

Wettbewerb Neugestaltung Bundesplatz

Bericht des Stadtrates vom 2. Dezember 2003

Das Wichtigste im Überblick

Die Fraktionen der FDP, CVP und SVP haben am 3. März 1996 gemeinsam die Motion betreffend "Attraktivere Gestaltung des Bundesplatzes unter gleichzeitiger Erstellung eines zweigeschossigen unterirdischen Parkhauses" eingereicht. Gestützt auf die Motion hat der Grosse Gemeinderat am 24. Juni 1997 einem Wettbewerbskredit von Fr. 420'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zur Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbs für ein Parkhaus Bundesplatz und für eine städtebauliche Neugestaltung des Platzes zugestimmt. In den Jahren 1998 - 2000 wurde der Ideen- und Projektwettbewerb, erweitert um die Gebiete Alpenstrasse, Schiffsanlegestelle und Rigiplatz, in mehreren Stufen durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs zeigen gute Möglichkeiten zur Umgestaltung und Belebung des Bundesplatzes auf. Dabei wurden Lösungen mit und ohne Hochbauten vorgeschlagen. Eine mehrmalige Überarbeitung und Optimierung der verschiedenen Projekte hat jedoch ergeben, dass die Erstellungskosten für ein unterirdisches Parkhaus auf jeden Fall sehr hoch sind. Eine Finanzierung der Tiefgarage allein durch die Stadt Zug ist daher nicht vertretbar.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens hat die Rentenanstalt/Swiss Life als neue Eigentümerin der Liegenschaft EPA, im Zusammenhang mit einem Umbauprojekt für das Warenhaus, Interesse bekundet, die Trägerschaft für ein Parkhaus am Bundesplatz zu übernehmen. Dadurch könnten die oberirdischen Parkplätze aufgehoben und der Bundesplatz im Sinne des Motionsbegehrens attraktiv gestaltet werden. Erste Gespräche mit der Swiss Life wurden im Sommer 2002 geführt. Das Interesse der Firma an der Erstellung des Parkhauses wird im Wesentlichen vom Angebot der Stadt bezüglich des Baurechtszinses und von der Bereitschaft zur Ergreifung von flankierenden Massnahmen zur Umlagerung des ruhenden Verkehrs abhängen. Ein entsprechend überarbeitetes Projekt für die Platzgestaltung müsste gemeinsam mit der Swiss Life erarbeitet werden.

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht zur Motion der Fraktionen der FDP, CVP und SVP betreffend "Attraktivere Gestaltung des Bundesplatzes unter gleichzeitiger Erstellung eines zweigeschossigen unterirdischen Parkhauses" vom 3. März 1996. Den Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Wettbewerb
3. Kostenfaktoren Tiefgarage
4. Neue Ausgangslage mit privatem Investor
5. Antrag

1. Ausgangslage

Die Fraktionen der FDP, CVP und SVP haben am 3. März 1996 gemeinsam eine Motion betreffend Gestaltung des Bundesplatzes eingereicht. Darin wird der Stadtrat beauftragt zu untersuchen, inwieweit der Bundesplatz in Zug für die Öffentlichkeit attraktiver gestaltet werden kann, unter gleichzeitiger Abklärung der Erstellung eines zweigeschossigen unterirdischen Parkhauses, eventuell unter Beteiligung interessierter Privater. Am 24. Juni 1997 hat der Grosse Gemeinderat einem Wettbewerbskredit von Fr. 420'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zur Durchführung eines öffentlichen Projektwettbewerbs für ein Parkhaus Bundesplatz und für eine städtebauliche Neugestaltung des Platzes zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Motion der Fraktionen CVP, FDP und SVP betreffend Gestaltung Bundesplatz abgeschrieben und als erledigt von der Geschäftsliste gestrichen.

2. Wettbewerb

Der Bundesplatz ist der grösste öffentliche innerstädtische Raum im Neustadtquartier. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnhofs, welcher für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums eine generierende Wirkung hat, wird seine Umgestaltung von zunehmender Bedeutung für die Attraktivität der City. Die Nachfrage nach zusätzlichen Freiflächen für verschiedene Aktivitäten ist an diesem Ort unumstritten. Bereits während den Vorbereitungen des Wettbewerbs wurde erkannt, dass die Gestaltung des Bundesplatzes mit den Vorstellungen für die Raumfolge Alpenstrasse, Rigiplatz und Schiffsanlegestelle zusammenhängt und ein Bild für die Platzgestaltung nur im Zusammenhang mit einer übergeordneten Betrachtung gefunden werden kann. Der Bearbeitungsperimeter wurde deshalb schon in der ersten Phase um diese Teile erweitert. Für die präzisierende Weiterbearbeitung wurden die beiden Untersuchungsbereiche Bundesplatz und Schiffsanlegestelle jedoch thematisch wieder getrennt, um vertieft auf die jeweilige Problematik eingehen zu können.

Im Wettbewerb wurden verschiedene Möglichkeiten zur Umgestaltung des EPA- und des Bundesplatzes aufgezeigt, welche die beiden Teilräume - in Ergänzung der na-

hegelegenen Erholungszone am Seeufer - für Kurzaufenthalte, sowie Kultur- und Unterhaltungsangebote im Freien zugänglich machen. Von einzelnen Wettbewerbsteilnehmern wurde auch die Erstellung einer Hochbaute im nördlichen Teil des Bundesplatzes vorgeschlagen, um die Alpenstrasse als Strassenzug klarer zu definieren. Diese Option wurde aus Kostengründen - und im Hinblick einer Konkurrenzierung der Räumlichkeiten am Bahnhof - nicht weiter untersucht.

Das Wettbewerbsverfahren sollte ursprünglich im Frühjahr 1998 durchgeführt werden und im Jahre 1999 zum Projektierungskredit und zur Änderung des Bebauungsplans ("Bundesplatz Ost", Plan Nr. 4486 A) führen. Durch Änderungen und Ergänzungen des Wettbewerbsverfahrens und mehrere Überarbeitungen der Projekte ergaben sich zeitliche Verzögerungen. Der Bericht des Beurteilungsgremiums lag im November 2000 vor. Anschliessend wurden Abklärungen über mögliche öffentliche Nutzungen für den vom Siegerprojekt vorgeschlagenen Glasbau auf dem Bundesplatz getroffen. Gleichzeitig wurden zur Senkung der sehr hohen Erstellungskosten des Parkhauses mehrere Überarbeitungen in Auftrag gegeben.

Der Kredit von Fr. 420'000.-- (indexiert: Fr. 423'780.--, April 1997 bis April 1999) ist mit Fr. 463'553.05 abzurechnen. Die Überschreitung von Fr. 39'773.05 ist vor allem auf die nachträglich durchgeführten Studien zur Vereinfachung des Parkhauses zwecks Kostensenkung und auf die darauf basierenden Kostenberechnungen und Visualisierungen zurückzuführen.

3. Kostenfaktoren Parkhaus

Bereits frühere Studien und Projekte haben gezeigt, dass unterirdische Bauten am Bundesplatz aus verschiedenen Gründen sehr kostenaufwändig sind. In dieser Hinsicht konnten durch den Wettbewerb frühere Ergebnisse bestätigt werden. Die von den Wettbewerbsteilnehmern - in mehreren Überarbeitungen - vorgeschlagene, unterirdische zweigeschossige Tiefgarage weist rund 116 Parkplätze auf. Wegen des schwierigen Baugrundes (hoher Grundwasserdruck) und der technischen Komplexität der Baustelleninstallation (zentrale Lage) ergeben sich jedoch sehr hohe Erstellungskosten. Dazu kommt, dass die schwierige Geometrie keine wirtschaftliche Anordnung der Parkplätze ermöglicht. Der dreieckige Grundriss und die nötige Verbindung zum privaten Parkhaus Gotthardhof (Bundesplatz 12 und 14) generieren in der Tiefgarage lange Verkehrswege. Eine mehrfache Überarbeitung hauptsächlich der Untergeschosse und die vertiefte Betrachtung der Kostenberechnungen hat ergeben, dass für ein 2-geschossiges Parkhaus mit Gesamtkosten von Fr. 11'259'700.-- (BKP 0-9) gerechnet werden muss, was einem Preis von Fr. 98'000.-- pro Parkplatz entspricht. In Anbetracht der finanziellen Lage der Stadt Zug und des übrigen Bedarfs an Infrastrukturbauten erscheint diese Investition zurzeit für die öffentliche Hand nicht tragbar.

4. Neue Ausgangslage mit privatem Investor

Anders präsentieren sich die Überlegungen für die Rentenanstalt/Swiss Life als Eigentümerin der Liegenschaft GS 842 (EPA): mit dem Bau einer unterirdischen Parkierungsanlage am Bundesplatz könnte sie nicht nur ihr eigenes, sondern auch das öf-

fentliche Parkplatzangebot erweitern. Durch die gemeinsame Benützung der bestehenden Einfahrtsrampe des EPA-Parkhauses können die Erschliessungsflächen und damit auch die Erstellungskosten massgeblich gesenkt werden. Eine zeitgemässe oberirdische Gestaltung, welche eine Belebung des öffentlichen Raumes unterstützt, liegt im Interesse beider Parteien. Die Swiss Life interessiert sich deshalb dafür, als Trägerin für das Parkhaus aufzutreten und die Kosten für den unterirdischen Teil des Parkhauses zu übernehmen. Ein Grossteil der Parkplätze würde dabei der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Allerdings müssten zu Gunsten der Wirtschaftlichkeit eines neuen Parkhauses, welches zusammen mit einer neuen unterirdischen Parkierung am Postplatz als eine Art Cityring die Innenstadt vor Suchverkehr schützen könnte, flankierende Massnahmen ergriffen werden. Dies betrifft unter anderem eine Reduktion des oberirdischen Parkplatzangebotes in der unmittelbaren Umgebung sowie eine einheitliche Regelung über höhere Gebühren. Entsprechende Gespräche zwischen der Stadt und der Swiss Life sind im Gange.

Die Swiss Life hat im Sommer 2002 ein Umbauprojekt für die Liegenschaft EPA eingereicht, um die Fassaden des Gebäudes zu sanieren und zeitgemässer zu gestalten. Das Projekt sieht eine Aufstockung um zwei Geschosse (Vollgeschoss und Attika) vor, in welchem attraktive Stadtwohnungen und Büroraum angeboten werden sollen. Das Projekt ist im Rahmen der bestehenden Bauordnung ohne Bebauungsplan bewilligt worden. Gegen das Projekt ist eine Beschwerde eingegangen, die zurzeit beim Verwaltungsgericht anhängig ist. Die Bauherrschaft wird die Gespräche mit der Stadt wieder aufnehmen, wenn die Baubewilligung für das EPA-Gebäude rechtskräftig ist.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- vom Bericht des Stadtrates zum Bearbeitungsstand der Neugestaltung des Bundesplatzes und der Erstellung eines unterirdischen Parkhauses Kenntnis zu nehmen.

Zug, 2. Dezember 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung. Zusätzliche Unterlagen zum Wettbewerb können beim Baudepartment bezogen werden.