

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Nachnutzungskonzept Altstadtliegenschaften: Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), Aegeristrasse 7 (Bildungsdepartement); Kenntnisnahme**

Bericht des Stadtrates vom 4. Dezember 2018

Nach dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 im Jahr 2012 und dem entsprechenden GGR-Beschluss Nr. 1575 vom 27. Juli 2012 wurde der Stadtrat beauftragt, ein Nachnutzungskonzept für die bei einem Umzug an die Gubelstrasse 22 freiwerdenden Verwaltungsliegenschaften zu erstellen. Der Bericht des Stadtrates an den GGR Nr. 2222.3 vom 17. September 2013 soll hiermit auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Der Umzug der Stadtverwaltung an die Gubelstrasse 22 erfolgt definitiv im 2. Quartal 2019 und wird die Stadt Zug prägen. Der Stadtrat sieht es als eine wichtige Aufgabe, Veränderungen zu erkennen und auf die vielseitigen Fragen und Bedürfnisse bestmöglich zu reagieren. In den strategischen Überlegungen wurde deshalb auf eine ausgewogene Lösung Wert gelegt, welche alle Aspekte einer lebendigen Stadt berücksichtigt.

Alle drei Altstadtliegenschaften bleiben im Eigentum der Stadt Zug. Die Gebäude Kolinplatz 15 und Aegeristrasse 7 werden für eine Büronutzung langfristig vermietet.

Der Stadtrat sieht es als eine weitere Aufgabe, die Bildungswege ihrer Einwohnerinnen und Einwohner ein Leben lang zu begleiten und zu unterstützen. Durch das Wachstum der Stadt Zug werden zusätzliche Räume für diese vielschichtigen Anforderungen gebraucht. Die St.-Oswalds-Gasse 20 bietet als ehemaliges Schulhaus ideale Räume für das "Haus zum Lernen".

Der Stadt Zug kommt bei der Nachnutzung der Altstadtliegenschaften eine gestaltende Rolle zu – Wohnen, Büros und Dienstleistung, Arbeitsplätze und Bildung führen in Vielfalt und Einheit zu einer lebendigen Stadt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht gemäss § 46 Abs. 2 GSO zum Nachnutzungskonzept Verwaltungsgebäude. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Strategische Überlegungen
3. Rahmenbedingungen
4. Die Gebäude im Einzelnen
5. Fazit und Weiteres Vorgehen

## 1. **Ausgangslage**

Nach dem Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 im Jahr 2012 und dem entsprechenden GGR-Beschluss Nr. 1575 vom 27. Juli 2012 wurde der Stadtrat beauftragt, ein Nachnutzungskonzept für die bei einem Umzug an die Gubelstrasse 22 freiwerdenden Verwaltungsliegenschaften zu erstellen.

Der Bericht des Stadtrates an den GGR vom 17. September 2013, Nachnutzungskonzept inklusive mögliche Verkäufe (Nr. 2222.3), betraf ursprünglich folgende fünf Liegenschaften:

- Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)
- Kolinplatz 14 (Zollhaus)
- Kolinplatz 15 (Stadthaus)
- St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
- Aegeristrasse 7 (Bildungsdepartement)

Das Haus Zentrum wurde im Zusammenhang mit dem Landtausch im Göbli im Jahr 2014 an die Korporation Zug übertragen. Auf dem Grundstück ist ein Ersatzneubau mit Wohnungen geplant. Das Zollhaus wurde langfristig an den Kanton Zug (Kantonspolizei) vermietet.

Für die anderen drei Verwaltungsgebäude wurden verschiedene Nutzungskonzepte erstellt. Diese wurden in der Abteilung Immobilien und im Lenkungsausschuss Immobilien (LIM) sorgfältig geprüft und eingehend diskutiert. Es bestand früh ein Konsens darüber, dass die Liegenschaft Kolinplatz 15 im Eigentum der Stadt Zug verbleibt und langfristig an Dienstleistungsunternehmen (Büronutzung) vermietet werden soll. Von einem Umbau zu Wohnungen wird sowohl aufgrund der Geschichte und der Typologie als auch aufgrund der erheblichen Kosten abgesehen.

Die Aegeristrasse 7 sollte ursprünglich verkauft werden, davon ist man zwischenzeitlich abgekommen. Die Haltung, grundsätzlich keine Liegenschaften zu verkaufen, schliesst auch die Aegeristrasse 7 ein. Die Liegenschaft soll, mit möglichst geringem finanziellen Aufwand, für eine Büronutzung am Markt positioniert werden.

Das Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 sollte gemäss Vorlage Nr. 2222.3 als strategische Reserve im Eigentum der Stadt Zug verbleiben. Damals sah man bereits eine mögliche Nutzung im Bereich der Erwachsenenbildung. Das Bildungsdepartement hat jedoch frühzeitig Raumbedarf angemeldet, worauf sich der LIM und der Stadtrat bereits im Jahr 2013 im Grundsatz zu Gunsten einer solchen Nutzung ausgesprochen hatten. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein repräsentatives, früheres Schulhaus, in unmittelbarer Nähe von Bibliothek, Archiv und Dokumentation. Die Musikschule hat konkreten Raumbedarf und zusätzliche Themen wie lebenslanges Lernen und Erwachsenenbildung können an diesem Standort angeboten werden. Zurzeit angemietete Standorte können aufgelöst werden.

## **2. Strategische Überlegungen**

Seit dem Entscheid zum Kauf der Liegenschaft Gubelstrasse 22 und der damit verbundenen Zentralisierung der städtischen Verwaltung haben sich weitere Themenfelder akzentuiert, die direkten und indirekten Einfluss auf die Nachnutzung der in diesem Bericht aufgeführten Liegenschaften haben.

Wohnen in Zug ist teuer und es wurden mehrere Vorstösse und Initiativen in die Diskussion eingebracht. Mit dem „Aktionsplan für preisgünstiges Wohnen“ (GGR Nr. 2197.6, 8. Mai 2018) hat der Stadtrat seine Strategie festgelegt. Ein Umbau der denkmalgeschützten Altstadtliegenschaften in Wohnungen wäre ein starker, struktureller Eingriff in die Liegenschaften und mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Im Gegensatz zu den als Ersatz für das Gebäude Zeughausgasse 9 geplanten Wohnungen, wäre Wohnen im Stadthaus oder an der Aegeristrasse 7 nur im höchsten Preissegment möglich und widerspricht der zuvor erwähnten Strategie. Die Stadt hat durch den Wiederaufbau und die Erneuerung des Kolingevierts bereits einen grossen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität der Altstadt geleistet.

Der Stadtrat hat die Besorgnis vieler Gewerbe- und Gastronomiebetreiber zur Kenntnis genommen, dass durch die Verlagerung vieler Arbeitsplätze in den nördlichen Teil der Stadt keine ausreichenden Frequenzen in der Altstadt bestehen, um das Geschäft aufrechtzuhalten. In den strategischen Überlegungen wurde deshalb auf eine ausgewogene Lösung Wert gelegt, welche alle Aspekte einer lebendigen Stadt berücksichtigt.

## **3. Rahmenbedingungen**

Aufgrund des politischen Prozesses rund um die Doppelinitiative „JA zur historischen Altstadt“ und „JA zu gesunden Stadtfinanzen“ (B1619) und der Volksabstimmung am 25. September 2016 entstanden zeitliche Verzögerungen. Der Volksentscheid musste abgewartet werden, bevor weitere Schritte ausgelöst werden konnten.

Wie im Bericht Nr. 2222.3 bereits ausgeführt besteht in der Stadt Zug eine restriktive Haltung bezüglich Wohnanteil. Trotzdem wählte der Stadtrat nicht den Weg einer Sonderbewilligung, sondern bevorzugte stets eine Lösung innerhalb der gesetzlichen Grundlagen. Durch die Aufgabe des Verwaltungszwecks entsteht bei beiden Liegenschaften eine Umnutzung, welche bewilligt werden muss. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2018 eine Baueingabe für die Nutzungsänderung von Verwaltungsgebäude zu Bürogebäude und damit verbunden ein Nutzungsübertrag für den fehlenden Wohnanteil eingereicht und öffentlich ausgeschrieben. Der Nutzungsübertrag betrifft den erforderlichen Wohnanteil von 60 Prozent, welcher von der Bau- und Zonenordnung für die Kernzone vorgeschrieben ist. Der erforderliche Wohnanteil wird durch einen Wohnanteilüberschuss in der Überbauung Frauensteinmatt kompensiert. Die Baubewilligung wurde am 13. November 2018 erteilt und wird nach Ablauf der Beschwerdefrist rechtskräftig.

### **3.1 Denkmalschutz**

Die Gebäude Kolinplatz 15 und Aegeristrasse 7 sind im Verzeichnis der geschützten Denkmäler aufgeführt. Ein Umbau in Wohnungen würde mehrere Millionen Franken kosten und hätte nur unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege geplant und umgesetzt werden können, was zusätzliche Kosten verursacht. Die St.-Oswalds-Gasse 20 ist im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet und die Schutzwürdigkeit wird bei jedem Umbau geprüft. Für alle drei Liegenschaften gilt, dass die Umsetzung baulicher Massnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz erfolgen muss.

### **3.2 Parkplätze**

Durch den Umzug der Stadtverwaltung werden 40 bis 50 Dauerparkplätze im Parkhaus „Altstadt-Casino“ frei. Nach Rücksprache mit der Abteilung Sicherheit und Verkehr kann dem künftigen Mieter Kolinplatz 15 ein Kontingent von 15 Parkplätzen und dem künftigen Mieter Aegeristrasse 7 ein Kontingent von 10 Parkplätzen (Tagesmieterparkplätze) im Parkhaus „Altstadt-Casino“ zugesichert werden.

## **4. Die Gebäude im Einzelnen**

### **4.1 Kolinplatz 15**

Das Stadthaus wird gemäss dem ursprünglichen Konzept für die Büronutzung am Markt positioniert. Mit seiner hochwertigen Materialisierung und seiner zentralen Lage blickt es auf eine lange Geschichte zurück. Die grössten Stärken dieses repräsentativen Objektes sind die zentrale Lage und der Charme der historischen Räume. Es ist vorgesehen, das Gebäude auf die Flächen, die im Eigentum der Stadt Zug sind, zurückzubauen. Die angemieteten Flächen im Gebäude Kolinplatz 17 wurden fristgerecht gekündigt und die baulichen Massnahmen mit den Eigentümern besprochen.

Der Bau- und Unterhaltszustand der Liegenschaft ist generell gut. Kurzfristig stehen einige Unterhaltsarbeiten an. Die bestehende Brandmeldeanlage muss an die neue Raumkonfiguration angepasst werden und mit einer Ertüchtigung des Gebäudes auf die im Jahr 2015 aktualisierten Brandschutzvorschriften abgestimmt werden. Die Zugangssituation im Erdgeschoss muss angepasst werden und es braucht einen Fluchtweg aus dem Untergeschoss ins Treppenhaus des Erdgeschosses respektive ins Freie. Die bestehende Erschliessung eignet sich nicht für eine geschossweise Vermietung.

### **4.2 Aegeristrasse 7**

Das ehemalige Zeughaus wurde von 1910 bis 1986 durch die Stadtbibliothek genutzt. Seit dem letzten Umbau 1990 ist das Bildungsdepartement im Gebäude untergebracht. Die grössten Stärken dieses historischen Objektes sind die zentrale Lage und die grosszügige interne Erschliessung. Eine weitere Nutzung des Gebäudes durch die Stadtverwaltung ist nicht vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine Teilfläche an ein Musikgeschäft vermietet. Nach dem Auszug des Bildungsdepartementes wird in den Obergeschossen eine Vermietung an ein Dienstleistungsunternehmen angestrebt.

Der Bau- und Unterhaltszustand der Liegenschaft ist gut. Das Gebäude entspricht jedoch nicht den 2015 aktualisierten Brandschutzvorschriften und muss ertüchtigt werden. Die bestehenden Publikumsschalter auf jedem Geschoss könnten allenfalls zurückgebaut werden. Allfällige Anpassungen werden von einem künftigen Mieter getragen. Die bestehende Erschliessung eignet sich nicht für eine geschossweise Vermietung. Anpassungen am Raumlayout sind nur beschränkt möglich (Denkmalschutz).

### **4.3 St.-Oswalds-Gasse 20**

Der Bau- und Unterhaltszustand der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 ist gut. Anpassungen für die neue Bildungsnutzung betreffen vor allem die vertikale Erschliessung, die Erstellung von zusätzlichen WC-Anlagen und schalltechnischen Massnahmen, die sich aus der Nutzung als Musikschule ergeben. Eine zu klärende, aber lösbare Herausforderung ist die Fluchtwegproblematik, wenn sich ein Publikum zu Vortragsübungen einfindet. Eine brandschutz- und sicherheitstechnische Ertüchtigung des Gebäudes wird gleichzeitig mit dem Umbau geplant und realisiert.

Das Haus an der St.-Oswalds-Gasse 20 wird derzeit als „schützenswert“ bezeichnet, steht jedoch (noch) nicht unter Denkmalschutz. Jegliche Eingriffe sollten deshalb mit Rücksicht auf die Substanz geplant werden. Das Gebäude verfügt heute über keinen Lift. Die Problematik einer vertikalen Erschliessung stellt sich bei jeder Umnutzung – für ein „Haus zum Lernen“, das seinen Zweck explizit für alle Menschen erfüllen soll, jedoch im Besonderen.

Das "Haus zum Lernen" soll ein Haus der Bildung und der Bildungslandschaft werden, ein Statement der Stadt Zug zur Bedeutung von Bildung im 21. Jahrhundert. Ein Bekenntnis zur Bildungslandschaft und eine Würdigung ihrer vielfältigen Akteure. Neben der Musikschule mit einem Vortragssaal sind Bildungskurse für alle Generationen, flexible Schulungsräume und ein Makerspace (ein didaktisches Konzept zur Wissensvermittlung in Bibliotheken) geplant. Die Nähe zu den Kultur- und Bildungsorten wie Theater Casino, Burgbachkeller, Bibliothek und Kunsthaus wird als zusätzlicher Vorteil gesehen.

## **5. Fazit und weiteres Vorgehen**

Zusammengefasst heisst das: Alle drei Liegenschaften verbleiben im Eigentum der Stadt Zug. Der Stadtrat sucht für die Liegenschaften Kolinplatz 15 und Aegeristrasse 7 jeweils eine Lösung mit einem langfristigen Mieter (Vertragspartner). Das Stadthaus wird als Geschäftshaus mit angestrebter (teilweise) öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss weiterhin zu einer Belebung des Kolinplatzes beitragen. Die möglichen 40 – 60 Arbeitsplätze sorgen für neue Frequenzen in den umliegenden Geschäften, Cafés und Restaurants. Für die Aegeristrasse 7 werden zudem soziale oder gemeinnützige Organisationen als Mieter evaluiert, damit die Vermietung allenfalls eine Nutzung ermöglicht, die über den reinen Geschäftszweck hinausgeht.

Die baulichen Massnahmen (Sicherheits- und Brandschutzertüchtigung) für die Liegenschaft Kolinplatz 15 werden umgehend geplant und nach dem Umzug der Stadtverwaltung im dritten Quartal 2019 umgesetzt. Dies im Hinblick auf einen möglichst kurzen Leerstand des Gebäudes. Die Kosten können nicht auf den Mieter überwältzt werden, weil nur ein Gebäude, das den Vorschriften entspricht, vermietet werden kann.

Die Aegeristrasse 7 wird Anfang 2019 wie bestehend am Markt positioniert. Allfällige Anpassungen werden mit der zukünftigen Nutzung abgestimmt und mit dem Mieterausbau koordiniert. Da keine umfassende Ertüchtigung des Gebäudes erwartet wird, gehen diese Kosten zu Lasten der zukünftigen Mieterschaft, mögliche Kostenteiler (Rückbaukosten) ergeben sich aus den Verhandlungen des Mietvertrags. Es wird ein Vertragsabschluss im kommenden Jahr angestrebt.

Der Stadtrat entscheidet auf Antrag des Finanzdepartementes, ob er mit einem Mieter, der damit verbundenen Nutzung und dem ausgehandelten Mietvertrag mit den dazugehörigen Konditionen einverstanden ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die angedachte Nutzung der St.-Oswalds-Gasse 20 der Stadt Zug grossen Mehrwert bringt. Mit dem "Haus zum Lernen" wird die südliche Altstadt belebt. Es entsteht ein Haus der Begegnung und des Austausches. Mit einer entsprechenden Ausstattung sind viele unterschiedliche Nutzungen möglich. Das bestehende Konzept muss in den kommenden Monaten zu einem Projekt entwickelt werden, sodass eine Kreditvorlage im Winter 2019/20 im GGR behandelt werden kann. Im besten Fall wäre eine Eröffnung Anfang 2021 oder zum Beginn des Schuljahres 2021 anzustreben.

Der Stadt Zug kommt bei der Nachnutzung der Liegenschaften eine gestaltende Rolle zu – Wohnen, Büros und Dienstleistung, Arbeitsplätze und Bildung führen in Vielfalt und Einheit zu einer lebendigen Stadt.

## **6. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Bericht des Stadtrates zum Nachnutzungskonzept Altstadtliegenschaften: Kolinplatz 15 (Stadthaus), St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement), Aegeristrasse 7 (Bildungsdepartement) zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 4. Dezember 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Karl Kobelt, Departementvorsteher, Tel. 041 728 21 21.