die Neuorganisation des bestehenden Untergeschosses im Stadthaus, das heute durch viele Um- und Einbauten kompliziert erschlossen und schlecht belichtet ist und den Sicherheitsanforderungen in verschiedener Hinsicht nicht mehr entspricht.

Aus der Nachbarschaft zeichnete sich bald Widerstand gegen den Neubau ab. Insbesondere die Hofüberbauung war Stein des Anstosses. Es wurde eine Reduktion des Verbindungsbaus um ein Geschoss gefordert. Ein Eintreten auf diese Forderung war jedoch aus architektonischen, funktionalen und ökonomischen Gründen nicht vertretbar. Die Konsequenzen wären zu gross gewesen und hätten das Konzept, das grundsätzlich im Wettbewerbsverfahren gutgeheissen worden war, in Frage gestellt. Die durchgehende Verbindung auf den Geschossen von Alt- zu Neubau war nicht aufzugeben. In der Folge wurde das Projekt bis zur Baubewilligung vorangetrieben.

4. Verzicht auf die Realisierung des Bauvorhabens

Gegen die am 14. November 2006 erteilte Baubewilligung für das Bauvorhaben Kolingeviert wurde Beschwerde erhoben. Diese wurde vom Regierungsrat am 10. Juli 2007 gutgeheissen im Wesentlichen mit der Begründung, der „Strukturerhalt des Stadtgrundrisses“ habe gemäss Altstadtreglement der Stadt Zug höchste Priorität und könne auch mit der Durchführung eines Studienauftrags, trotz grossen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten des neuen Projekts, nicht aufgegeben werden. Der Stadtrat verzichtete auf die Anfechtung dieser Entscheidung und beauftragte in der Folge das Baudepartement zu prüfen, ob eine Weiterbearbeitung des zweitangierten Projektes von Roger Boltshauer Architekten, Zürich, möglich wäre. Aus Sicht des Baudepartements wäre der Bau des zweitplatzierten Projekts, welches einen Kopfbau im Rahmen des abgebrannten Gebäudes vorschlägt, aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich möglich. Was seine Dachform und die Grösse der Fenster anbelangt, können jedoch auch zu diesem Projekt keine abschliessenden Aussagen bezüglich seiner Kompatibilität mit dem Altstadtreglement gemacht werden. Zudem haben baurechtliche Abklärungen klar die submissionsrechtliche Unmöglichkeit eines solchen Vorgehens aufgezeigt. Des Weiteren haben die Abklärungen betreffend städtischer Büroraumplanung, die im Zusammenhang mit der Projektierung für die Erneuerung des Hauses Zentrum gemacht wurden, gezeigt, dass die Raumnot im Stadthaus mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen an die Zeughausgasse (Haus Zentrum) entschärft werden kann.

5. Abrechnung Projektkredit

Mit Beschluss Nr. 147.09 vom 17. Februar 2009 hat der Stadtrat den Projektierungskredit Kolingeviert abgerechnet (vgl. Jahresrechnung 2008, GGR-Vorlage Nr. 2020, S. 61).

Bauberechnung per 7.04.2009 zu Objekt-Nr. 707, Hauptbuchkonto 2220.50300.707
GGR vom 4.10.2005, Vorlage Nr.1845, Beschluss Nr. 1418

BKP	Bezeichnung	KV	Zahlung
1	Vorbereitungsarbeiten	32'000	0.00
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	32'000	0.00
2	Gebäude	785'000	809'404.25
29	Honorare	785'000	809'404.25
5	Baunebenkosten	73'000	24'732.75
51	Bewilligungen, Gebühren		250.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	53'000	21'493.50
55	Bauherrenleistungen	10'000	2'010.55
56	Übrige Baunebenkosten	10'000	978.70
	Projekt total	890'000	834'137.00

Zusammenfassung:

Kredit	CHF	890'000.--
ausgewiesene Kosten	CHF	<u>834'137.--</u>
Unterschreitung	CHF	55'863.--
	=====	

Bemerkungen/Begründung:

Der Projektkredit musste nicht ausgeschöpft werden. Die Gesamtkosten aus dem bereits früher abgerechneten Wettbewerbskredit (Objekt-Nr. 574, CHF 345'830.85, abgerechnet 2006) belaufen sich demnach auf CHF 1'179'967.85.

6. Weiteres Vorgehen

Der Stadtrat hat sich dafür ausgesprochen, dass aufgrund der verschiedenen Ausgangslagen innerhalb des Kolinevierts unterschiedliche Vorgehensweisen ins Auge zu fassen sind. Die Liegenschaften Kirchenstrasse 3, 5, 7 und Kolinplatz 19 sollen der Wohnnutzung in den Obergeschossen bzw. der Gewerbenutzung im Erdgeschoss vorbehalten bleiben. Die Abteilung Immobilien wird ein Konzept über das Vorhaben (Sanierung, Verkauf etc.) für die betroffenen Liegenschaften erarbeiten und dem Stadtrat unterbreiten.

Bezüglich der Brandruine Kolinplatz 21 soll die Machbarkeit im Einklang mit dem geltenden, aber auch mit dem neuen, noch in der Entwurfsphase stehenden Altstadtreglement verfolgt werden. In der GGR-Vorlage Erneuerung Haus Zentrum, Projektierungskredit, ist aufgezeigt, dass sämtliche Büros der Stadtverwaltung an den vier Standorten Stadthaus, Haus Zentrum, St.-Oswalds-Gasse und Zollhaus untergebracht werden können (vgl. GGR-Vorlage Nr. 1998 vom 18. November 2008). Die Raumnot im Stadthaus kann mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen an die Zeughausgasse entschärft werden. Demzufolge hat sich für den Wiederaufbau der Brandruine das Raumprogramm dahin gehend geklärt, dass keine Büroräumlichkeiten für die Stadtverwaltung vorzusehen sind.

Der Stadtrat ist sich der exponierten Lage des Grundstücks innerhalb der äusseren Altstadt bewusst. Er will seine Verantwortung wahrnehmen und diesen städtebaulich sensiblen Ort aktiv beplanen. Ein zeitgemässes Gebäude innerhalb der Altstadt wird als kritisch beurteilt. Veränderungen bringen Unsicherheit und Unbehagen. Die heikle Ausgangslage und die städtebaulich exponierte Situierung des Grundstücks berühren viele unterschiedliche Interessen. Um das Vorhaben von Beginn weg breit abzustützen, soll ein kooperatives Verfahren verfolgt werden. Insbesondere sollen neben den städtischen und kantonalen Fachleuten auch Vertreter aus der Nachbarschaft, der Bau- und Planungskommission und bedarfsweise weitere Teilnehmende beigezogen werden. Diese Machbarkeitsstudie wird die Rahmenbedingungen für den Wiederaufbau der Brandruine liefern, wie beispielsweise Aussagen zu den städtebaulichen Leitlinien, zum Raumprogramm, den Kosten und dem Zeithorizont. Diese werden als Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung eines neuen Verfahrens dienen.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen, von der Abrechnung des Projektierungskredits Kolineviert und vom weiteren Vorgehen Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. April 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Stadtarchitekt Beat Aeberhard unter Tel. 041 728 23 38.