



Interpellationen

**Interpellationen Andreas Frank betreffend "Gefährdetes Kulturhaus" und Albert Nufer betreffend "Eigentumswohnungen auf dem alten Lagerhaus" ; schriftliche Beantwortung**

Andreas Frank und Albert Nufer reichten am 24. Oktober 2000 je eine Interpellation ein, die sich mit den allfälligen Dachaufbauten für neue Wohnungen auf dem alten Lagerhaus befassen (vgl. Beilage). Die beiden Interpellationen betreffen den gleichen Sachverhalt, der Stadtrat beantwortet deshalb beide Vorstösse gemeinsam schriftlich wie folgt:

1. Nach dem Erwerb des gesamten Lagerhausareales durch die Stadt mit den beiden grossen Lagerhausbauten an der Vadianstrasse (heute neues Polizeigebäude) und an der Davidstrasse (altes Lagerhaus) wurde ein Projekt- und Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes waren das inzwischen realisierte Projekt für das neue Polizeigebäude, im Weiteren aber auch Ideen für das weitere Vorgehen und die künftigen Nutzungen des gesamten Lagerhausgeländes:
  - Die bestehende Überbauung mit den beiden grossen Gebäudekomplexen an der Davidstrasse und der Vadianstrasse soll durch zwei Neubauten ergänzt werden, nämlich einerseits durch den „Kopfbau“ westlich vor dem Polizeigebäude sowie den Zwischenbau und Eckbau im östlichen Bereich an der Pestalozzistrasse/Davidstrasse. Beide Neubauteile sollen auf privater Basis durch Investoren erstellt und genutzt werden, wobei der „Kopfbau“ an einer wirtschaftlich interessanten und repräsentativen Lage einen auch städtebaulich markanten Akzent setzen soll.
  - Das Ergebnis des Wettbewerbes sah beim alten Lagerhaus für die Nutzung der Vollgeschosse keine Änderungen vor. Vorgeschlagen wurde hingegen die Idee eines neuen Dachaufbaues mit zusätzlicher Wohnnutzung („Lofts“).



- Schliesslich soll zusammen mit den Neu- und Ergänzungsbauten auch die Umgebungsgestaltung, namentlich im Hof zwischen Polizeigebäude und altem Lagerhaus, fertig gestellt werden.
2. Auf der Basis dieser Wettbewerbsergebnisse und als Grundlage zunächst für die Projektierung des Polizeigebäudes wurde ein Überbauungsplan für das gesamte Areal ausgearbeitet, vom Grossen Gemeinderat beschlossen und 1994 rechtskräftig. Der Überbauungsplan sieht neben den für die Realisierung des Polizeigebäudes erforderlichen Bestimmungen die möglichen Volumen für den Kopfbau an der Geltenwilenstrasse, den Zwischen- und Eckbau an der Pestalozzistrasse/Davidstrasse sowie eine allfällige Aufstockung des alten Lagerhauses vor. Der Plan enthält auch Nutzungsbestimmungen für das Wohnen, nämlich für den gesamten Dachaufbau des alten Lagerhauses, für das Dachgeschoss des Eckhauses Davidstrasse/Pestalozzistrasse sowie für die oberen Geschosse beim Zwischengebäude an der Pestalozzistrasse. Ebenso enthält der Überbauungsplan die nötigen Gestaltungsbestimmungen für den Umgebungsbereich, namentlich im Hof.
  3. Vor allem auf Grund der Rezession in den 90er-Jahren konnte die Realisierung der beiden Neubauten nicht weiter verfolgt werden. Trotz intensiven Bemühungen wurden keine Investoren für diese Projekte an der an sich interessanten und guten Lage gefunden. Dies führte dazu, dass vor allem auf der Fläche zwischen Polizeigebäude und Geltenwilenstrasse eine unbefriedigende und unschöne Situation entstand. Für den Fall einer weiteren Verzögerung bei der Realisierung des Kopfbauwerkes wurde deshalb eine Zwischenlösung mit Parkplatznutzung für das Areal vorbereitet. Diese Vorbereitungen konnten jedoch gestoppt werden, nachdem im letzten Jahr konkrete Investitionsabsichten für ein interessantes Projekt mit der Realisierung des Kopfbauwerkes bekannt wurden. Die in der Zwischenzeit geführten Verhandlungen mit den Investoren führten im Dezember 2000 zum Abschluss und zur öffentlichen Beurkundung eines Kaufvertrages. Danach kann das Gelände an den Investor verkauft und die Realisierung des Kopfbauwerkes an die Hand genommen werden. Ebenso ist nun ein anderer Investor bereit, den Zwischenbau/Eckbau im östlichen Arealteil an der Pestalozzistrasse/Davidstrasse zu erstellen. Auch für dieses Gelände konnte ein Kaufvertrag vereinbart werden. Schliesslich ist im Zusammenhang mit den beiden vorgesehenen Neubauvorhaben die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle im Hofbereich vorgesehen, wobei in einer zweigeschossigen Tiefgarage maximal 230 Parkplätze möglich sein sollen. Diese Parkplätze sollen an Nutzer des Lagerhausareales und des umliegenden Quartieres vermietet werden, auf öffentliche Parkplätze wird verzichtet. Für diese Tiefgarage wurde ein Baurechtsvertrag vereinbart. Die Beschlussfassung zu diesen einzelnen Verträgen wird durch den Grossen



Gemeinderat bzw. durch die Liegenschaftenkommission erfolgen, sobald die nötigen Anpassungen des Überbauungsplanes vorgelegt werden können.

4. Die dargestellten und nun vorliegenden Projektabsichten erfordern einige Änderungen des Überbauungsplanes aus dem Jahre 1994. Für die Erstellung der Einstellhalle sind unterirdische Baulinien abzuändern, ebenfalls sind die Zufahrt ab der Pestalozzistrasse und die Ausfahrt in die Vadianstrasse sowie die Anlieferungspunkte zum Kopfbau in den Plan einzutragen. Weil der Investor das gesamte Bauvolumen für seine Zwecke benötigt, muss für die Realisierung des Zwischenbaues/Eckbaues auf den seinerzeit vorgesehenen, allerdings nur für Teile der neuen Gebäude geltenden Wohnanteil verzichtet werden. Dies betrifft den Wohnanteil im Dachgeschoss des Eckbaues sowie in den oberen Geschossen des Zwischenbaues. Damit Kopfbau, Einstellhalle und der Zwischenbau/Eckbau gleichzeitig erstellt und so die Gesamtüberbauung des Lagerhausareales endlich abgeschlossen werden kann, ist der Verzicht auf diese Wohnanteile gerechtfertigt, zumal nur rund 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit relativ ungünstiger Wohnqualität betroffen sind. Bei einer Beibehaltung des Wohnanteils müssten neue Investitionsmöglichkeiten gesucht werden, was eine zeitlich unabsehbare Verzögerung mit sich bringen würde. Darüber hinaus bietet eine gleichzeitige Realisierung der Tiefgarage mit diesen Bauten finanzielle, bautechnische und städtebauliche Vorteile. Am flächenmässig wesentlich bedeutenderen Wohnanteil beim Ausbau des Dachgeschosses des alten Lagerhauses soll festgehalten werden, der Überbauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.
5. Im seinerzeitigen Wettbewerbsergebnis für das Lagerhausareal war bekanntlich auch die Neuerstellung des Dachaufbaues auf dem alten Lagerhaus und der Einbau von „Lofts“ vorgesehen. Auch diese Möglichkeit wurde in der Zwischenzeit weiter vorbereitet, so wurden Erschliessungen unabhängig vom Betrieb des darunter liegenden alten Lagerhauses abgeklärt. Es zeigte sich, dass diese Neunutzung auf dem Dach des alten Lagerhauses mit Wohnungen und mittels separater Erschliessung ab dem Hof grundsätzlich möglich wäre, allerdings müssten solche Bauabsichten noch näher vorbereitet werden. Vordringlich muss es im jetzigen Zeitpunkt sein, mit der Erstellung des Kopfbau und des Neubau an der Pestalozzistrasse/Davidstrasse sowie damit zusammenhängend mit der Einstellhalle die Überbauung des Lagerhausareales fertig zu stellen. Die Option einer neuen Dachnutzung auf dem alten Lagerhaus mit Wohnungen bleibt für spätere Entscheidungen offen, soll vorerst aber zurückgestellt werden. Es sind demgemäss auch keine Änderungen des Überbauungsplanes in diesem Zusammenhang vorgesehen.



6. Für den vorläufigen Verzicht auf bauliche Änderungen auf dem alten Lagerhaus spricht auch, dass zur Zeit das gesamte Lagerhausgebäude einschliesslich der jetzigen Dachräumlichkeiten vollständig vermietet ist. Im Dach befinden sich vor allem Ateliers, in den Vollgeschossen besteht eine Vielzahl von unterschiedlichsten Nutzungen. Das grossvolumige Lagerhaus mit seinen vielfältig brauchbaren und unterteilbaren Innenräumen bietet eine willkommene Möglichkeit für die verschiedensten Bedürfnisse, so z.B. in den Bereichen Gewerbe, Kultur, Freizeit etc. Das alte Lagerhaus hat sich in den letzten Jahren zu einem eigentlichen „Biotop“ mit einem regen und vielfältigen eigenen Leben entwickelt. Dieses wertvolle Angebot soll erhalten bleiben.
  
7. In dieser Situation können die Antworten zu den gestellten Detailfragen kurz wie folgt formuliert werden: Entsprechend der regen Nachfrage ist das alte Lagerhaus – mit einzelnen stabilen und zahlreichen ständig wechselnden Mietern - vollständig genutzt und vermietet und bringt als Liegenschaft im Finanzvermögen auch einen ausreichenden finanziellen Ertrag. Es bestehen rund 100 einzelne Mietobjekte (ohne Parkplätze), die im Rahmen dieser Interpellationsantwort nicht einzeln aufgelistet werden können. Es gibt keine Leerstände, das Gebäude ist in den Vollgeschossen und dem Dachgeschoss praktisch ständig vollständig belegt. Der weitaus überwiegende Anteil der Nutzung ist privat, von Seiten der Stadt werden einige wenige Räume beansprucht, so für den Jugendtreff „Flon“, für eine Sammelstelle des ESA, für Lagerbedürfnisse der Stadtpolizei sowie für kulturelle Zwecke.
  
8. Was das weitere Vorgehen angeht, so soll die öffentliche Auflage des geänderten Überbauungsplanes am 29. Januar 2001 beginnen. Diese Auflagefrist dauert 30 Tage. Anschliessend soll der Grosse Gemeinderat über die Liegenschaftsverträge, soweit nicht die Liegenschaftskommission zuständig ist, sowie den geänderten Überbauungsplan entscheiden. Ebenso ist vorgesehen, dem Grossen Gemeinderat gleichzeitig eine Vorlage für die Sanierung des alten Lagerhauses zu unterbreiten, diese Sanierung wird vor allem die haustechnischen Einrichtungen sowie die nötigen weiteren bestandessichernden Massnahmen enthalten.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Den vorstehenden Ausführungen wird zugestimmt.
2. Die Interpellation wird schriftlich beantwortet.

Beilagen:  
2 Interpellationen



Der Stadtpräsident  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:  
Venenazoni

