

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Sanierung Liegenschaft Chamerstrasse 1, Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Juni 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2488 vom 5. Juni 2018.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 19. Juni 2018 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Paul Knüsel, Leiter Hochbau und Sandra Theurillat, Projektleiterin.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten der Leiter Hochbau und die zuständige Projektleiterin die wesentlichen Aspekte der Vorlage anhand einer Präsentation.

Das Bauprojekt befindet sich in der heiklen Seeuferzone. Das Objekt hat sich im Laufe der Jahrzehnte gesenkt und verkippt. Ein Anheben und eine Kompensation der Verkipfung ist nicht ohne weiteres bzw. kaum zu bewerkstelligen. Denn der Baugrund kann keine zusätzlichen Lasten aufnehmen. Das Objekt ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Liegenschaft wird von der Denkmalpflege als besonders schutzwürdig eingestuft. Der Originalzustand von damals ist praktisch heute noch erhalten. Die zu ergreifenden Massnahmen müssen daher verhältnismässig und auf das Objekt zugeschnitten sein.

Daher soll der Baukredit bloss das Nötigste zur nutzungsgerechten Werterhaltung umfassen. Dies führt dazu, dass das Haus für die aktuelle Nutzung (welche gemäss Vorvertrag weitergeführt werden soll) bis auf das Untergeschoss sanft saniert werden soll. Dabei ist unerlässlich, dass man dem Haus nicht zusätzliches Gewicht auflädt, welches die stabilen Setzungen oder gar die Verkipfung negativ beeinflussen könnte. Technische Ertüchtigungsmassnahmen sollen bloss da stattfinden, wo diese notwendig und sinnvoll sind. Dies unter Einhaltung und Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften. Im Untergeschoss sind minimale Nutzungsoptimierungen, jedoch kein zusätzlicher Ausbau geplant. Zum eigentlichen Baubeschrieb wird auf die Beilage verwiesen.

Die bisherige und wohl auch künftige Mieterin, die Stiftung Phönix, hat für die Bauphase extern eine Übergangslösung für ein Jahr gefunden. Deren Wiedereinzug ist für Oktober 2019 vorgesehen.

4. Beratung

Die BPK dankt für die umfassende und gute Präsentation der Vorlage. Auf Nachfrage hin wird das Thema Verkipfung/Senkung noch näher erläutert. – Gemäss den neuesten Messungen ist die Verkipfung stabil. Die Messungen betreffend Senkung wurden letztmals im Jahr 2000 gemacht. Es war nicht einfach, deren Fixpunkte zu rekonstruieren, um eine aussagekräftige aktuelle Nachmessung zu erhalten. Es zeigte sich jedoch, dass über die Jahre eine gleichmässige Setzung erfolgte. Die Setzungsrate beträgt etwa 2.5 bis 3.5 mm pro Jahr. Die Gesamtkipfung beträgt rund 15 cm und ist seit dem Jahr 1950 unverändert.

Es wurde bereits einmal in Betracht gezogen, das Gebäude mit einer speziellen Injektion anzuheben, um das Haus allenfalls so wieder ins Lot zu bringen. Solches musste jedoch verworfen werden, da der Baugrund bis in eine Tiefe von 100 m keinen Widerstand bietet. Abgesehen davon hätte dies zu mutmasslichen Kosten von rund CHF 6.5 Mio. geführt, da dann auch Ertüchtigungsmassnahmen betreffend Erdbebensicherheit notwendig geworden wären. Dies alles ohne Garantie auf Erfolg. Daher beschränkt man sich auf eine sanfte Sanierung.

Ob die Senkung auch einen Zusammenhang mit dem Projekt Circulago haben könnte, lässt sich letztlich nicht ausschliessen, wäre aber wohl sehr weit hergeholt. Zur massgeblichen Senkung hatte damals wohl eher die nachträglich erstellte Chamerstrasse beigetragen, die zusätzlichen Druck auf das Haus gab. Das Haus ist auf eine Bodenplatte gestellt, welche sich auf Holzpfähle stützt, und diese Bodenplatte umläuft den Fussabdruck des Gebäudes um 2 m. Man war sich schon damals bewusst, dass der Baugrund problematisch ist. So ist nachweisbar, dass schon bei der Erstellung des Hauses Senkungen und Verkipfungen auftraten.

Die BPK erkundigte sich nach dem Mietvertrag mit der Stiftung Phönix. Hierzu liegt eine Absichtserklärung auf Mietvertragsverlängerung vor. Die Stiftung wollte selber noch Investitionen bzw. räumliche Veränderungen vornehmen. Diese konnten nicht gutgeheissen werden, da Eingriffe in die Struktur zusätzliche Ertüchtigungsmassnahmen zur Folge gehabt hätten. Bei der Festsetzung des neuen Mietzinses wird dann abzuwägen sein, welche Erneuerungen wertvermehrend und welche werterhaltend sind. Auf diese Grundlagen wird dann der neue Mietzins festzulegen sein.

Zu allfälligen Bundesbeiträgen an die Sanierung wird angemerkt, dass die Unterschutzstellung hierzu Voraussetzung bildet. Die Unterschutzstellung wird beantragt. Der Baukredit wird durch allfällige Bundesbeiträge jedoch nicht entlastet bzw. können vom Kredit nicht abgezogen werden. Dies als Folge des Bruttoprinzips.

Fazit

Die BPK zeigt sich vom Gebäude und dessen Räumlichkeiten beeindruckt. Die verschiedenen Fotos geben davon einen guten Eindruck (vgl. Beilage). Das Innere des Hauses ist nachgerade museal. Das Objekt stellt ähnlich dem Casino eine eigentliche Perle im städtischen Liegen-schaft-sportefeuille dar. So bedauert ein Mitglied, dass das Haus nicht einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich ist.

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage einstimmig mit 11:0 Stimmen zu.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2488 vom 5. Juni 2018 empfiehlt die BPK mit 11:0 Stimmen, dem Baukredit zur Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 zuzustimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2488 Sanierung Liegenschaft Chamerstrasse 1 zu verabschieden und dem Baukredit von CHF 2'010'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Zug, 19. Juni 2018

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Präsentation