**BERICHTIGTES EXEMPLAR**

**Grosser Gemeinderat, Vorlage** **Nr. 2331.3**

# Bebauungsplan Salesianum: Plan Nr. 7504; 2. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 25. August 2015**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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. 2331.2 vom 12. Mai 2015.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein und Markus Meier Joos von der Alfred Müller AG.
Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern die aktuelle Ausgangslage. Bekanntlich erteilte die BPK im Nachgang zum Augenschein auf dem Areal des Salesianums der Verwaltung die folgenden drei Aufträge:

Auftrag 1:
*Mögliches Interesse des Kunsthauses an einer Nutzung des Salesianum*
Der Stadtplaner Harald Klein hat erneut mit Dr. Matthias Haldemann, Direktor des Kunsthauses Zug, gesprochen. Sowohl die Kunstgesellschaft wie auch die Stiftung Kamm sehen die Sammlung grundsätzlich als Bestandteil des Kunsthauses, welche der Aufwertung dienen soll. Insbesondere will man die Spannung zwischen zeitgenössischer Kunst und der Sammlung bewusst nutzen können. Eine isolierte Präsentation der Sammlung Kamm gilt es daher zu vermeiden, zumal eine solche auch zu höheren Betriebskosten führen würde (vgl. Sammlung Rosengart in Luzern, die vom Kunsthaus Luzern losgelöst ist). Das Kunsthaus strebt Synergien und nicht Separation an.

Fazit: Eine Nutzung des Salesianums für die Sammlung Kamm kommt für das Kunsthaus nicht in Frage.

Auftrag 2:
*Einsichtnahme des Leiters Hochbau in die Machbarkeitsstudie der Alfred Müller AG betreffend Umbaukosten und deren Prüfung anhand von internen Plausibilisierungsunterlagen*
Paul Knüsel, Leiter Hochbau der Stadt Zug, hat die drei Varianten der Machbarkeitsstudie vertraulich angeschaut. Dies, weil die Alfred Müller AG ihre Berechnungsmethoden und Investitionsgrundlagen nicht publik machen will. Die gemachten Abklärungen fielen sehr detailliert aus und wiesen einen hohen Qualitätsstandard auf. Man habe sich vertieft mit Umbau- und Sanierungsvarianten des Altbaus befasst. Alles sei transparent und nachvollziehbar. Der Leiter Hochbau habe die Zahlen danach anhand von Sanierungsprojekten der Stadt einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die Studie sei präzis und die evaluierten Kosten seien korrekt und nachvollziehbar. Dass die Alfred Müller AG ihre Berechnungsmethoden und Investitionsgrundlagen nicht publik machen will, erscheint verständlich.

Der Vertreter der Alfred Müller AG ergänzt, dass sie alle Unterlagen transparent aufgelegt hätten. Es gehe hier um viel Geld, weshalb auch die Investorenseite an einer präzisen Aufarbeitung der Kosten einzelner Nutzungsvarianten interessiert sei.

Ein BPK-Mitglied bedauert, dass offenbar wichtige Erkenntnisse erst jetzt vorlägen. Nachdem man bislang in gutem Glauben von einer öffentlichen Nutzung ausgegangen sei, müsse man nun erkennen, dass das unter Schutz stehende Salesianum ein Fass ohne Boden sei, das kaum eine sinnvolle Nutzung zulasse.

Auftrag 3
*Möglichkeiten zur Realisierung einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Salesianum*

Die Verwaltung erklärt, der Bebauungsplan könne so beschlossen werden, wie er vom Stadtrat dem GGR unterbreitet worden sei. Dem Wunsch der BPK nach einer konkretisierenden Ergänzung sei man mit entsprechenden Textvorschlägen nachgekommen (vgl. Beilage). Dabei sei zu beachten, dass es hier um öffentlich zugängliche Nutzungen und nicht um öffentliche Nutzungen wie im Parktower oder im Scheibenhaus gehe. Die BPK habe das Thema bekanntlich sehr kontrovers diskutiert. Das Baudepartement habe den Auftrag erhalten, mögliche Ergänzungen zu den Bestimmungen im Bebauungsplan vorzuschlagen. Weiter seien die Einwendungen der GLP zu behandeln.
In § 53 der BO sei die Grundordnung mit W2A mit einem Wohnanteil von 80% festgehalten. Die Neuüberbauung decke dies ab, weshalb man im Altbau betreffend der Nutzung frei sei. Die BPK habe gewünscht, die öffentlich zugängliche Nutzung im Bebauungsplan wenn möglich zu betonen. Solches könne im Ziel und Zweck sowie unter Ziff. 2 und Ziff. 2.11. geregelt werden. Da man heute noch nicht wisse, welches Konzept und welche Nutzer für dieses Haus dereinst in Frage kommen könnten, wäre es falsch, hier einen Prozentsatz festzulegen. Gleichwohl habe man Verständnis für das Anliegen der BPK, wonach ein angemessener Teil des Salesianums dereinst öffentlich zugänglich sein soll.

**4. Beratung**

Die BPK diskutiert das Festschreiben einer öffentlich zugänglichen Nutzung im Altbau des Salesianums einmal mehr sehr kontrovers.

Es wurde argumentiert, dass es heute nicht um ein Bauprojekt gehe, sondern man auf Stufe eines Bebauungsplans diskutiere. Dessen Bestimmungen müssten auf längere Zeit umsetzbar sein. Demgegenüber wurde zu bedenken gegeben, dass der Bebauungsplan fallieren könnte, wenn die öffentlich zugängliche Nutzung nicht adäquat festgelegt werde. Beim Salesianum handle es sich immerhin um eine der "städtischen Perlen", deren Erhalt und Zugänglichkeit man der Öffentlichkeit versprochen habe.

Man hegte weiter die Befürchtung, dass es hier vor allem um Geld und nicht mehr um den Erhalt des Salesianums oder um eine gute Überbauung gehe. Es stehe die Realisierung von möglichst vielen Wohnungen im Vordergrund, die man im Moment sehr teuer verkaufen könne. Man zeige leider eine gewisse Hilflosigkeit gegenüber möglichen Nutzungen im Salesianum. Zumindest liege diesbezüglich keine explizite Zusicherung der Alfred Müller AG vor, da deren Studien einen hohen Investitionsbedarf für das Gebäude des Salesianums ohne hinreichenden Return on Investment ergeben hätten.

Andere wiederum verweisen auf Ziffer 2.9 des Bebauungsplans, wonach die geschützten Bauten Salesianum mit ihrer historischen Umgebung aufzuwerten und instand zu stellen seien. Insofern bestehe hier hinreichend Sicherheit für den Erhalt des Salesianum.
Der Vertreter der Alfred Müller AG ergänzt, dass die Realisation bloss der 1. Etappe der Überbauung finanziell nicht rentabel wäre. Daher müsse alles realisiert werden. Und mit der 2. Etappe müsse dann gemäss Bebauungsplan auch das Salesianum saniert werden. Betreffend Nutzung könne man sich hier Wohnnutzung und Dienstleistung vorstellen. Mit einer öffentlichen Zugänglichkeit könne man leben. Aus Sicht der Alfred Müller AG reicht hierfür die bestehende Grundordnung durchaus. Wenn die 1. Etappe gut funktioniere, werde sofort danach die 2. Etappe in Angriff genommen. Das sei wirtschaftlich sinnvoller als zwei zeitlich abgesetzte Baustellen einzurichten.

Es wird gefragt, ob man im Zusammenhang einer möglichen Wohnnutzung im Salesianum das Anbringen von Balkonen gegen Westen geprüft habe, was aus denkmalpflegerischer Sicht ja kaum möglich sei. – Der Vertreter der Alfred Müller AG erklärt, dass solches mit der Denkmalpflege noch zu besprechen wäre. Denn es sei für eine Wohnnutzung nachteilig, wenn nicht alle Wohnungen Aussenräume aufwiesen.

Beim Salesianum bestehen bei den Unterniveaubereichen bekanntlich Erweiterungsmöglichkeiten. An sich hätte der Bebauungsplan die Chance geboten, hier mit einem Richtprojekt zum Salesianum ein gewisses Potenzial abzuholen und den Bebauungsplan auszuschöpfen. – Der Stadtplaner verweist hier auf die Einschränkungen betr. Denkmalpflege: Das Salesianum soll entlang der Strasse als Solitär daherkommen und nicht durch andere Gebäude ergänzt werden. Dies habe dazu geführt, dass gewisse ergänzende Räumlichkeiten im unterirdischen Bereich vorgesehen sind, allerdings mit bloss eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten.

Gemäss dem Vertreter der Alfred Müller AG sei es im Sinne des Denkmalschutzes, das Haus sinnvoll zu nutzen und zu unterhalten. Auch wenn sich die im ersten Bebauungsplan angedachte Idee des Papiermuseums aus Kostengründen zerschlagen habe, wäre es nun dennoch falsch, im Bebauungsplan eine bestimmte Nutzung festzuschreiben.

Hierzu wird eingewendet, dass die Bevölkerung auf dem Salesianum-Areal sicherlich keine reine Wohnnutzung wolle. Insbesondere sollten in der vordersten Reihe, im Altbau Salesianum selber, nicht bloss teuerste Wohnungen entstehen. Die Idee sei gewesen, auf dem Gebiet des Salesianums auch noch etwas für die Öffentlichkeit entstehen zu lassen.

Dazu wird gefragt, ob letztlich das ganze Salesianum oder nur ein Teil davon öffentlich zu nutzen sei und zum Beispiel der Rest "Wohnen und Dienstleistung" sein könne? – Der Stadtplaner meint, dass die vorgeschlagene ergänzende Definition in Ziffer 2.11 des Bebauungsplans diesen Ansatz aufnimmt (vgl. Beilage).

Der Vertreter der Alfred Müller AG ist der Ansicht, dass im Salesianum die Grundordnung grundsätzlich genügen würde. Falls diese aber mit Ziffer 2.11 präzisiert würde, könne die Investorin damit leben, sofern beispielsweise auch eine "Arztpraxis als öffentlich zugänglich" gelten würde. Ein Bistro oder ein Café würden hier aber sicher nie funktionieren.

Nachdem einige Mitglieder der BPK ihr heutiges Abstimmungsverhalten dargelegt hatten, gelangten die verschiedenen Einwendungen und Anträge zur Abstimmung.

**Die einzelnen Abstimmungsergebnisse:**

- Die dritte Einwendung der GLP wird mit 10 : 1 Stimmen gemäss Antrag Stadtrat zur Ablehnung empfohlen (über die übrigen GLP-Einwendungen wurde an der BPK-Sitzung vom 26. Mai 2015 bereits befunden).

- Die Ergänzung zum Bebauungsplan gemäss Ziff. 1 wird mit 3 : 8 Stimmen abgelehnt (siehe Beilage).

- Die revidierte Ziffer 2.11. zum Bebauungsplan wird mit 7 : 4 Stimmen gutgeheissen (siehe Beilage).

**Schlussabstimmung**

Die BPK stimmt dem Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, in 2. Lesung mit 7:4 Stimmen zu.

## 5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2331.2 vom 12. Mai 2015 empfiehlt die BPK dem Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, im Rahmen des nachfolgenden Antrags in 2. Lesung zuzustimmen.

## 6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- die Einwendung der Grünliberalen der Stadt Zug und die Einwendung des Zuger Heimatschutzes sei zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen,
- Ziff. 2 der Bestimmungen (neue Ziff. 2.11) sei wie folgt zu formulieren:
  - **2.11 Ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums muss öffentlich zugänglich sein.**
  - 2.12 (vorher 2.11) Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren…
- es sei der Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504 in 2. Lesung zu genehmigen

Zug, 7. September 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Baudepartement Stadt Zug: Konkretisierende Ergänzung bzw. ergänzende Definition zu den Bestimmungen Antrag Stadtrat, 2. Lesung