

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2004.4

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 16. März 2010

Das Wichtigste im Überblick

Das Schulhaus Neustadt 2 an der Gotthardstrasse 29 wird von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Betagtenzentrum Neustadt und seiner baulichen Struktur bringt die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für die Umnutzung zu Alterswohnungen mit. Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist gross – als Folge gesellschaftlicher und demographischer Entwicklungen – mit deutlich steigender Tendenz.

Mit einem Studienauftrag im Jahre 2007 wurde geklärt, wie sich das für Alterswohnungen erforderliche Raumprogramm umsetzen lässt und welche Erweiterungsmöglichkeiten aus städtebaulicher Sicht noch bestehen. Der Stadtrat hat das Siegerteam um Miroslav Šik Architekt BSA mit der Weiterbearbeitung seines Projekts «Zug um Zug» beauftragt.

Für die Projektierung wurde mit Beschluss Nr. 1503 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 8. September 2009 ein Kredit von CHF 680'000.-- bewilligt (GGR-Vorlage 2004.1).

Die Projektierung ist abgeschlossen und das Projekt soll nun umgesetzt werden. Wie die Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2006 bereits aufgezeigt hatte, können durch die Erweiterung des heutigen Volumens mit einer Aufstockung 18 altersgerechte Wohnungen mit zusätzlichen Praxis-, Therapie- und Gewerberäumen im Erdgeschoss erstellt werden. Dabei sind die Wohnungen einem mittleren Qualitäts- und Mietzinssegment zugeordnet. Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss wird zu Parkplätzen und Archivräumen umgenutzt. Die 18 Alterswohnungen sind den 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot anzurechnen. Mit den Umbauarbeiten soll Anfang 2011 begonnen werden. Für den Umbau zu Alterswohnungen ist ein Baukredit von CHF 11'970'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegendem Bericht und Antrag ersucht Sie der Stadtrat um die Bewilligung eines Baukredits für den Umbau der Liegenschaft Neustadt 2 in Alterswohnungen.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	AUSGANGSLAGE	2
2.	PROJEKTIERUNGSKREDIT	3
2.1	STUDIENAUFTRAG	3
2.2	PROJEKTIERUNG	3
3.	PROJEKTORGANISATION	3
3.1	PLANUNGSTEAM	3
3.2	STEUERUNGSAUSSCHUSS UND GESAMTPROJEKTLEITUNG	4
4.	BAUPROJEKT	4
4.1	PROJEKTBSCHREIBUNG	4
4.1.1	Städtebauliches Konzept	5
4.1.2	Bebauungsplan	5
4.1.3	Aussenraum und Umgebung	5
4.2	GEBÄUDETECHNIK	6
4.2.1	Elektrische Installationen	6
4.2.2	Wärmeversorgung	6
4.2.3	Hygienelüftung und Wärmerückgewinnung	6
4.2.4	Sanitäre Installationen	6
4.2.5	MINERGIE	7
4.4	AUSBAU	7
4.4.1	Ausstattung Wohnungen	7
4.4.2	Ausbau Erdgeschoss	7
4.5	SERVICELEISTUNGEN	7
5.	ALTERSWOHNUNGEN DER STADT ZUG	7
6.	KOSTEN	8
6.1	RAHMENBEDINGUNGEN	8
6.2	KOSTENVORANSCHLAG	9
6.3	KENNZAHLEN	9
6.4	MIETERTRÄGE	9
7.	TERMINE	10
8.	FINANZIERUNG	10
9.	ANTRAG DES STADTRATES	11

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Neustadt 2 (GS 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. Seit der Verlegung der Heilpädagogischen Schule ins Schulzentrum Maria Opferung im Jahre 2004/05 nutzen die Stadtschulen Zug das Gebäude nicht mehr. Zurzeit sind die Räumlichkeiten dem Verein Talentia, Zug, Neue Schule AG, Zug, und der Children's World AG, Zug, befristet bis zum 31. Juli 2010 vermietet. Die jährlichen Nettomietzinseinnahmen betragen CHF 134'000.--.

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 Betagtenzentrums der Vorplatz neu gestaltet.

Im Vorfeld des Studienverfahrens wurden die Vor- und Nachteile eines Neu- bzw. Umbaus untersucht. Neben wirtschaftlichen und den geologischen Gründen ist ein Umbau mit Aufstockung einem Ersatzneubau vorzuziehen. Das grösste Potenzial wurde einer Umnutzung des Gebäudes in Alterswohnungen bescheinigt. Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer zentralen und sehr gut erschlossenen Lage ausgezeichnet dafür. Aus der direkten

Nachbarschaft zum Betagtenzentrum ergeben sich zudem Synergien im Dienstleistungsbereich wie beispielsweise Besorgung der Wäsche oder Mahlzeiten.

Im Untergeschoss befindet sich eine grosse Zivilschutzanlage. Am 1. Dezember 2006 wurde vom Amt für Zivilschutz und Militär auf Gesuch des Stadtrates vom 27. November 2006 die Bewilligung des öffentlichen Schutzraumes aufgehoben. Somit kann das Untergeschoss zu Archivräumen und Parkplätzen umgebaut und die gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug geforderte Anzahl Parkplätze können bereit gestellt werden.

2. Projektierungskredit

2.1 Studienauftrag

Der Projektentwurf geht auf einen Studienauftrag für die Umnutzung der Liegenschaft Gotthardstrasse 29 zurück. Hierzu 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 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 geprüft und das Projekt «Zug um Zug» des Architekten Miroslav Šik, Zürich ausgewählt. Dieser geht am differenziertesten auf die räumlich sehr eingeschränkten Gegebenheiten am Ort ein und hat eine starke architektonische Idee entwickelt. Das Büro Šik wurde deshalb den mit der Weiterbearbeitung des Projektes Umbau Schulhaus Neustadt 2 beauftragt.

2.2 Projektierung

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 8. September 2009 wurde die überarbeitete GGR-Vorlage Nr. 2004.1 für die Projektierung des Umbaus der Liegenschaft Gotthardstrasse 29 behandelt, ein Kredit von CHF 680'000.-- bewilligt und der Landwert auf CHF 600.-- festgesetzt.

3. Projektorganisation

3.1 Planungsteam

Mit der Bewilligung des Projektierungskredits durch den Grossen Gemeinderat wurde der Stadtrat beauftragt, das Projekt mit den Bestellern auszuarbeiten. Zusammen mit dem im Studienauftrag obsiegenden Architekten- und Planerteam wurde die Planungsphase in Angriff genommen.

Architekt, Fachingenieure und der Kostenplaner stehen im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft (Stadt Zug). Das Projektmanagement nimmt das Baudepartement der Stadt Zug wahr.

3.2 Steuerungsausschuss und Gesamtprojektleitung

Im Steuerungsausschuss sind die Chefin Baudepartement und der Chef Finanzdepartement als Vertreter des Stadtrates und die Mitglieder der Gesamtprojektleitung vertreten.

Die Gesamtprojektleitung wird vom Leiter Hochbau des Baudepartements geführt. Sie setzt sich aus Vertretern der Fachstelle Alter und Gesundheit, Immobilien- und Hochbauabteilung sowie dem Architekten zusammen. Je nach Bedarf wird die Gesamtprojektleitung zusätzlich durch den Stadtarchitekten, den Leiter Immobilien und weitere Fachplaner ergänzt.

Der Planungsausschuss wird vom Projektleiter Hochbau des Baudepartements geführt. Mitglieder sind Vertreter der Planer und nach Bedarf der Fachstelle Alter und Gesundheit sowie der Immobilienabteilung.

4. Bauprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss wird zu einer Auto- und Motorrad-Einstellhalle umgenutzt. Die Zufahrt erfolgt über das Parkhaus Neustadt. Deshalb gehen dem Parkhaus Neustadt zwei Parkplätze verloren. Weiter sind Kellerabteile sowie die Archiv- und die Technikräume im Untergeschoss angeordnet.

Die grosszügige, abschliessbare und natürlich belichtete Passage im Erdgeschoss verbindet die Gotthardstrasse im Norden mit dem Neustadtplatz im Süden. Die räumliche Ausweitung ergibt einen guten Aufenthaltsbereich. Für die Einteilung des Erdgeschosses steht die vielseitige Nutzbarkeit und Flexibilität im Vordergrund. Es bietet neben zwei zur Gotthardstrasse hin orientierten Gewerberäumen mit 76 m² und 81 m² Fläche Platz für zwei Praxen mit 102 m² beziehungsweise 92 m² Fläche und einem zusätzlichen Therapieraum mit 58 m². Mit einem interessierten Mieter für die Praxen werden zurzeit Mietverhandlungen geführt. Zu einem Abschluss ist es noch nicht gekommen. Die vorgesehene Nutzung mit Arztpraxen und Physiotherapieräumlichkeiten ist eine sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Angebot in der Nachbarschaft.

Das bestehende Gebäude wird um zwei Geschosse aufgestockt. In den vier Obergeschossen sind insgesamt 18 Alterswohnungen geplant. Die Grundrisse wurden in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Alter erarbeitet. Durch die beheizten Gänge kann indirekt qualitative Raumfläche gewonnen werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss weiten sie sich seitlich zu einer kollektiven Begegnungszone aus und enden jeweils in Loggien. Der im ersten Obergeschoss angeordnete grosszügige Waschraum profitiert vom Tageslicht und kann zudem natürlich belüftet werden. Die Gänge und der Waschraum sind somit nicht nur reine Erschliessungs- und Nutzflächen, sondern Begegnungszonen und fördern den Kontakt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Gleichzeitig begünstigen sie durch die grossen Fenster den Tageslichteinfall in die Wohnungen. Die acht 2 ½-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 56 m² und 68 m² gross. Die zehn 3 ½-Zimmer-Wohnungen weisen Flächen zwischen 76 m² und 87 m² auf. Die grosszügigen behindertengerechten Wohnungen entsprechen den heutigen Lebensformen und Ansprüchen einer älteren Mieterschaft, welche fähig ist, einen eigenen Haushalt allenfalls mit Hilfe der Partnerin, des Part-

ners oder der Spitex zu führen. Berücksichtigt wird auch, dass ältere Menschen grosszügigere Räume wünschen und Ehepaare im Alter oftmals getrennte Schlafzimmer benutzen. Eine Dreizimmerwohnung ist für ein Ehepaar heute durchaus Standard. Die grossen Fenster und die durchgehenden Grundrisse der Wohnungen sorgen für offene und lichte Raumverhältnisse. Eingangszone, Wohnküche und Wohnen sind zu einem offenen Raum zusammengeschlossen, dem angemessene Loggien oder Terrassen vorgelagert sind. Diese lassen spannende räumliche Bezüge zu. Die Küchen sind als attraktive Wohnküchen gestaltet. Die Sanitärräume entsprechen den heutigen Normen und sind, wie das ganze Gebäude hindernisfrei konzipiert. Abstellräume in den Wohnungen und zentrale Waschküchen im Gang runden das Angebot ab.

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

4.1.1 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende Projekt überzeugt durch einen 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.

4.1.2 Bebauungsplan

Die vorgesehene Aufstockung des bestehenden Volumens um zwei Geschosse erforderte eine Änderung des am 16. Oktober 2006 genehmigten Bebauungsplanes Bundestrasse (Plan Nr. 7050). Dabei wurde ein vier- und ein fünfgeschossiger Baubereich mit einer maximalen Dachoberkante definiert. Gleichzeitig wurde auch die Umgebungsgestaltung nachgeführt. Die Änderungen des Bebauungsplans wurden durch den Kanton am 28. September 2009 vorgeprüft und vom 27. November 2009 bis und mit 28. Dezember 2009 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Da während der Auflagefrist keine Einwendungen eingegangen sind, hat der Stadtrat den Bebauungsplan am 12. Januar 2010 festgesetzt und der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 22. Januar bis und mit 10. Februar 2010. Während dieser Frist wurde ebenfalls keine Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht, so dass mit der Genehmigung bis Mitte März 2010 gerechnet werden darf.

4.1.3 Aussenraum und Umgebung

Das projektierte Gestaltungskonzept wird verschiedenen Raumsituationen unterschiedlicher Grösse und Nutzung gerecht. Nördlich und südlich des Gebäudes sind die Eingangsbereiche vorgesehen. Während im Norden die Anlieferung, gedeckte Fahrradabstellplätze und der Warenumsschlag organisiert sind, wird im Süden der Neustadtplatz in seiner Grosszügigkeit erweitert. Östlich des Gebäudes ist ein beleuchteter Fussgängerbereich mit Grüngestaltung geplant. Dieser dient als zusätzliche, äussere Verbindung von Norden nach

Süden. Der Bereich westlich zum Betagtenzentrum hin ist ein privater Grünbereich. Die Baumreihe entlang der Gotthardstasse wird fortgesetzt.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine vielfältige Dach- und Terrassenlandschaft, welche zum einen den Wohnkomfort steigert und zum andern das Gebäude besser im Kontext verankert.

4.2 Gebäudetechnik

4.2.1 Elektrische Installationen

Die Elektro- und Kommunikationsinstallationen entsprechen einem mittleren Ausbaustandard und sind auf die besonderen Bedürfnisse von Alterswohnungen angepasst. Leerrohre ermöglichen die Umsetzung von mieter eigenen Installationen. Eine Brandmeldeanlage alarmiert im Ernstfall die Bewohner, Rettungskräfte und Feuerwehr. Die Elektroanlagen werden nach den heute gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt.

4.2.2 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärmeleitung von der Heizungsanlage des Betagtenzentrums Neustadt. Diese wird an der Decke des Untergeschosses vom Neustadt 2 durch das Parkhaus zu den entsprechenden Wärmezentralen des Betagtenzentrums geführt. Die moderne Erdgasheizung des Betagtenzentrums wird durch eine Abwärmeeinrichtung der gewerblichen Kälteanlage und durch eine Solaranlage unterstützt. Durch bereits erfolgte Optimierung dieser Heizungsanlage kann die noch benötigte Wärme für das Gebäude Neustadt 2 zur Verfügung gestellt werden. Die nötigen Anpassungsarbeiten sind im Baukredit enthalten. Eine thermische Solaranlage auf dem Dach des Gebäudes Neustadt 2 dient zusätzlich zur Aufwärmung des Brauchwarmwassers.

4.2.3 Hygienelüftung und Wärmerückgewinnung

Im gesamten Gebäude wird die Heizenergie über ein Bodenheizungssystem an die Räume abgegeben.

Eine Hygienelüftung versorgt die Bewohnerinnen und Bewohner im ganzen Gebäude mit ausreichender Aussenluft. Einerseits werden somit die Wärmeverluste, welche mittels normalen Fensterlüftens entstehen, massiv gesenkt und andererseits wird sichergestellt, dass Feuchtigkeit, Schadstoffe und Gerüche abgeführt werden. Das zentrale Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung wird im Untergeschoss platziert.

4.2.4 Sanitäre Installationen

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Sanitärraum mit Klosett, Lavabo und Dusche mit Haltegriffen und Sitzmöglichkeiten. Die Duschen werden randlos bzw. bodenbündig ausgeführt. Die Bewohnerinnen und Bewohner können die Baderäume des Betagtenzentrums Neustadt benützen. Badegäste werden da auf Wunsch durch fachkundiges Personal betreut und für behinderte Personen stehen entsprechende Einrichtungen zur Verfügung.

4.2.5 MINERGIE

Der Anforderungswert für den gewichteten Endenergiebedarf nach MINERGIE®-Standard (Version 11) wird eingehalten.

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 Energiepreisstörungen wird sich das noch deutlicher auswirken.

Es werden vorwiegend energieeffiziente Apparate und Geräte, tageslichtabhängige Beleuchtungsregulierung der Erschliessungsbereiche und Energiesparlampen sowie stromsparende Elektrogeräte mindestens der Klasse A eingesetzt.

4.4 Ausbau

4.4.1 Ausstattung Wohnungen

Der Ausbau der Wohnungen richtet sich an die Erwartungen, die heute an eine altersgerechte Wohnsituation gestellt werden. Es besteht ein klarer Wunsch nach Wohnraum, welcher der modernen Lebensweise und der Würde älterer Menschen gerecht wird.

Die Wohnungen verfügen über Holz- bzw. Steinzeugböden sowie über verputzte und hell gestrichene Decken und Wände. Der Ausbau entspricht dem für dieses Mietsegment üblichen Standard und ist auf spezifische Bedürfnisse der vorgesehenen Mieterschaft angepasst. Die grossen und bis zum Boden reichenden Fenster ermöglichen auch liegenden oder sitzenden Personen einen guten Blick ins Freie.

4.4.2 Ausbau Erdgeschoss

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden mit einem Sanitärbereich realisiert. Der weitere Ausbau erfolgt, wie bei Gewerbeflächen üblich, durch den Mieter.

4.5 Serviceleistungen

Die Mieter können jederzeit Serviceleistungen vom Betagtenzentrum Neustadt gegen Bezahlung beziehen oder Räumlichkeiten nutzen. Unter Serviceleistungen sind Angebote wie Fusspflege, Therapie, Wäschebesorgung, Mahlzeiten, Teilnahme an Veranstaltungen usw. zu verstehen. Die Nähe zur geplanten Arztpraxis im Gebäude ist ein zusätzlicher positiver Faktor.

5. Alterswohnungen der Stadt Zug

Die Stadt Zug verfügt zurzeit im Bergli und im Mülimatt über insgesamt 68 Wohnungen. Diese wurden Ende der Achtziger-, Anfangs der Neunziger-Jahre erstellt. Sie entsprechen den bescheidenen Ansprüchen der Bevölkerung der damaligen Zeit, was sich auch im Innenausbau zeigt. Die Mieten liegen im unteren Preissegment und die Wohnungen erfüllen die Kriterien des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (WFG). Ab Mitte 2011 kommen weitere 36 Wohnungen des Zentrum Frauensteinmatt hinzu. Mit den 18 geplanten Wohnungen im Neustadt 2 wird die Stadt Zug insgesamt über 122

Alterswohnungen verfügen. In folgender Tabelle sind die Mietzinse ohne Nebenkosten ersichtlich:

Objekt	Wohnungsgrösse		Miete pro Monat in CHF	Miete pro m ² /Jahr in CHF
	Zimmer	Grösse in m ²		
Bergli	1 ½	42	788.--	225.--
	2 ½	51 bis 64	1'001.-- bis 1'167.--	218.-- bis 235.--
	3 ½	80	1'380.--	207.--
Mülimatt	1 ½	46	915.-- bis 940.--	239.-- bis 245.--
	2	61	1'000.-- bis 1'125.--	197.-- bis 221.--
Zentrum	2 ½	56 bis 60	1'300.-- bis 1'500.--	279.-- bis 300.--
Frauensteinmatt	3 ½	71	1'600.-- bis 1'900.--	270.-- bis 321.--
Neustadt 2	2 ½	56 bis 68	1'400.-- bis 1'800.--	300.-- bis 318.--
	3 ½	76 bis 87	1'800.-- bis 2'500.--	284.-- bis 345.--

Liegenschaft Neustadt 2	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 11'970'000.--
Investition	CHF 11'970'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten	
Abschreibung Objektkredit gemäss Berechnung der jährlichen Folgekosten (Beilage 5)	CHF 509'050.--
Direkte Erträge	CHF - 580'000.--
Kostentotal	CHF - 70'950.--

Die 18 Alterswohnungen in der Neustadt 2 sind den 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot anzurechnen.

6. Kosten

6.1 Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung des Baukredits wurden mit den Nutzern sowie der Immobilienabteilung Standards definiert und das Projekt so detailliert ausgearbeitet, dass während der Ausführung nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist.

Den Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wurde besondere Rechnung getragen.

In den Gesamtbaukosten ist der Studienauftrags (CHF 390'000.--) sowie der entsprechende Projektierungskredit (CHF 680'000.--) enthalten.

6.2 Kostenvoranschlag

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das detaillierte Bauprojekt. Die Kosten wurden mittels Elementkostengliederung (Beilage 4) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Alterswohnungen Neustadt 2			Total
BKP 0	Grundstück	CHF	930'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	814'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	9'116'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	228'000.--
BKP 4	Umgebung (Grundstück Neustadt 2)	CHF	259'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	910'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (5% von BKP 1, 2 und 4)	CHF	566'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	77'000.--
BKP 0 - 9	Gesamtanlagekosten inkl. MWST	CHF	12'900'000.--
BKP 1 - 9 Gesamtbaukosten inkl. MWST		CHF	11'970'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2009. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009).

6.3 Kennzahlen

Kennwerte:

Rauminhalt Gebäudevolumen V nach SIA 416	14'182 m ³
Geschossflächen GF nach SIA 416	3'951 m ²

Anzahl Wohnungen: zehn 3 ½ Zi-Whg. und acht 2 ½ Zi-Whg.

Mietfläche Erdgeschoss:	409 m ²
-------------------------	--------------------

Kostenkennwerte:

Kosten Gebäude BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen SIA 416	CHF	643.--
Kosten Gebäude BKP 2 pro m ² Geschossfläche SIA 416	CHF	2'307.--

6.4 Mieterträge

Basierend auf einem Anlagewert von insgesamt CHF 12'900'000.-- und einem Kapitalisierungssatz von 4.5% (= Basis 3.0%, Betriebskosten 0.3%, Unterhalt 0.5%, Verwaltungskosten 0.2%, Rückstellungen 0.5%) ist mit einem jährlichen Nettomiettertrag von CHF 580'000.-- zu rechnen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Ertrag Untergeschoss, Einstellhalle und Abstellplätze	CHF	35'000.--
Ertrag Erdgeschoss, Praxen und Gewerberäume	CHF	150'000.--
Ertrag 18 Alterswohnungen	CHF	395'000.--

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Baukredit am 11. Mai 2010 bewilligt und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urnenabstimmung vom 26. September 2010 der Vorlage zustimmen, sieht die weitere Planung wie folgt aus:

Grob-Terminprogramm	2010												2011												2012					
	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J			
GGR: 11.5.2010	X																													
Urnenabstimmung: 26.9.2010					X																									
Ausführungsplanung																														
Submission+Arbeitsvergaben																														
Baubeginn Februar 2011																														
Bezug ab Frühjahr 2012																														

8. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2011, Konto 2230/50300, Objekt 687, Neustadt 2 Alterswohnungen.

Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (§ 14 Abs. 5 Finanzhaushaltgesetz) mit jährlich 1% abgeschrieben.

Liegenschaft Neustadt 2	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 11'970'000.--
Investition	CHF 11'970'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten	
Abschreibung Objektkredit gemäss Berechnung der jährlichen Folgekosten (Beilage 5)	CHF 509'050.--
Direkte Erträge	CHF - 580'000.--
Kostentotal	CHF - 70'950.--

Die Kosten für den Baukredit betragen brutto CHF 11'970'000.-- inkl. MWST.

9. Antrag des Stadtrates

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für den Umbau der Liegenschaft Neustadt 2 in Alterswohnungen einen Baukredit von CHF 11'970'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung 2011, Konto 2230/50300, Objekt 687, Neustadt 2 Alterswohnungen zu bewilligen und
- die 18 Alterswohnungen an die 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot anzurechnen.

Zug, 16. März 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Plandossier
3. Organigramm
4. Kostenvoranschlag nach EKG
5. Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst.

Für Auskünfte stehen Ihnen Florian Meyerhans, Projektleiter Hochbau,

Tel. 041 728 21 75, und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30, zur Verfügung.

B e s c h l u s s

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2004.4 vom 16. März 2010

1. Für den Umbau der Liegenschaft Gotthardstrasse 29, Schulhaus Neustadt 2, zu Alterswohnungen wird ein Baukredit von brutto CHF 11'970'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50300/2230, Objekt 687, Neustadt 2 Alterswohnungen, bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren/PKI [Produktionskostenindex]).
3. Die Investition von 11'970'000.-- wird mit jährlich 1 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 5 Finanzhaushaltgesetz).
4. Die 18 Alterswohnungen werden an die 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot angerechnet.
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 der obligatorischen Urnenabstimmung und tritt mit Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Der Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: 26. September 2010