

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2004.5

## Liegenschaft Neustadt 2: Umbau *und Erweiterung* zu Alterswohnungen, Baukredit

Bericht und Antrag der Bau und Planungskommission vom 30. März 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
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 an der Gotthardstrasse 29 wird von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Betagtenzentrum

Neustadt bringt die Liegenschaft ideale Voraussetzungen für die Umnutzung zu Alterswohnungen mit. Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist gross 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 des GGR's ein Kredit von CHF 680'000.-- bewilligt.

Die Projektierung ist abgeschlossen und das Projekt soll nun umgesetzt werden. Durch die Erweiterung des heutigen Volumens mit einer Aufstockung können 18 altersgerechte Wohnungen mit zusätzlichen Praxis-, Therapie- und Gewerberäumen im Erdgeschoss erstellt werden. Die Zivilschutzanlage im Untergeschoss wird zu Parkplätzen und Archivräumen umgenutzt.

Die 18 Alterswohnungen sind den 400 stadteigenen Wohnungen anzurechnen. Mit den Umbauarbeiten soll Anfang 2011 begonnen werden.

Für den Umbau zu Alterswohnungen ist ein Baukredit von CHF 11'970'000.-- zu bewilligen.

## **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 30. März 2010 in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Bau Nicole Nussberger, Leiter Immobilien Theddy Christen und Projektleiter Florian Meyerhans.

Nach kurzer Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung den Baukredit mit 11:0 Stimmen zu bewilligen.

## **3. Erläuterung der Vorlage**

Die Vorlage ist der BPK aus verschiedenen vorangegangenen Beratungen bestens bekannt und braucht nicht im Detail neu erläutert zu werden.

Auf die Ausschreibung des Bebauungsplanes sind keine Einsprachen eingegangen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit vom Regierungsrat genehmigt.

Um die Wohnungsmieten zu senken wurde der Landpreis vom Stadtrat von CHF 1'000.-- auf CHF 600.-- gesenkt.

## **4. Beratung**

Projektleiter Florian Meyerhans und Leiter Immobilien Theddy Christen erklären, dass seit der Projektphase, abgesehen von Anpassungen beim Landwert, keine nennenswerten Änderungen am Projekt vorgenommen wurden.

Der Kostenvoranschlag enthält mit 5% Unvorhergesehenem und 10% Kostengenauigkeit Reserven von gut 15% und muss in diesem Rahmen unbedingt eingehalten werden.

Der Fakt, dass in der gleichen Beratung der Umbau eines bestehenden Schulhauses in ein Altersheim und der Bau eines Schulprovisoriums beraten werden gab Anlass zur Diskussion, ob nicht das Schulhaus Neustadt, zumindest als Provisorium, weiter als Schulhaus verwendet werden könnte.

Die BPK ist sich jedoch einig, dass dies aus schulischer Sicht keine gute Lösung gewesen wäre. Mehraufwendungen bei klassenübergreifendem Unterricht, fehlender Austausch im Lehrerteam und das Abweichen vom Quartierschulhausprinzip wären nur einige der daraus folgenden Nachteile. Wichtiger scheint der BPK jedoch, dass die zusätzlichen Alterswohnungen ein echtes Bedürfnis darstellen, welches nicht wegen schulischen Bedürfnissen um Jahre zurückgestellt werden darf.

Der Titel der Vorlage wird den geplanten baulichen Veränderungen nicht mehr gerecht. Die Kommission stellt darum den Antrag den Titel wie folgt abzuändern:  
**Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung zu Alterswohnungen; Baukredit**

## **5. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- für den Umbau und die Erweiterung der Liegenschaft Neustadt 2 in Alterswohnungen sei ein Baukredit von CHF 11'970'000.-- brutto, inkl. MWST zu bewilligen, und
- die 18 Alterswohnungen seien an die 400 stadteigenen Wohnungen anzurechnen, und
- der Titel der Vorlage sei wie folgt abzuändern: *Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung* zu Alterswohnungen; Baukredit

Zug, 5. April 2010

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident