

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2004.1 vom 10. März 2009
ersetzt Bericht und Antrag Nr. 2004 vom 25. November 2008

Das Wichtigste im Überblick

Das Schulhaus Neustadt 2 an der Gotthardstrasse 29 wird von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Rund die Hälfte der Räume ist heute an eine Privatschule und an einen Privatkindergarten vermietet.

Im Zuge vertiefter Abklärungen, wurde eine Machbarkeitsstudie für eine Umnutzung der Räumlichkeiten zu Alterswohnungen erstellt. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Alterszentrum Neustadt bringt die Liegenschaft dafür ideale Voraussetzungen mit. Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist gross – als Folge gesellschaftlicher und demographischer Entwicklungen – mit deutlich steigender Tendenz.

Mit einem Studienauftrag ist deshalb abgeklärt worden, wie sich das für Alterswohnungen erforderliche Raumprogramm umsetzen lässt und welche Erweiterungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht noch bestehen. Der Stadtrat hat die Ergebnisse des Studienauftrages geprüft und am 4. Dezember 2007 das Siegerteam (Miroslav Šik Arch. BSA) mit der Weiterbearbeitung seines Projekts «Zug um Zug» beauftragt. Die Liegenschaft Neustadt 2 soll nun baulich so verändert werden, dass eine neue Nutzung möglich wird. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass im bestehenden Gebäude 18 altersgerechte Wohnungen mit zusätzlichen Praxis-, Therapie- und Gewerberäumen erstellt werden können. Dabei sollen die Wohnungen einem mittleren Qualitäts- und Mietzinssegment entsprechen. Das Untergeschoss kann unter Aufhebung der Zivilschutzanlage zu Parkplätzen und Archivräumen umgenutzt werden. Das auf Grund der Rückweisung der BPK vom 9. Dezember 2008 nochmals optimierte Projekt «Zug um Zug» sieht vor, das heutige Volumen durch eine Aufstockung zu vergrössern, was eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig macht. Für die Weiterbearbeitung des Umbauprojektes Neustadt 2 ist ein Projektierungskredit von CHF 680'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag für einen Projektierungskredit für den Umbau der Liegenschaft Neustadt 2 zu Alterswohnungen. Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage	2
2. Projektziele/Alterswohnungen	3
2.1 Bedürfnisse der künftigen Mieterschaft	3
2.2 Altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment	4
3. Studienauftrag	4
4. Projekt	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Nutzungskonzept und Bauprojekt	6
4.3 Aussenraum und Umgebung	6
4.4 MINERGIE - Konzept	6
5. Projektorganisation	7
5.1 Organisation	7
5.2 Planungsteam	7
6. Kosten	8
6.1 Kostenschätzung als Grundlage des Projektierungskredits	8
6.2 Vergleich der Kennzahlen von Neubau und Umbau (ohne Landanteil)	8
6.3 Mieterträge	9
6.4 Projektierungskredit	9
7. Termine	10
7.1 Terminprogramme	10
7.1.1 Terminprogramm Bebauungsplan	10
7.1.2 Terminprogramm Projekt	11
8. Antrag	11

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Neustadt 2 (GS Nr. 232, Assek. Nr. 2349a) an der Gotthardstrasse 29 wurde in den Jahren 1966 bis 1968 von Heinrich Gysin und Walter Flüeler als Erweiterung des Schulhauses Neustadt 1 für die Stadt Zug erbaut. Das Gebäude bot damals Raum für die Heilpädagogische Schule, die Sprachheilschule, den Hauswirtschafts- und den Werkunterricht. Seit diese schulischen Dienste im Jahre 2004/05 zur Gewinnung von Synergien im Betriebsablauf ins neue Schulzentrum Maria Opferung verlegt wurden, nutzen die Stadtschulen Zug das Gebäude nicht mehr. Zurzeit sind rund die Hälfte der Flächen dem Verein Talentia, Zug, und der Children's World AG, Zug, bis zum 31. Juli 2009 vermietet. Weitere drei Räume (rund 260 m²) sind der Neuen Schule Zug AG, Zug, fest bis zum 15. Juli 2009 vermietet. Die jährliche Nettomietzinseinnahmen betragen rund CHF 140'000.--. Der Stadtrat steht mit dem Verein Talentia in Verhandlung, den Mietvertrag bis Sommer 2010 zu verlängern.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch die zentrale Lage im Neustadtquartier und durch die grosszügige Offenheit des Aussenraums im Süden aus. Hier wurde im Zusammenhang mit dem Neubau des Alterszentrums der Vorplatz neu gestaltet. Im Westen und im Osten kann das Gebäude nicht angebaut werden, weil der Abstand zu den Nachbarhäusern zu klein ist.

Vor der Ausschreibung des Wettbewerbs für den Bau von Alterswohnungen beim Schulhaus Neustadt 2 wurde anhand eines Variantenfächers geprüft, welches Umnutzungspotential das bestehende Schulhaus aufweist. Eingehend wurden die Vor- und Nachteile der Varianten Neubau, Umbau und Umbau mit Aufstockung gegeneinander abgewogen. Die Studie kam zum Schluss, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein Umbau mit Aufstockung vorzuziehen ist. Die dannzumal berechneten Kosten (teuerungsbereinigt) für den Umbau mit Aufstockung von 11.54 Mio. bzw. einen Neubau für 12.27 Mio. Franken wiesen schon damals den Kostenumfang auf. Aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse, des gut ausgebauten Untergeschosses und den sich aus der direkten Nachbarschaft zum Alterszentrum ergebenden Synergien, hat der Stadtrat beschlossen, dem Umbau mit Aufstockung gegenüber einem Neubau den Vorzug zu geben. Diese Variante erwies sich gemäss den durchgeführten Machbarkeitsstudien als die kostengünstigere und nachhaltigere Lösung und ist ausserdem mit weniger Projektrisiken behaftet. Ein Neubau wäre mit dem Risiko des sehr schwierigen Baugrunds behaftet gewesen. Ausserdem wurde das Risiko von Einsparungen der Nachbarschaft bei einem Umbau als wesentlich tiefer geschätzt, sind diese doch weniger beeinträchtigt, als bei einem Neubau.

Das grösste Potential wurde einer Umnutzung des Gebäudes in Alterswohnungen bescheinigt, eignet sich doch die Liegenschaft aufgrund ihrer Lage, Grösse und Struktur ausgezeichnet dafür. Aus der direkten Nachbarschaft zum Alterszentrum ergeben sich zudem Synergien im Dienstleistungsbereich wie beispielsweise Notruf, Besorgung der Wäsche oder Mahlzeiten. Die zentrale Lage im Neustadtquartier ist ideal, die Nachfrage für Alterswohnungen an zentraler Lage ist sehr gross.

Im Untergeschoss befindet sich eine grosse Zivilschutzanlage, die gemäss Rücksprache mit dem Amt für Zivilschutz aus der Schutzpflicht entlassen werden kann. Somit kann das Untergeschoss zu Parkplätzen und Archivräumen umgebaut werden. Damit kann auch der für Alterswohnungen erforderliche Nachweis für die Auflagen des Parkplatzreglements der Stadt Zug erbracht werden.

An der Sitzung der Bau- und Planungskommission (BPK) vom 9. Dezember 2009 wurde die GGR-Vorlage Nr. 2004 zurückgewiesen und das Baudepartement beauftragt, die Berechnungen mit nachvollziehbarem Landanteil aufzuzeigen. Weiter wurde gewünscht, dass die Kennzahlen eines Neubaus als Alternative zum Umbau mit Aufstockung aufgezeigt werden. Ausserdem wurde mit Blick auf den Minergiestandard angeregt, die Korridorbereiche zu überarbeiten.

2. Projektziele/Alterswohnungen

2.1 Bedürfnisse der künftigen Mieterschaft

Alterswohnungen müssen behindertengerecht und durchwegs rollstuhlgängig konzipiert sein. Küchenkombinationen zum Beispiel, aber auch sämtliche Installationen müssen auf die spezifischen Bedürfnisse dieser späteren Mieterschaft ausgerichtet werden. So müssen beispielsweise die Bodenbeläge rutschhemmend und praktisch

im Unterhalt sein. Die Mieterschaft soll sich im gesamten Gebäude mit Gehhilfen, Rollatoren und Rollstühlen bewegen können.

Die Grösse der Wohnungen soll den heutigen Lebensformen und Ansprüchen einer älteren oder betagten Mieterschaft entsprechen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch ältere Menschen heute grosszügigere Räume wünschen und Ehepaare im Alter oftmals getrennte Schlafzimmer benutzen, so dass eine Dreizimmerwohnung für ein Ehepaar heute nicht luxuriös scheint.

Die zentrale Lage im Herzen der Stadt Zug kommt den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ausserordentlich entgegen. Es besteht ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und die Wege zu kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln sind kurz. Fachleute empfehlen heute, Alterswohnungen möglichst an zentraler Lage zu realisieren, damit diese Bewohnerinnen und Bewohner trotz allfälliger gesundheitlicher Einschränkungen weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.

2.2 Altersgerechte Wohnungen im mittleren Preissegment

Ursprünglich war geplant, mit dem Umbau preisgünstige Alterswohnungen zu realisieren. Bei der Beratung der GGR-Vorlage Nr. 2004 in der BPK wurde kritisiert, dass mit den vorgegebenen Anlagekosten kein preisgünstiger Wohnungsbau möglich ist. Weil die zentrumsnahe Lage, die Nähe zum Alterszentrum und betriebliche Synergien gleichwohl für eine Nutzung als Wohnraum mit altersgerechten Vorgaben sprechen, ist die ursprüngliche Projektidee von 18 Alterswohnungen sowie Praxis- und Therapieräumen unter diesem Aspekt weiter verfolgt worden. Das Projekt wurde auf diese Zielsetzungen hin überarbeitet. Es sollen Alterswohnungen «im mittleren Preissegment» realisiert werden. Die Nachfrage in Zug ist vorhanden, wie entsprechende Anfragen zeigen, gibt es doch genügend finanziell gut situierte Einwohnerinnen und Einwohner, welche ihre grössere Wohnungen oder Häuser zugunsten neuer, altersgerechter Wohnformen aufgeben möchten. Diese sind bereit, an dieser Lage für eine neue

2 ½-Zimmerwohnung von rund 54 bis 58 m² monatliche Mieten zwischen CHF 1'800 und CHF 2'200 bzw. für eine 3 ½-Zimmerwohnung von rund 73 m² bis 86 m² zwischen CHF 2'300 und CHF 3'000 (exkl. Nebenkosten) zu bezahlen.

3. Studienauftrag

Die Projektidee der geplanten Umnutzung zu altersgerechten Wohnungen geht auf einen Studienauftrag für die Umnutzung der Liegenschaft Gotthardstrasse 29 zurück. Dafür hat der Grosse Gemeinderat am 30. Januar 2007 (GGR-Vorlage Nr. 1917, Beschluss Nr. 1453) einen Kredit von CHF 390'000.-- bewilligt. Anhand des Studienauftrags wurden verschiedene Varianten erarbeitet und gegeneinander abgewogen mit dem Ziel, Um- und Ausbaumöglichkeiten aufzuzeigen (Aufstockung/Dachaufbau) und deren Umsetzbarkeit darzulegen.

Mit einer Vorselektion wurden sechs qualifizierte Teams ausgewählt und im Rahmen des Studienauftrags in anonymer Konkurrenz mit der gleichen Aufgabenstellung betraut.

Das Beurteilungsgremium hat die eingegangenen Vorschläge sorgfältig geprüft und das Projekt «Zug um Zug» des Architekten Miroslav Šik aus Zürich ausgewählt. Die-

ser geht am differenziertesten auf die räumlich sehr eingeschränkten Gegebenheiten an diesem Ort ein und hat eine starke architektonische Idee entwickelt. Das Büro hat den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projektes Umbau Schulhaus Neustadt 2 erhalten.

4. Projekt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche und architektonische Stärke dieses Entwurfs liegt darin, dass die Aufstockung mit dem Bestand des dreigeschossigen Schulhauses verwoben wird. Die bestehende Grundrissfigur wird dabei übernommen und neu interpretiert. Offene Gebäudeteile werden geschlossen, Auskragungen zurückgenommen, die Stützenraster der Nord- und Südfassaden überspielt und in gut proportionierte Fensteröffnungen überführt. Die ehemals stark dreigeteilte Erscheinung des ehemaligen Schulhauses wird durch dieses behutsame Weiterweben in einen städtisch geprägten Wohnbau überführt. Die Aufstockung spielt dabei eine entscheidende Rolle: Ab dem dritten Obergeschoss treppt sie teilweise von der bestehenden Grundrissfigur zurück, sodass gegenüber den Nachbarbauten räumliche Ausweitungen entstehen, welche nicht nur für deren Besonnung positiv ist, sondern auch die relative Enge der Situation städtebaulich kompensiert. Immer jedoch bleibt die Aufstockung über gemeinsame Fassadenflächen mit dem Ausgangskörper verbunden, aus den beiden Elementen unterschiedlicher Epochen entsteht ein untrennbares Ganzes.

Konsequent wird die äussere, homogene Erscheinung des Baukörpers auf die Disposition der Wohnungsgrundrisse übertragen. Dies bedingt einen relativ hohen, baulichen Eingriff für den Wechsel der Haupttragrichtung. Dafür entstehen grosszügige Wohnungen, welche alle dreiseitig belichtet über zum Teil gemeinsame Loggien oder eigene Terrassen verfügen und spannende räumliche Bezüge zulassen. Die Erschliessungsbereiche sind natürlich belichtet mit zum Teil räumlichen Ausweitungen, welche gute Aufenthaltsqualität versprechen. Ökonomisch gut begründet und strukturell vertretbar ist der Einsatz lediglich eines behindertentauglichen Lifts und nur das Weiterführen des nördlichen Treppenhauses für die Aufstockung. Diese wird aus statischen Gründen in Holzbauweise ausgeführt. In der Überarbeitung gelang es, angemessene Nebenräume in den Wohnungen, dezentrale Waschküchen im Gang sowie grössere vermietbare Gewerbeflächen im Erdgeschoss zu projektieren.

Die verputzten Fassaden mit unterschiedlich strukturierten Oberflächen, stärken den Charakter differenziert. Weisse Fensterrahmen und Abdeckungen erzeugen dabei einen eleganten Kontrast. Die vorgeschlagene Materialisierung mit wenigen primären Baustoffen verspricht eine zeitlose, durch den Gebrauch schön alternde Architektur mit einer angenehmen, klaren Raumstimmung.

Das vorliegende Projekt überzeugt durch den intelligenten und angemessenen Umgang mit der nicht einfachen Ausgangslage der bestehenden Bausubstanz und Typologie eines Schulhauses aus den 1960er Jahren. Die neue Baukörperkonstellation klärt die städtebauliche Situation und prägt mit ihrer eigenständigen Architektursprache einen neuen unverwechselbaren Ort.

4.2 Nutzungskonzept und Bauprojekt

Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss soll zu einer Einstellhalle mit zehn Parkplätzen ungenutzt werden. Weiter sind Kellerabteile sowie die Archiv-, Technik- und Heizungsräume geplant.

Für die Einteilung des Erdgeschosses stand die vielseitige Nutzbarkeit und Flexibilität im Vordergrund. Das Erdgeschoss bietet Raum für Geschäftsräume für Dienstleistungsbetriebe (zwei Praxen mit je etwa 133 m² beziehungsweise 57 m² Fläche und zusätzlichen Therapieräumen mit etwa 54 m²). Es sind bereits Gespräche mit möglichen Mietern (Arztpraxis mit Therapieräumen) geführt worden. Die Nutzung von zwei weiteren Gewerberäumen (rund 73 m² und 79 m²) zur Gotthardstrasse hin ist noch offen. Die vorgesehene Nutzung mit Arztpraxen und Physiotherapieräumlichkeiten ist eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Nachbarschaft. In den Obergeschossen sind insgesamt 18 Alterswohnungen geplant. Das Grundkonzept der Alterswohnungen wurde mit einer Vertreterin der künftigen Nutzerinnen und Nutzer besprochen und entsprechend angepasst. 10 Wohnungen weisen 2.5 Zimmer mit einer Fläche zwischen 54 m² und 71 m² auf und 8 Wohnungen 3.5 Zimmer mit Flächen zwischen 76 m² und 80 m². Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Aussenraum und einen Abstellraum. Im dritten und vierten Stockwerk ist je eine kleinere Waschküchennische geplant.

Zentrales Thema sind die durchgehenden und freundlich gestalteten Gänge. Der Antrag der BPK mit beheizten Gängen konnte umgesetzt werden, dabei konnte indirekt eine qualitative Raumfläche dazugewonnen werden. Der beheizte Gang weitet sich seitlich zu einer kollektiven Begegnungszone aus und endet jeweils in Loggien. Sie erschliessen die Wohnungen und haben die Funktion informeller Begegnungszonen und fördern so den Kontakt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Gleichzeitig verbessern sie durch die grossen Fenster den Tageslichteinfall in die Wohnungen. Die grosszügige und abschliessbare Passage im Erdgeschoss verbindet die Gotthardstrasse im Norden mit dem Neustadtplatz im Süden.

4.3 Aussenraum und Umgebung

Das projektierte Gestaltungskonzept betrachtet verschiedene Raumsituationen unterschiedlicher Grösse und Nutzung. Nördlich und südlich des Gebäudes sind die Eingangsbereiche vorgesehen. Während im Norden die Anlieferung und der Warenumschlag organisiert sind, wird im Süden der Neustadtplatz in seiner Grosszügigkeit erweitert. Östlich des Gebäudes ist ein Fussgängerbereich mit Grüngestaltung geplant. Dieser dient als zusätzliche, äussere Verbindung von Norden nach Süden. Die Aufenthaltszone im Gang wird auf dieser Seite in den Aussenbereich erweitert. Der Bereich westlich zum Betagtenzentrum hin ist ein privater Grünbereich. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine vielfältige Dach- und Terrassenlandschaft, welche den Wohnkomfort steigert.

4.4 MINERGIE - Konzept

Die Stadt Zug strebt grundsätzlich bei ihren eigenen Bauten eine Verbesserung des ökologischen und energetischen Standards an. Bei Umbauten können in der Regel nicht die gleichen energietechnischen Kennwerte erreicht werden wie bei Neubauten. (Die Kennwerte sind ca. 30% höher als beim Neubau).

In der Überarbeitung wurden im Gegensatz zum Wettbewerbsprojekt die offenen Laubengänge in verglaste Gänge mit Innenklima umgewandelt. Damit wird die Gebäudehülle kompakter. Der Minergie-Standard ist als Zielvorgabe ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen worden. Im Vordergrund stehen der Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine Reduktion der Heizenergie. Die bei den Energiekosten eingesparten Gelder sind in der Gebäudehülle gut angelegt und sind dort über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes beziehungsweise der Installationen kostenwirksam. Bei einer Energiepreissteigerung wirkt sich das noch deutlicher aus.

Die bestehende und erst vor kurzer Zeit sanierte Gaskondensationsheizung wird weiter betrieben. Als Option sind Sonnenkollektoren für das Warmwasser vorgesehen. Das zentrale Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung für die Komfortlüftung ist für den Minergie-Standard zwingend. Es wird auf dem Dach aufgestellt. Es werden vorwiegend energieeffiziente Apparate und Geräte, tageslichtabhängige Beleuchtungsregulierung und Energiesparlampen sowie Stromsparende Elektrogeräte, Klasse A, eingesetzt. Die durch den Minergie-Standard verursachten Mehrkosten belaufen sich bei einem Projekt wie dem vorliegenden erfahrungsgemäss auf rund sechs bis acht Prozent.

5. Projektorganisation

5.1 Organisation

Ziel ist es, Kosten und Nutzen für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in jeder Planungsphase zu optimieren. Dabei werden die Gebäude ganzheitlich betrachtet und alle Aspekte miteinbezogen. Diese Gesamtzielsetzung erfordert klare Strukturen und eine straffe, schlanke Projektorganisation. Gleichzeitig muss sichergestellt bleiben, dass Besteller, Betreiber und Nutzer weiterhin eng einbezogen sind. Das Baudepartement übernimmt für den "Umbau Neustadt 2" alle mit diesen Aufgaben verbundenen Leistungen und ist verantwortlich für das Projektmanagement, die Qualität, die Kosten und die Termine.

Für die weiteren Phasen wird die Gesamtprojektleitung vom Steuerungsausschuss unterstützt. Dieser unterbreitet jeweils dem Stadtrat die massgeblichen Grundlagen für dessen Entscheidungsfindung betreffend das weitere Vorgehen.

5.2 Planungsteam

Der Stadtrat erteilte am 4. Dezember 2007 aufgrund der Empfehlung des Beurteilungsgremiums dem Architekturbüro Miroslav Šik aus Zürich mit seinem Team den Zuschlag zur Weiter- bzw. Überarbeitung ihres Projektes unter Vorbehalt der Zustimmung zum Projektierungskredit durch den Grossen Gemeinderat. Das Planungsteam ist definiert: Architekt, Kostenplaner, Fachingenieure und Fachplaner werden im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft (Stadt Zug) stehen. Die Federführung obliegt dem Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau.

6. Kosten

6.1 Kostenschätzung als Grundlage des Projektierungskredits

Als Grundlage der Kostenschätzung nach EKG (Elementkostenmethode) mit einer Genauigkeit von +/-15% (SIA) ist das überarbeitete Siegerprojekt (Stand Oktober 2008) aus dem Studienauftrag herangezogen worden.

			<u>Total</u>
BKP 0	Grundstück	CHF	1'860'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	650'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	9'400'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	170'000.--
BKP 4	Umgebung	CHF	265'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	980'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes/offene Reserve	CHF	600'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	55'000.--
<hr/>			
BKP 0 - 9	Gesamtanlagekosten inkl. MWST	CHF	13'980'000.--
<hr/>			
BKP 1 - 9	Gesamtbaukosten inkl. MWST	CHF	12'120'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2008. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsberechnung gilt der Zürcher Index für Wohnpreise (01.04.2008 = 110.5).

In diesen Gesamtanlagekosten sind die CHF 390'000.-- für die Durchführung des Studienauftrags sowie der Projektierungskredit von CHF 680'000.-- enthalten.

6.2 Vergleich der Kennzahlen von Neubau und Umbau (ohne Landanteil)

Projektierungskreditvorlage (+/- 15%)	12'120'000.--
Aus Machbarkeitsstudie (teuerungsbereinigt)	
Umbau mit Aufstockung	11'540'000.--
Neubau	12'270'000.--

Kennwerte:

Rauminhalte nach SIA 416 Kosten BKP 2 / m³/SIA 416

Vorlage Projektierungskredit	14'607 m³	641.--
Aus Machbarkeitsstudie (teuerungsbereinigt)		
Umbau mit Aufstockung	12'990 m ³	719.--
Neubau	11'410 m ³	865.--

Geschossflächen nach SIA 416		Kosten BKP 2 / m ² /SIA 416
Vorlage Projektierungskredit	3'673 m²	2'549.--
Aus Machbarkeitsstudie (teuerungsbereinigt)		
Umbau mit Aufstockung	3'94 0 m ²	2'371.--
Neubau	3'260 m ²	3'029.--

Die vorliegenden Kennzahlen zeigen, dass mit dem Projektierungskredit sowohl in ökologischer wie auch ökonomischer Hinsicht ein gutes Projekt vorliegt.

6.3 Mieterträge

Basierend auf einem Anlagewert von insgesamt CHF 13'980'000.-- (Kostenschätzung Projekt CHF 12'120'000.-- und einem Landwert von CHF 1'860'000.-- (CHF 1'200.-- /m²) und einem Kapitalisierungssatz von 5 % (Basis 3.25 %, Betriebskosten 0.3 %, Unterhalt 1.0 %, Verwaltungskosten 0.2 %, Rückstellungen 0.5 %) ist mit einem jährlichen Nettomietzins von CHF 694'000.-- zu rechnen.

6.4 Projektierungskredit

Bei der Ausarbeitung des Baukredites werden Standards definiert und das Projekt wird im Detail so ausgearbeitet, dass während der Ausführung nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist. Die Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind einzuhalten. Um dies zu erreichen, werden für die kommende Phase folgende Grundlagen in einem hohen Detaillierungsgrad erarbeitet:

Bauprojekt

Ausarbeiten des Bauprojektes mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen unter Berücksichtigung des festgelegten Kostenrahmens.

Detailstudien

Qualitätsstandard wird festgelegt; konstruktive und architektonische Lösungen.

Materialwahl und Miteinbezug Vorschlägen von Betreibern, Nutzern und Spezialisten und dies alles unter Beachtung der Qualitätsanforderungen, der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit.

Detaillierter Kostenvoranschlag

Dieser wird auf der Grundlage EKG mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen ausgearbeitet.

Nebst dem Architekten werden folgende Fachspezialisten zur Ausarbeitung zugezogen: Bauingenieur, Bauphysiker, Büroraumplaner, Elektroplaner, Gartenarchitekt, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaplaner, Kostenplaner sowie Sanitärplaner.

Für die detaillierte Ausarbeitung des Gesamtprojektes sind Projektierungskosten von insgesamt **CHF 680'000.-- inkl. MWST** erforderlich.

7. Termine

7.1 Terminprogramme

Die vorgeschlagene Aufstockung der bestehenden Liegenschaft setzt eine Anpassung des Bebauungsplanes voraus. Zu diesem Zweck soll neu ein vier- und ein fünfgeschossiger Baubereich mit einer maximalen Dachoberkante definiert werden. Um eine ganzheitliche Lösung zu erhalten, werden parallel dazu auch die privaten Liegenschaften Pilatusstrasse 1 und 3 als Bestandteil des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern entwickelt. Es ist geplant, die Bebauungsplanänderung gestützt auf § 40 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) im einfachen Verfahren durchzuführen, da es sich materiell um eine kleine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes handelt. Dies setzt voraus, dass die Baudirektion ihre Zustimmung erteilt, die Auflagefrist unbenutzt verstreicht und allfällige Einwendungen ohne Benachteiligung Dritter gütlich beigelegt werden können.

7.1.1 Terminprogramm Bebauungsplan

Wann	Was	Wer
Aug. / Okt. 08	Erarbeiten Bebauungsplan sobald Unterlagen Arch. vorliegen	Stadtplanung, Planer
Okt. 08	Vernehmlassung BBP	Stadtplanung, Bauherrschaft, Planer und Stadtverwaltung
März 09	Überarbeitung BBP	Stadtplanung, Planer
April 09	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat
3 Monate	Vorprüfung BBP	Amt für Raumplanung ARP
Juli 09	allfällige Überarbeitung BBP	Stadtplanung, Planer
August 09	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
* Sept. 09	Festsetzung BBP	Stadtrat
* Okt. 09	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
* Dez. 09	Genehmigung	Baudirektion

*Bei wesentlichen, aufgrund der Vorprüfung zu ändernden Aspekte oder bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft des Bebauungsplans zusätzlich.

7.1.2 Terminprogramm Projekt

Wann	Was
05. Mai 2009	Grosser Gemeinderat: Projektierungskredit
Mai-August 2009	Projektierung
September 2009	Baueingabe
November 2009	Baubewilligung je nach Stand Bebauungsplan
November 2009	Grosser Gemeinderat: Baukredit
anfangs 2010	Urnenabstimmung
Sommer 2010*	Baubeginn (Liegenschaft bis Juli 2010 vermietet)

*Eine allfällige Änderung des Bebauungsplans könnte teilweise gleichzeitig mit den Projektierungsarbeiten laufen. Je nach Projekt müsste aber dennoch mit einer Verlängerung der Bearbeitungszeit von rund sechs Monaten gerechnet werden.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die detaillierte Ausarbeitung des Umbau- und Erweiterungsprojektes für das Schulhaus Neustadt 2 an der Gotthardstrasse 29 einen Projektierungskredit von brutto CHF 680'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50300/2210, Objekt 687, Liegenschaft Gotthardstrasse 29 (Schulhaus Neustadt 2), Umbau zu Alterswohnungen, zu bewilligen und
- den Landwert auf CHF 1200.-- pro m² festzusetzen.

Zug, 10. März 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Plandossier

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73 und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Projektierungs- kredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2004.1 vom 10. März 2009:

1. Für die Projektierung des Umbaus der Liegenschaft Gotthardstrasse 29, Schulhaus Neustadt 2, zu Alterswohnungen wird ein Projektierungskredit von brutto CHF 680'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50300/2210, Objekt 687, Neustadt 2, Umbau Alterswohnungen bewilligt.
2. Die Investition von CHF 680'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
3. Der Landwert wird auf CHF 1'200.-- pro m² festgesetzt.
4. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band Nr. 12, aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber