

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Immobilien: Interpellation zum geplanten "Abriss Bleichimattweg 6"**

Antwort des Stadtrats Nr. 2971 vom 28. Oktober 2025

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. Juli 2025 hat Dagmar Amrein (ALG) die Interpellation „Abriss Bleichimattweg 6“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

#### **Frage 1**

Weshalb hat sich der Stadtrat für den Abbruch auf Vorrat entschieden und nicht erst wenn ein Ersatzneubau geplant ist?

#### **Antwort**

Die Stadt Zug hat die Liegenschaft Bleichimattweg 6 im Jahre 1960 für CHF 190'000.00 aus strategischen Gründen der Verkehrsplanung erworben. Das Grundstück fiel bzw. fällt in das Trasse der Verlängerung Gubelstrasse im Hinblick auf eine Entlastungsstrasse (später Stadttunnel). Diese Planung war und ist immer noch im Richtplan des Kantons Zug verankert. Auf dem angrenzenden Grundstück wurde eine Planungszone betreffend des Tunnelprojektes verhängt. Auf dem städtischen Grundstück Bleichimattweg 6 wurden grundbuchrechtlich keine Eintragungen vorgenommen, dennoch liegt bzw. lag das Grundstück im Einfahrtsbereich des Tunnels. Aus eben diesen Gründen wurde seit dem Erwerb der Liegenschaft nur das Nötigste in das Gebäude (Baujahr 1915) investiert.

Das Gebäude weist in der Zustandsanalyse aus dem Jahre 2021 in allen Bauteilen einen stark sanierungsbedürftigen Zustand aus.

Bereits seit drei Jahren ist das Finanzdepartement insbesondere mit stadtinternen Stellen im Austausch betreffend einer allfälligen städtischen/öffentlichen Nutzung. Potenzielle Nutzungen konnten jedoch aufgrund der Zonierung (Wohnzone) und der betrieblichen Einschränkungen (Raumgrössen, Einzelstandort etc.) nicht weiterverfolgt werden.

Die Abwägung aus den oben genannten Rahmenbedingungen hat dazu geführt, dass das Abbruchgesuch eingereicht wurde. Mit dem Entscheid über den Abbruch erhält das Finanzdepartement die notwendige Klarheit, um weitere Entscheide treffen zu können. Zusätzliche oder neue (städtische) Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise preisgünstiger Wohnraum, können bei einem Abbruch offener angedacht werden, wie dies in einem bestehenden Gebäude möglich ist. Das Abbruchgesuch wurde zwischenzeitlich sistiert, um eine ausführliche Interessenabwägung vorzunehmen.

## **Frage 2**

Wie teuer kommt der Abbruch zu stehen?

### **Antwort**

Eine erste Kostenschätzung beläuft sich auf rund CHF 100'000.00.

## **Frage 3**

Was soll an dieser Stelle gebaut werden? Gibt es eine Kostenschätzung für einen Neubau an diesem Ort? Werden allfällige Wohnungen oder Gewerberäume nach kostengünstigen Standards erstellt? Was tut der Stadtrat, dass nicht erneut preiswerter Wohn- und Gewerberaum verloren geht?

### **Antwort**

Sobald Klarheit über die mögliche Zukunft herrscht, nutzt das Finanzdepartement die Zeit, um die Nutzungsstrategie zu bearbeiten. Dabei stehen Aufgaben der öffentlichen Hand im Fokus, insbesondere auch preisgünstiger Wohnraum. Eine Kostenschätzung gibt es deshalb noch nicht.

## **Frage 4**

Bestehen Absichten einer Bebauung zusammen mit den Nachbargrundstücken? Oder ist allenfalls ein Verkauf an die Eigentümerschaft der Nachbargrundstücke geplant?

### **Antwort**

Absichten für eine gemeinsame Bebauung mit den Nachbargrundstücken werden geprüft. Die Stadt Zug verkauft grundsätzlich keine Grundstücke. Allenfalls käme ein Grundstückstausch infrage.

## **Frage 5**

Der Abriss eines Gebäudes ist ökologisch eine Belastung für die Umwelt. Wurde beim Entscheid für den Abriss die Nachhaltigkeit berücksichtigt? Wieviel graue Energie steckt in dem Gebäude drin, das jetzt vernichtet werden soll?

### **Antwort**

Beim Abriss eines Gebäudes wird in der Regel die in den Materialien gespeicherte Energie verloren, ausser wenn die Teile wiederverwendet werden. Eine Berechnung der «Grauen Energie» entspricht allgemein einer Schätzung, deshalb wurde sie nicht durchgeführt. Die Nachhaltigkeit wurde insbesondere unter dem Gesichtspunkt des grossen Energieverbrauches berücksichtigt.

## **Frage 6**

Es ist bekannt, dass der Stadtrat den Stadttunnel weiterhin im kantonalen Richtplan belassen möchte. Will er mit dem Abbruch ohne Neubauprojekt vorseilend mögliche Stolpersteine aus dem Weg räumen?

### **Antwort**

Aus Sicht der Abteilung Immobilien besteht baulich dringender Handlungsbedarf. Das Abbruchgesuch besteht lediglich im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand des Gebäudes. Alle weiteren Abklärungen betreffend die kantonale Richtplanung und die Ortsplanungsrevision sind Teil der Interessenabwägung im Rahmen des Abbruchgesuches.

**Frage 7**

Käme eine Sanierung unter dem Strich nicht sowohl energetisch als auch finanziell günstiger zu stehen als Abriss und Neubau?

**Antwort**

Der bestehende Bau weist erhebliche strukturelle und funktionale Einschränkungen auf. Die tragende Bausubstanz ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Wärmedämmung und Gebäudetechnik. Zudem würde eine Sanierung die Raumaufteilung nur sehr begrenzt verbessern können, da die bestehende Struktur eine flexible oder zeitgemässe Nutzung stark einschränkt.

**Frage 8**

Bei einem Neubau ist ein Verlust an städtebaulicher Qualität zu befürchten. In der Beilage des ISOS-Beurteilungsberichtes ist dieses Gebiet als weiterhin «ISOS mit höchstem Schutzwert» taxiert. Das Gebiet soll ortsbaulich explizit so erhalten bleiben. Frage: Geht die Stadt sorgsam mit ihrem historischen Erbe um, wenn sie im ISOS abgebildete Gebäude abreisst?

**Antwort**

Die Liegenschaft Bleichmattweg 6 befindet sich im Finanzvermögen der Stadt Zug. Das Finanzdepartement als Eigentümerin ist in diesem Falle als private Eigentümerin zu behandeln. Dazu werden im Rahmen des vorliegenden Baugesuches u. a. die Interessen zwischen dem Schutz des Ortsbildes und der Nutzbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit bei einer Sanierung oder einem Ersatzneubau abgewogen. Wobei bei jeder Lösung eine grösstmögliche Schonung des Ortsbildes angestrebt wird. Damit bleibt gewahrt, dass die Stadt Zug sorgsam mit ihrem historischen Erbe umgeht.

**Frage 9**

Die genannte Liegenschaft ist von Mietern bewohnt (die übrigens schon seit Jahren für die Stadt arbeiten). Auch der Coiffeursaloon ist in Betrieb. Was plant die Stadt für die betroffenen Personen, die mit dem Abriss ihre Wohnung und/oder ihren Gewerberaum verlieren, zu tun?

**Antwort**

Das Finanzdepartement ist seit mehreren Jahren mit der Mieterschaft im Gespräch. Einerseits über die strategischen Überlegungen zum Umgang mit der Liegenschaft und andererseits auch über potenzielle Anschluss- und Alternativmöglichkeiten. Auf einen sorgsamen und ehrlichen Umgang mit der Mieterschaft wird dabei grosser Wert gelegt. Aufgrund des Persönlichkeitsschutzes können dazu keine weiteren Angaben gemacht werden.

4/4

**Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. Oktober 2025

André Wicki  
Stadtpräsident

Beat Werder  
Stadtschreiber

Beilage

- Vorstoss Dagmar Amrein (Gemeinderätin ALG) vom 31. Juli 2025

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.