

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation der SVP Fraktion: Der „Feuerteufel“ ist in Zug erwacht – was machen jetzt die „Engel“ im Stadthaus, um städtisches Eigentum vor Zerstörung zu schützen und zu bewahren?

Antwort des Stadtrats vom 5. Juni 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. März 2018 hat Philip C. Brunner für die SVP Fraktion die Interpellation „Der ‚Feuerteufel‘ ist in Zug erwacht – was machen jetzt die ‚Engel‘ im Stadthaus, um städtisches Eigentum vor Zerstörung zu schützen und zu bewahren?“ eingereicht. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Im Zusammenhang mit der Jahresrechnung 2016 wurden Rückstellungen von CHF 12.0 Mio. für Auflagen der kantonalen Gebäudeversicherung gebildet und zurückgestellt. Welche bauliche Massnahmen sind in der Zwischenzeit im Jahre 2017/2018 im Detail (Objekt, Massnahmen, Summen) erfolgt? Welche Mittel sollen im abgelaufenen Rechnungsjahr 2017 für Brandschutzmassnahmen zurückgestellt werden?

Antwort

Bei den erwähnten Rückstellungen handelt es sich um Vorfinanzierungen in der Höhe von CHF 12.5 Mio., die nicht nur für Brandschutzmassnahmen vorgenommen wurden, sondern auch um weitergehende Sicherheitsmassnahmen zu realisieren. Darunter fallen beispielsweise Absturzsicherungen auf Flachdächern, die heute gesetzlich vorgeschrieben sind und der Personensicherheit bei Unterhaltsarbeiten dienen. Die bereits umgesetzten oder sich in der Umsetzung befindlichen Massnahmen sind in der beiliegenden Liegenschaftsliste mit dem Ausführungsjahr 2018 gekennzeichnet. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen, für welche die Vorfinanzierungen in der Höhe von CHF 12.5 Mio. vorgenommen wurden, müssen innerhalb von fünf Jahren, das heisst bis Ende 2021, umgesetzt sein. Anschliessend muss ein allfälliger Restsaldo dieser Vorfinanzierung wieder aufgelöst oder neu beurteilt werden. Eine Grobplanung für die notwendigen Arbeiten existiert und ist aus der beiliegenden Liste anhand der in der Spalte „Ausführung“ angegebenen Jahreszahl ersichtlich. Im Sinne einer rollenden Planung werden die Massnahmen jeweils für das Folgejahr im Detail geplant und budgetiert. Die Massnahmen für die Jahre 2019 bis 2021 sind darum in der Liste nur soweit ersichtlich, als sie auch schon geplant sind.

Im Rechnungsjahr 2017 wurden keine weiteren Vorfinanzierungen für Sicherheitsmassnahmen vorgenommen.

Frage 2

Die Stadt Zug verfügt über einen beträchtlichen Immobilienbestand mit einem Versicherungswert von über CHF 865 Mio. und einem bilanzierten Buchwert von über CHF 323 Mio. (Stand 31.12.16).

Finanzvermögen: CHF 67 Mio. (Brand-Versicherungs-Wert) bzw. CHF 103 Mio. (Buchwert)
Verwaltungsvermögen: CHF 798 Mio. (Brand-Versicherungs-Wert) bzw. CHF 220 Mio. (Buchwert)

(Quelle Jahresrechnung 2016, Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2016, Seite 80 ff.)

- Welche städtischen Objekte (inkl. Mietobjekte, welche Dritten gehören) verfügen bereits über eine professionelle Brandmeldeanlage?
- Welche städtischen Objekte sind (z.B. wegen einer Holzbauweise oder Verwendung wie Restaurants) speziell gefährdet?

Wir bitten, die aktuelle Situation mit Tabellen des bestehenden Liegenschaftsverzeichnisses zu dokumentieren und diese mit den gemieteten Objekten zu ergänzen.

Antwort

Zur ersten Teilfrage: Als „professionelle Brandmeldeanlage“ ist aus unserer Sicht eine Anlage zu bezeichnen, die bei der Zuger Polizei registriert und aufgeschaltet ist und bei welcher im Alarmfall direkt die Feuerwehr aufgeboden wird. In der beiliegenden Liste sind die insgesamt 35 Objekte ersichtlich, welche mit einer solchen Brandmeldeanlage ausgerüstet sind.

Zur zweiten Teilfrage: Brände können bekanntlich aus sehr unterschiedlichen Gründen und sowohl in Altbauten wie in Neubauten, ja sogar auf Baustellen – es sei etwa an den Brand in der Zuger Kantonalbank von 2014 erinnert – auftreten. Obwohl Holzbauten und ältere Gebäude, wie sie sich etwa in der Altstadt befinden, möglicherweise einem höheren Brandrisiko ausgesetzt sind, gibt es keine städtischen Objekte, die als „speziell gefährdet“ bezeichnet werden. Hingegen weisen aber die städtischen Liegenschaften neben dem eigentlichen Gebäudewert ein unterschiedliches *Potenzial* für Personen- und Sachschäden aufgrund ihrer Nutzung oder ihres Inhaltes aus. Wir unterscheiden diesbezüglich nachfolgende drei Gruppen:

- a) Objekte mit hoher Personenbelegung (z.B. Theater Casino und Bossard Arena)
- b) Objekte mit hohen Sachwerten (z.B. Archive und Serverräume)
- c) Objekte ohne besonderes Schadenspotenzial

In welche der drei Gruppen ein Objekt gehört, wird von Fall zu Fall durch die Abteilung Brandschutz der Stadt Zug oder bei grösseren Objekten durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zug entschieden. Dies geschieht insbesondere dann, wenn es zu baulichen Massnahmen kommt (d.h. im Rahmen des Baubewilligungsprozesses). Ausserdem werden die Objekte periodisch durch die Abteilung Brandschutz der Stadt Zug begangen und beurteilt.

Zur Kategorie a) und c) zählen auch als Restaurant genutzte Liegenschaften bzw. im Holzbau erstellte Gebäude, wie sie der Interpellant erwähnt.

Frage 3

Welche Sofortmassnahmen hat der Stadtrat zum Schutz gefährdeter Immobilien (z.B. in der Altstadt) beschlossen und welche weiteren Massnahmen plant er in diesem Zusammenhang mittel- und langfristig? Offenbar gibt es auch Immobilien, wie das Theater Casino Zug, wo die Auflagen der GVZ derart streng sind (Publikumsverkehr), dass man je nach Immobilie von ganz verschiedenen Standards innerhalb des Portefeuilles ausgehen muss. Teilt der Stadtrat diese Auffassung?

Antwort

Bereits im Jahre 2016 haben die Abteilungen Immobilien und Brandschutz die Arbeitsgruppe Brandschutz initiiert. In dieser Gruppe wurde eine Liste mit Massnahmen zur Verbesserung der Gebäudesicherheit erstellt und Prioritäten zur Umsetzung festgelegt. Die Prioritäten orientieren sich am Gefahrenpotenzial für Personen im Brandfall, an nicht genügenden Einrichtungen zur Gewährleistung der Sicherheit, an der Häufigkeit der Nutzung und der Anzahl Personen, welche ein Objekt zeitlich nutzen; auch rechtliche Auflagen spielten eine Rolle. Für die Finanzierung der Massnahmen wurden mit der Rechnung 2016 wie erwähnt Vorfinanzierungen von CHF 12.5 Mio. vorgenommen. Sie werden bis Ende 2021 realisiert werden. Als prioritär und damit quasi als Sofortmassnahmen wurden die folgenden Projekte definiert (siehe dazu auch die Liste in der Beilage):

- Brandschutz, Absturzsicherung und Fluchtwege in der Bibliothek Zug
- Neue Schliessanlage im Schützenhaus, Scheibenstand 300 m
- Neue Schliessanlage im Schützenhaus, Scheibenstand 50 m
- Brandschutz, Absturzsicherung und Fluchtwege in der Altstadthalle und im Fischereimuseum
- Brandschutz, Absturzsicherung und Fluchtwege am Zytturm
- Brandschutz Tagesschule Maria Opferung
- Brandschutz und Fluchtwege Schulhaus Oberwil, Mehrzweckgebäude mit Turnhalle
- Brandschutz, Absturzsicherung und Fluchtwege Schulgebäude Oberwil, Bruderklausenweg 3
- Absturzsicherung Schulgebäude Riedmatt 41
- Absturzsicherung Freizeit-Pavillon Riedmatt 38
- Brandschutz, Absturzsicherung und Fluchtwege Schulgebäude, Kindergarten Letzistrasse 18 + 20
- Eingangstüre Garten, zusätzliche Einbruchsverriegelung Wohnhaus / Ladenlokal Kirchmattstrasse 10
- Brandschutz, Dachsicherung und Treppengeländer Landis&Gyr-Gebäude

Sämtliche hier genannten Massnahmen werden 2018 und 2019 umgesetzt. Die Ausgaben allein für sie belaufen sich auf rund CHF 1.5 Mio. In den Jahren 2020 und 2021 werden die restlichen Projekte umgesetzt. Diese sind wesentlich grösser und kostenintensiver und bedürfen der eingehenden Planung und einem entsprechend längeren Vorlauf.

Die Auflagen insbesondere zum Brandschutz unterscheiden sich je nach Objekt erheblich. Bei der Festlegung dieser Auflagen berücksichtigen die städtischen (Abteilung Brandschutz) und kantonalen (Gebäudeversicherung) Brandschutzbehörden die Nutzung des Gebäudes, die Personenbelegung sowie die Art des Gebäudes (Lage, Nachbarschaftsgefährdung, Ausdehnung und Gebäudegeometrie). Ebenfalls berücksichtigt werden besondere Anforderungen an die Feuerwehr bei der Brandbekämpfung. Die Einschätzung des Interpellanten, wonach betreffend Brandschutz von unterschiedlichen Standards auszugehen ist, ist demnach richtig.

Frage 4

Gibt es weitere leerstehende, stark gefährdete Objekte (wie das Holz-MFH Schochenmühlestrasse 2), wo eine Überwachung, neben baulichen Massnahmen (z.B. Videokameras), auch durch regelmässige Kontrollgänge (evtl. Sicherheitsfirmen) angezeigt wäre?

Antwort

Die Stadt Zug verfügt über keine weiteren leerstehenden oder stark gefährdeten Objekte. Es drängt sich deshalb zusätzlich zu bestehenden technischen Einrichtungen (Brand-/Einbruch-Meldanlagen) und definierten Kontrollgängen durch private Sicherheitsdienste keine zusätzliche Überwachung auf, weil diese keinen Mehrwert bringen würde. Was den möglichen Ersatzbau des Centro Español anbelangt, werden im Baubewilligungsverfahren die Abteilung Brandschutz mit einbezogen, wie dies immer der Fall ist in diesem Verfahren. Die Abteilung Brandschutz überprüft beispielsweise die Fluchtwege und die Notbeleuchtung und nimmt die elektrischen Installationen nach dem Bau ab.

Frage 5

Das Centro Español wird offenbar gerade wieder in ähnlicher Art und Weise aufgebaut, wie die Situation vor dem Brand war, diesmal hoffentlich mit den entsprechenden Brandsicherheitsmassnahmen. Erwägt der Stadtrat auch den Wiederaufbau des zerstörten ältesten traditionellen Zugerbauern-Hauses (Baujahr 1799) auf Stadtboden, allenfalls an einem anderen Ort, ist doch der städtische landwirtschaftliche Umschwung mit 85'602 qm beträchtlich und ergibt ganz neue Möglichkeiten, neue Nutzungen? Diese Frage erfolgt, weil im Zusammenhang mit früheren Verlautbarungen des Stadtrates diverse Möglichkeiten zur Nutzung geprüft (von Asylunterkunft über einen möglichen Quartiertreffpunkt, über die Museumsidee und zuletzt über die Abgabe im Baurecht an Private etc.) und dann immer wieder verworfen wurden.

Wir danken dem Stadtrat für die Beantwortung dieser und weiterer Fragen zu diesem Thema. Wir bitten um schriftliche Beantwortung mit aussagefähigen Beilagen/Tabellen.

Antwort

In Frage 5 ist vom Mehrfamilienhaus Schochenmühlestrasse 2 in Zug, GS 77, die Rede, welches durch den Brand in der Nacht vom 5. auf den 6. März 2018 praktisch total zerstört wurde. Das Objekt befindet sich im Inventar der schützenswerten Baudenkmäler. Die Stadt Zug hat einen Wiederaufbau (Rekonstruktion) des abgebrannten Gebäudes geprüft und ist zu folgendem Schluss gekommen:

1. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Stadt Zug der Meinung, dass ein Wiederaufbau (Rekonstruktion) des abgebrannten historischen Gebäudes nicht sinnvoll ist. Eine Kopie kann ein Original nie ersetzen und macht nur in Ausnahmefällen Sinn (Beispiel Kappelbrücke in Luzern).
2. Aus betrieblicher und finanzieller Sicht spricht Folgendes dagegen: Ein Nachbau des historischen Gebäudes ist aufwändig, führt zu Mehrkosten und hat in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und den Betrieb und Unterhalt diverse Nachteile. Die alte Raumaufteilung und Erschliessung, die Raumhöhen und die Zimmergrössen entsprechen in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen und den Vorstellungen der Stadt Zug. D.h. die Nutzung müsste diesen Umständen angepasst werden. Ausserdem gibt es Nachteile im Bereich der Haustechnik und der Isolation, die sich nicht rechtfertigen lassen.
3. Aus finanzieller Sicht stimmt somit das Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht. Ausserdem muss davon ausgegangen werden, dass ein Nachbau sehr aufwändig würde.

Die Stadt Zug kann vom Amt für Denkmalschutz nicht zu einer Rekonstruktion gezwungen werden. Formell musste die Stadt jedoch für die Abbruchbewilligung zuerst beim Amt für Denkmalschutz die Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Baudenkmäler beantragen. Die mündliche Zusage zur Entlassung aus dem Inventar liegt vor, die schriftliche Zusage wurde in Aussicht gestellt und dürfte demnächst erfolgen. Sobald diese Entlassung erfolgt ist, kann die Abbruchbewilligung erteilt und anschliessend das Objekt abgebrochen werden.

Stattdessen soll ein Ersatzbau (Neubau) realisiert werden, wozu das Amt für Raumplanung am 2. Mai 2018 grundsätzlich seine Zustimmung schriftlich in Aussicht gestellt hat. Ein definitiver Entscheid durch das Amt für Raumplanung erfolgt nach der Einreichung eines Baugesuchs. Bei der Planung muss der Denkmalschutz einbezogen werden.

Bevor jedoch überhaupt ein Projekt realisiert werden kann, muss der Kantonsrat die Streichung des Halbanschlusses und die Verlängerung der General-Guisan-Strasse aus dem Richtplan beschliessen. Gemäss Auskunft des Amtes für Raumplanung dürfte dies erst im Jahr 2019 erfolgen. Erst dann ist klar, wo genau ein Ersatzbau erstellt werden könnte. Dieser Kantonsratsentscheid wirkt sich folgendermassen auf das Projekt aus:

Variante 1:

Entscheid: Halbanschluss /Verlängerung General-Guisan-Strasse bleibt im Richtplan.

Folge: Eingeschränkte Möglichkeiten für die Platzierung eines Gebäudes auf dem GS 77.

Variante 2:

Entscheid: Halbanschluss/Verlängerung General-Guisan-Strasse werden aus dem Richtplan gestrichen.

Folge: Grössere Flexibilität für die Platzierung eines Gebäudes auf dem GS 77.

Die Stadt Zug ist abhängig vom Kantonsratsentscheid betreffend Halbanschluss und Verlängerung der General-Guisan-Strasse. Das Amt für Raumplanung wird erst nach diesem Entscheid die Bewilligung für ein Projekt erteilen.

Sobald alle Resultate zu den nötigen Abklärungen vorliegen, wird sich der Stadtrat mit den möglichen Optionen betreffend Ersatzbau der Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2 erneut beschäftigen. Die Stadt Zug beabsichtigt, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Zu erwähnen bleibt, dass die Versicherungsleistungen erst bei der Umsetzung eines Bauprojektes ausbezahlt werden. Dies kann auch Jahre später sein und ist gemäss schriftlicher Bestätigung der Gebäudeversicherung des Kantons Zug auch in einem solchen Fall gewährleistet.

Tabelle 1:

Der Zeitplan sieht gemäss heutigem Kenntnisstand folgendermassen aus:

Aktion	Voraussichtlicher Termin
Antrag an Amt für Denkmalpflege (Entlassung aus Inventar schützenswerter Bauten)	Anfang Mai; ist erfolgt
Abbruchbewilligung durch das Amt für Raumplanung	Für Ende Mai in Aussicht gestellt; ist noch nicht erfolgt
Abbruch der Liegenschaft	Anschliessend
Entscheid Kantonsrat Halbanschluss/Verlängerung General-Guisan-Strasse	Im Verlauf des Jahres 2019
Entwicklung neues Bauprojekt	Anschliessend
Stadtratsentscheid Bauprojekt und allfällige Abgabe im Baurecht	Anschliessend, voraussichtlich im Jahr 2020

Fazit

In der Tat hat die Stadt Zug innert sieben Monaten zwei Gebäude durch Brandfälle verloren. Bei beiden Häusern handelte es sich um Holzbauten, die allerdings sehr unterschiedlichen Charakter aufwiesen. Während es sich beim Centro Español um einen Zweckbau neueren Datums handelte, ist mit der Liegenschaft Schochenmühle der Verlust eines historischen Riegelbaus aus dem späten 18. beziehungsweise frühen 19. Jahrhundert zu beklagen. Beim Centro Español ist die Brandursache geklärt, es handelte sich um einen technischen Defekt. Im Fall der Schochenmühle geht die Polizei von fahrlässigem Handeln aus. All dies weist darauf hin, dass von einem eigentlichen „Feuerteufel“ in der Stadt Zug nicht gesprochen werden kann.

Die beiden Brände machen indes deutlich, dass für alle Fälle – sei es Brand oder andere möglichen Ereignisse – die nötigen Präventions- und Sicherheitsmassnahmen zu treffen sind. Die Liegenschaften im Portfolio weisen diesbezüglich einen befriedigenden Standard aus. Verbesserungspotenzial wurde bereits im Zuge der Rechnung 2016 geortet sowie budgetiert und die entsprechenden finanziellen Mittel bereitgestellt. Es darf davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Massnahmen bis Ende 2021 die festgestellten Mängel behoben werden können.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 5. Juni 2018

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Interpellation Der „Feuerteufel“ ist in Zug erwacht – was machen jetzt die „Engel“ im Stadthaus, um städtisches Eigentum vor Zerstörung zu schützen und zu bewahren?
2. Liegenschaftsliste mit Details zu Brandmeldeanlagen und Sicherheitsmassnahmen

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