

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2202.4

Geviert Kolinplatz; Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 27. Mai 2014

Sehr geehrter Herr Präsident
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. 2202.3 vom 13. Mai 2014.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Adrian Ohnsorg, jur. Mitarbeiter Baudepartement, sowie Beat Aeberhard, Stadtarchitekt, und Paul Knüsel, Leiter Hochbau. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Das Geviert am Kolinplatz in Zug umfasst die Häuser Kolinplatz 15, 17, 19, 21 sowie Kirchenstrasse 3, 5 und 7. Alle Häuser bis auf das Grundstück Kolinplatz 17 befinden sich im Eigentum der Stadt Zug. Im November 1999 brannte die städtische Liegenschaft "Zum Pfauen" am Kolinplatz 21 nieder. Seither besteht dort eine Baulücke. Das erste Projekt, welches zum Ziel hatte, die Baulücke unter Einbezug des Hinterhofs zu schliessen und das Raumangebot für die städtische Verwaltung zu erweitern, scheiterte an einer Beschwerde gegen die Baubewilligung. Aus einem Architekturwettbewerb für die Brandruine Kolinplatz 21 ging im Sommer 2011 ein mit dem Altstadtreglement verträgliches Projekt für einen Ersatzneubau mit einer Neugestaltung des Innenhofes ("Haus für junge Menschen", Projekt "Gartenhof") hervor. Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1569 (Vorlage Nr. 2202) vom 8. Mai 2012 einem entsprechenden Projektierungskredit zugestimmt.

Die zu sanierenden städtischen Liegenschaften sollen nun zusammen mit dem Neubau als Gesamtprojekt angegangen werden, nachdem diese über Jahrzehnte in unsaniertem und teilweise unbewohntem Zustand bloss vor sich hin altern. Das Kolingeviert harrt seit Jahren der dringend gebotenen Neulancierung.

Aus dem Brandfall vom 17. November 1999 entstand ein Brandschaden in der Höhe von CHF 579'360.00. Davon stehen aktuell noch CHF 355'126.20 auf dem Bilanzkonto für den Wiederaufbau zur Verfügung. Der Differenzbetrag wurde für die Aufräumarbeiten und Instandsetzungen zur Weiternutzung des Sockelgeschosses verwendet. Der Restbetrag von CHF 355'126.20 wurde in der Folgekostenberechnung berücksichtigt. Im Projektkredit Kolinplatz 21 ist dieser Betrag nicht berücksichtigt.

Der Stadtarchitekt und der Leiter Hochbau stellen das Projekt anhand einer Powerpoint-Präsentation vor. Diese ist Beilage des BPK-Protokolls. Die BPK wird das Projekt der Gesamtsanierung an einer der nächsten Sitzungen noch vor Ort einem Augenschein unterziehen.

4. Beratung

Die Kommission steht der Gesamtsanierung positiv gegenüber. Dem Projektierungskredit zum geplanten Neubau ("Haus für junge Menschen", Projekt "Gartenhof") am Kolinplatz 21 stimmte der GGR bekanntlich bereits früher zu. Der Baukredit für dieses Gebäude bildet heute Bestandteil des Gesamtkredits zu dieser bedeutenden Stadterneuerung.

Die BPK erkundigt sich, weshalb die Liegenschaft Kolinplatz 19 (Friedensrichterhaus) die Anforderungen an hindernisfreies Bauen nicht zu erfüllen braucht. – Das Büro des Friedensrichters wird anderswo untergebracht, da das Haus für eine öffentliche Nutzung an sich nicht geeignet ist (Raumangebot, Klima, etc.). Diese Räume werden einer Wohnnutzung zugeführt, weshalb die Vorgaben betreffend hindernisfreies Bauen entfallen.

Beim Kolinplatz 21 handelt es sich um das öffentlichste dieser Gebäude. Daher ist hier auch Lift vorgesehen. Hier werden auch behinderte Personen wohnen und wohnen können. Das Raumangebot ist gross genug für eine öffentliche Nutzung. Sodann erschliesst der Lift auch die Annexräume im UG für den geplanten Gastrobetrieb im EG. Hinsichtlich der Frage, ob sich die gastronomische Nutzung im Innenhof mit den Wohnnutzung verträgt, wird auf die problemlose Situation "Im Hof" verwiesen. Im neuen "Gartenhof" sei schliesslich keine Bar vorgesehen, die bis morgens um 02.00 Uhr geöffnet hat. Zudem sei es explizit ein Haus für junge Menschen und soll bewusst eine gewisse Belebung haben. Dies sei letztlich eine Frage des Betriebskonzepts. Es werde der richtige Weg gefunden werden.

Da die Abstimmung über den Gesamtkredit vor Erteilung der Baubewilligung erfolgen wird, will die Kommission wissen, ob dies ein Risiko darstellt. – Die Konformität mit dem Altstadtreglement ist gegeben. Zudem war auch die Denkmalpflege von Anfang an mit von der Partie. Insofern erfüllt das Vorhaben die baugesetzlichen Rahmenbedingungen. Zudem waren der Ochsen-Wirt, Matthias Hegglin, sowie Daniel Acklin als Vertreter der Nachbarschaften in der Wettbewerbsjury eingebunden und stehen dem Projekt positiv gegenüber. Gleichwohl seien Einsprachen wie bei jedem Projekt auch hier möglich.

Betreffend Mietnutzung wird ausgeführt, dass in den renovierten Gebäuden sehr attraktive und neuwertige Wohnungen mit Charme und Cachet entstehen, welche sich gut werden vermieten lassen. Die Räume werden sich punkto Anordnung und Grösse den alten Gebäudestrukturen unterordnen, so dass sich hier nicht derart grosszügige Grundrisse wie im Neubau Kolinplatz 21 realisieren lassen. Daher eignen sich die renovierten Liegenschaften nicht für eine öffentliche Nutzung à la Kolinplatz 21. Mit andern Worten wird das öffentliche "Haus für junge Menschen" am Kolinplatz 21 beheimatet bleiben. Es wurde explizit mit grosszügigem Wohnbereich für Wohngenossenschaften geplant und konzipiert. Insofern lassen sich die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden nicht nach Belieben vertauschen.

Angesichts des namhaften Kreditbetrags samt Folgekosten besteht bei einem Mitglied die Befürchtung, dass dem Vorhaben einiges an Widerstand erwachsen könnte, da dem Steuerzahler der Nutzen dieses Gesamtkredits nicht zwangsläufig ins Auge stechen müsse. Die Mehrheit der BPK ist der Ansicht, dass hier sehr wohl grosser öffentlicher Nutzen gestiftet wird. Abgesehen vom öffentlichen Nutzen, den das Gebäude Kolinplatz 21 stiften wird, kann hier endlich die überfällige Stadtreparatur erfolgen. Zusammen mit den übrigen sanierten Gebäuden muss gar von einer eigentlichen Stadterneuerung im historischen Stadtzentrum gesprochen werden. Damit wird der städtische Immobilienpark in der Altstadt regelrecht auf Vordermann gebracht. Je nach Art und Tiefe der Sanierung kann es bei solchen Vorhaben grosse Abweichungen geben. Die vorliegende Sanierung soll jedoch so gut wie möglich und so kostengünstig wie möglich erfolgen. Es sind Reserven deklariert. Wenn möglich sollen sie nicht beansprucht werden.

Die nach dem Brand gesprochene Schadenssumme erscheint einigen Mitgliedern tief. Zudem wollen sie wissen, wie der Betrag in der Folgekostenrechnung berücksichtigt wird. – Das Haus war nicht vollständig niedergebrannt, weshalb bloss der unter Ziffer 3 erwähnte Schadensbetrag geschätzt resp. gesprochen wurde. Der noch vorhandene Restbetrag von rund CHF 355'000.-- wird unter den Einnahmen Subventionen in der Folgekostenrechnung in Abzug gebracht (gemäss HRM2). In der Schlussabrechnung können die Nettokosten ausgewiesen werden.

Aus Sicht der Kommission soll ergänzend aufgezeigt werden, welches die zu erwartenden Renditeaussichten insbesondere bei den Liegenschaften im Finanzvermögen (Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5) sind. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Sanierungsliegenschaften in hohen baulichen Abhängigkeiten zueinander stehen, weshalb der Verkauf eines einzelnen Gebäudes kaum möglich ist bzw. dessen Preis massiv drücken würde. Sodann ist zu zeigen, dass der Kostenvoranschlag für das Zollhaus/Schumacherhaus 1980 bereits CHF 4 Mio. betrug, obwohl damals in wesentlich günstigerer Bauweise saniert werden konnte, als es beim ineinander verschachtelten Kolineviert der Fall sein wird. Schliesslich sind die getätigten Vorinvestitionen nicht erneut in den Sand zu setzen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2202.3 vom 13. Mai 2014 empfiehlt die BPK die Vorlage mit 10 : 0 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei für die Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften im Geviert Kolinplatz und für den Neubau am Kolinplatz 21 ein Brutto-Gesamtkredit von CHF 12'178'300.00 zu bewilligen.

Zug, 5. Juni 2014

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident