

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Wettbewerbskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. Dezember 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Neustadt 2 wird von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Die ursprünglich im Gebäude untergebrachten Nutzungen konnten ins Schulzentrum Maria Opferung verlegt werden. Zurzeit sind ca. 1/3 der Flächen dieser Liegenschaft an eine Privatschule und einen Privatkindergarten vermietet. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Alterszentrum Neustadt eignet sich die Liegenschaft ausgezeichnet für eine Umnutzung in Alterswohnungen. Die Nachfrage für Alterswohnungen ist gross. Das Gebäude soll zu diesem Zweck umgebaut werden.

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass im bestehenden Gebäude 17 Wohnungen, drei Gewerberäume und ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden können. Das Untergeschoss kann zu Parkplätzen oder Archivräumen umgebaut und die Zivilschutzanlage aufgehoben werden.

Anhand eines Studienauftrags soll abgeklärt werden, wie das Programm umgesetzt werden kann und ob aus städtebaulicher Sicht noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Bei einer Änderung des heutigen Gebäudevolumens wäre eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig. Es werden preisgünstige Wohnungen geplant. Die Anlagekostenlimiten der Wohnbauförderung von Kanton und Bund müssen eingehalten werden. Der Umbau des Gebäudes soll nach Minergie-Standard geplant werden. Für den Studienauftrag und die anschliessende Vorbereitung des Projektierungskredits sind CHF 390'000.-- zu bewilligen.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ausserordentlichen Sitzung am 5. Dezember 2006 in Sechser-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni, Departementsekretär Hans Stri-

cker und Leiter Immobilien Theddy Christen. Nach sachlicher Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 6:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Der Bedarf an Alterswohnungen ist ausgewiesen. Der Standort neben dem Altersheim Neustadt bringt für die Bewohner die Möglichkeit die Infrastruktur und Angebote des Heimes zu nutzen. Diese Synergien und der zentrale Standort sprechen für eine Neunutzung des Gebäudes als Alterswohnungen. Die vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt zudem auf, dass die bestehende Struktur mit wenigen Eingriffen in die Tragstruktur umgebaut werden kann. Die einzelnen Klassenzimmer weisen die Grösse der künftigen Wohneinheiten auf. Im Studienverfahren soll aufgezeigt werden wie das Gebäude allenfalls erweitert, z.B. aufgestockt werden könnte. Dies würde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes bedingen.

Für das Wettbewerbsverfahren wird ein Präqualifikationsverfahren vorgeschlagen in dem die Planer die Kompetenz und Kapazität ihres Teams für die gestellte Aufgabe unter Beweis stellen müssen.

4. Beratung

Diskussionspunkte zu folgenden Themenkreisen:

Projekt:

- Das Gebäude wird heute durch die Stadt nicht genutzt. Bleibt das auch künftig so? Besteht nicht die Gefahr, dass wir heute ein Schulhaus in ein Altersheim umbauen und in absehbarer Zeit in diesem Gebiet knapp an Schulräumen sein werden. Das Gebiet ist speziell in Raum Grafenau sehr stark am wachsen. Die Schulraumplanung, die darüber Auskunft geben sollte, wurde bis heute nicht offiziell vorgelegt.

Nach Aussagen von Dolfi Müller wurde vom Schulamt klar ausgesagt, dass der Schulraum im Neustadt 2 nicht mehr benötigt werde und einer Umnutzung darum nichts im Wege stehe.

Auch als Tagesschule, dies hätten Abklärungen der Verwaltung ergeben, eigne sich das Gebäude in seiner heutigen Form nicht. Die BPK erwartet diesbezüglich an der entsprechenden GGR-Sitzung eine offizielle Erklärung des Schulamtes.

- Ein Aufstocken des bestehenden Gebäudes ergäbe eine bessere Nutzung der Infrastruktur. Dies bedingt jedoch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Verhandlungen mit der Nachbarschaft. Durch den Studienauftrag soll deshalb eine möglichst verträgliche Lösung gefunden werden.
- Pro Klassenraum entsteht eine Kleinwohnung. Dadurch entstehen nur wenige Eingriffe an der Tragstruktur des Gebäudes. Die großen Raumhöhen erlauben ein Führen der notwendigen Leitungen im Hohlraum über einer abgehängten Decke.
- Das Bedürfnis nach Alterswohnungen, zentralen Kleinwohnungen mit der möglichen Nutzung der Infrastruktur von Altersheimen sind gesucht. Die Stadt verfügt über eine Warteliste mit über hundert Anfragen.

- Die bestehende Luftschutzanlage im Untergeschoss kann außer Betrieb gesetzt werden und als Tiefgarage umgenutzt werden. Die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit dieser Umbauarbeiten wurde im Zuge der Machbarkeitsstudie abgeklärt. Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage wird über die Zufahrt des Parkhauses Neustadt erfolgen.

Wettbewerb:

- Der Studienauftrag wird für Planerteams ausgeschrieben, da für eine umfassende Abklärung alle Kompetenzen im Team vorhanden sein müssen. Die Teams sollen aber für die Ausschreibung klein gehalten werden.
- Für die zweite Phase der eigentlichen Ausarbeitung eines Projektvorschlages werden maximal sieben Teams ausgewählt.
Gefragt ist Kompetenz in Umbau und Wohnungsbau. Falls, was anzunehmen ist, mehr als sieben qualifizierte Bewerbungen eingehen, werden die Teilnehmer ausgelost.
Die BPK erwartet im Teilnehmerfeld - Kompetenz vorausgesetzt - eine angemessene Vertretung örtlicher Planerteams.
- Darüber, ob das Planerteam auch mit der Ausführung betraut werden soll oder ob diese anderweitig vergeben werden soll, sei noch nicht entschieden worden.
- Im Terminprogramm haben sich bei den Jahreszahlen einige Tippfehler eingeschlichen.

5. Zusammenfassung

Die BPK erachtet den eingeschlagenen Weg des Stadtrates für richtig und unterstützt die Vorlage in Sinne des Antrages mit 6:0 Stimmen.

Die BPK erwartet jedoch an der entsprechenden GGR-Sitzung eine Stellungnahme des Schulamtes, dass im fraglichen Gebiet in absehbarer Zeit kein Bedürfnis an zusätzlichem Schulraum besteht.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten und
- für die Durchführung eines Studienverfahrens für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses Neustadt 2 in Alterswohnungen sei ein Planungskredit von CHF 390'000.-- zu bewilligen.

Zug, 8. Dezember 2006

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident