



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus «Casa Rossa» und den damit verbundenen Landerwerb in Zug

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 17. Mai 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Hochbau hat an der Sitzung vom 17. Mai 2024 den vorliegenden Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus «Casa Rossa» und den damit verbundenen Landerwerb in Zug behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Florian Weber, Kantonsbaumeister Urs Kamber, Thomas Kleger, Leiter Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte und Jacqueline Kalt, juristische Mitarbeiterin, welche die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten und die Fragen aus der Kommission beantworteten. Ferner anwesend war Beat Bühlmann, Bühlmann Partner, welcher ebenfalls Fragen der Kommission beantwortete. Christa Hegglin, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragerunde
3. Eintreten
4. Detailberatung
5. Schlussabstimmung
6. Antrag

1. Ausgangslage

Beim Landsitz Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug handelt es sich um eine Perle unter den Liegenschaften im Kanton Zug. Der Kanton Zug hat die Gelegenheit, die Liegenschaft von der Hürlimann-Wyss Stiftung zu erwerben. Der Landsitz Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug wurde 1919–1920 von Dagobert Keiser und Richard Bracher für den Kaufmann und Apotheker Ernst Wyss erbaut und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude im Stil einer toskanischen Renaissance-Villa mit Sgraffito-Dekorationen in der Fassade verfügt über einen repräsentativen Charakter und liegt an bester Aussichtslage inmitten eines malerischen Gartens über dem Zugersee. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der in Zug ansässigen Hürlimann-Wyss Stiftung, deren Zweck in der Förderung von kulturellen, künstlerischen, sozialen und spezialmedizinischen Bestrebungen sowie der Unterstützung von Bemühungen zur Erhaltung der Natur besteht. Ein zentrales Element der Hürlimann-Wyss Stiftung ist deren Bezug zum Kanton Zug. Aus diesem Grund möchte sie die Liegenschaft an den Kanton Zug verkaufen. Die Liegenschaft würde sich nach den entsprechenden Umbauarbeiten sehr gut für repräsentative, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke eignen. Neben der Nutzung für repräsentative Zwecke (Empfänge, Apéros, Tagungen etc.) sollen die weiteren Nutzungen möglichst breit sein. Das Anwesen soll der Zuger Bevölkerung für Vorträge, Lesungen, kleinere Konzerte, Hochzeiten, etc., zugänglich sein. Die Casa Rossa eignet sich ebenfalls gut als Tagungsort für Sitzungen, Seminare und Workshops.

Der Preis für die Liegenschaft beträgt 9 830 000 Franken. Weiter wird ein Objektkredit von 360 000 Franken (inkl. 8,1 % MWST) für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus beantragt. Gemäss Grobkostenschätzung ist für das Bauvorhaben von Gesamtkosten von 360 000 Franken auszugehen. Die Realisierung des Projekts ist von 2027 bis 2028 vorgesehen.

2. Fragerunde

Nach einer kurzen Einleitung und einer ausführlichen Projektvorstellung durch den Baudirektor Florian Weber und den Kantonsbaumeister Urs Kamber wurde die Fragerunde eröffnet. Dabei wurden die nachfolgenden Themen behandelt:

Zonenkonformität

Einleitend wurde die Frage aufgeworfen, ob die geplante Nutzung zonenkonform sei. Behördenseitig konnte die Kommission dahingehend informiert werden, dass diese Frage mit der Stadt Zug geklärt worden sei und diese schriftlich ihre positive Beurteilung in Bezug auf die Zonenkonformität der geplanten Nutzung mitgeteilt habe.

Baubeschränkungen auf dem Grundstück

Die Kommission interessierte weiter, ob es auf dem zu erwerbenden Grundstück Baubeschränkungen gäbe und ob die Zustimmung des Amts für Denkmalpflege und Archäologie für den Einbau des Lifts vorliege. Beide Fragen wurden behördenseitig bejaht. Es dürfe nicht weiter nach vorne (gegen die Artherstrasse hin) gebaut werden. Zudem sei das Grundstück mit einem Grenzbaurecht belegt. Da der Baukörper denkmalgeschützt sei, hätten diese Baubeschränkungen keinen weitergehenden Einfluss auf die Baumöglichkeiten. Dem Einbau eines Lifts habe das Amt für Denkmalpflege und Archäologie explizit zugestimmt.

Gesetzlicher Auftrag / Grundlage für den Erwerb

Die Kommission warf die Frage auf, ob es einen gesetzlichen Auftrag seitens des Kantons gäbe, ein derartiges Grundstück zu erwerben und zu bewirtschaften. Behördenseitig wurde diesbezüglich betont, dass es sich um eine einmalige Gelegenheit für den Kanton handle, ein Gebäude wie die Casa Rossa erwerben zu können. Überdies verfüge der Kanton über kein vergleichbares Objekt und die Casa Rossa stelle zum Areal des ehemaligen Kantonsspitals eine gute Ergänzung dar, womit Synergien genutzt werden könnten. Heute sei der Kanton zudem finanziell sehr gut aufgestellt, so dass man sich den Erwerb leisten könne. Von Seiten Kommission wurde ergänzt, dass die umliegenden Kantone derartige Objekte besitzen und man die Gelegenheit unbedingt nutzen solle, um sich auch ein solches Objekt zu sichern. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Kanton auch im kulturellen und repräsentativen Bereich Aufgaben zu erfüllen habe, für die sich dieses Objekt sehr gut eigne.

Zugang zur Parzelle

Von der Kommission wurde der Zugang zur Liegenschaft thematisiert. Derzeit erfolgt der Zugang über GS 1894. Behördenseitig wurde darüber informiert, dass im Bebauungsplan die Zugänglichkeit zur Liegenschaft festgelegt ist. Für die Detailregelungen sei man mit den Grundeigentümern von GS 1894 im Austausch.

Einsprachen

Von der Kommission wurde die Sorge geäußert, dass gegen die Umnutzung Einsprachen erhoben werden könnten. Behördenseitig wurde versichert, dass man den Kontakt zur Nachbarschaft vor Einreichung des Baugesuchs suchen werde, um einvernehmliche Lösungen finden zu können.

Veräußerung durch die Stiftung

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob das Grundstück in jedem Fall veräußert würde, selbst wenn es nicht vom Kanton erworben werden würde. Dies wurde bejaht. Die veräußernde Stiftung verfüge derzeit über ein grosses Vermögen jedoch wenig Liquidität. Aus diesem Grund möchte sie die Liegenschaft veräußern.

Kosten für die Instandstellung der Umgebung

Von der Kommission wurden die veranschlagten Kosten für die Instandstellung der Umgebung in Frage gestellt resp. die Sorge geäußert, dass diese sehr knapp bemessen sein könnten. Behördenseitig wurde dahingehend informiert, dass der Garten denkmalgeschützt sei und die Instandstellung deshalb keine relevanten Kosten verursachen dürfte. Die Kosten seien folglich für die Erstellung des Zugangs und des Vorplatzes gerechnet und damit ausreichend bemessen.

Instandsetzung

Von Seiten der Kommission wurden die Feuchtigkeit im Gebäude erwähnt und Fragen zu den nötigen Instandsetzungsarbeiten gestellt. Behördenseitig wurde dahingehend informiert, dass das Gebäude in einer Ecke feuchte Stellen aufweise und diese Ecke saniert werden müsse. Die Fenster seien in einem guten Zustand und können belassen werden. Der Anschluss an die Heizzentrale des Areals des ehemaligen Kantonsspitals sei aufgrund des Zeitplans nicht möglich (beim alten Kantonsspital würden die Umbauarbeiten beginnen, wenn die Sanierung der Casa Rossa schon fast abgeschlossen sein dürfte). Man würde deshalb eine eigene Heizungs-lösung suchen. Die Heizungsart sei im jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend definiert. Themen wie Beleuchtung und Unterbringung der Garderobe würden in der Detailplanung behandelt werden. In der Küche muss das Mobiliar weitgehend ersetzt werden, um die Fläche sinnvoll nutzen zu können.

Künftige Betriebskosten

Von der Kommission wurden die Kosten für den Betrieb der Casa Rossa thematisiert. Behördenseitig wurde dahingehend informiert, dass die Betriebskosten im Rahmen des Betriebs- und Nutzungskonzepts erarbeitet werden müssen und im jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Angaben gemacht werden können. Diese Angaben werden im Rahmen der Kantonsratsvorlage für den Baukredit vorliegen.

Betriebskonzept

In der Kommissionssitzung wurde intensiv über das zu erstellende Betriebskonzept und über die Ausgestaltung dieses Konzepts diskutiert. Gemäss Aussage des Baudirektors muss mit der Baueingabe zwingend ein Konzept vorgelegt werden. Aus Sicht der Kommission muss darin insbesondere Wert darauf gelegt werden, dass der Zugang für die Zuger Bevölkerung niederschwellig und einfach ist sowie dass beim Catering vorwiegend einheimische Anbietende und wo möglich einheimische Produkte berücksichtigt werden sollen.

3. Eintreten

Die Kommission anerkannte die einmalige Chance für den Erwerb der Casa Rossa, bewertete das Projekt als gelungen und beschloss denn auch einstimmig Eintreten auf die Vorlage des Regierungsrats.

4. Detailberatung

Titel und Ingress wurden von der Kommission kommentarlos und einstimmig genehmigt. Paragraphen 1 und 2 wurden einstimmig genehmigt.

5. Schlussabstimmung

Es folgte die Schlussabstimmung zum Kantonsratsbeschluss. Die Kommission stimmte diesem einstimmig mit 15 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3694.2 - 17625 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Unterägeri, 17. Mai 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Beat Iten