

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2154.1

Überbauung Bergli: Fassadensanierung; Objektkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 24. Mai 2011

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. 2154 vom 10. Mai 2011.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller (in Vertretung von SR André Wicki), Departementssekretärin Nicole Nussberger, dem Leiter Immobilien Theddy Christen sowie Projektleiter Thomas Rogg. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtpräsident erwähnt positiv, dass man sich bei dieser technischen Vorlage auch Gedanken zur Baubiologie gemacht hat. Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich im Zuge der bei den städtischen Liegenschaften durchgeführten Zustandsanalysen gezeigt habe, dass das Bergli sanierungsbedürftig ist. Die Heizungssanierung werde dereinst zusammen mit dem Laubenhof angegangen. Da einige Wohnungen zu warm und andere zu kalt gewesen wären, sei die Heizverteilung bereits 2010 saniert worden. Nun stehe aber vorerst die Fassadensanierung an, da sich verschiedene Mängel (Aufbau Fassadenanstrich, stehendes Wasser auf den Balkonen, ungenügende Tiefe der Fensterbretter und der Vordächer, ungenügende Isolation einzelner Bauelemente) gezeigt hätten. Die drei Sanierungsvarianten zeichnen sich durch grosse Kostenunterschiede aus.

Kostenmässig wäre es unverhältnismässig, den Fassadenputz bis auf den Untergrund zu entfernen. Die Problematik des Kunststoff versiegelten Putzes bestehe in der relativ hellen Farbe, die schlecht abtrockne. Bei anderen Liegenschaften sei schon erfolgreich saniert worden, indem ein dunklerer Farbanstrich gewählt worden sei, der bei Bestrahlung durch die Sonne schneller und besser abtrockne. Diese Vorgehensweise sei auch von den Fachleuten so empfohlen worden. Die Verwaltung gebe daher der Variante 3 den Vorzug, da diese am kostengünstigsten ausfalle, das Feuchtigkeitsproblem betreffend Fassadenoberfläche löse und zudem eine anzustrebende Lebensdauer von rund 20 Jahren gewährleiste.

4. Beratung

Die Kommission diskutiert die verschiedenen Mängel und insbesondere die unterschiedlichen Sanierungsvarianten. Es wird festgestellt, dass die Gebäude offensichtlich seit der Erstellung resp. der Bauabnahme im Jahre 1989 mitunter auch an konstruktiven Mängeln (fehlendes Gefälle auf den Terrassen) leiden.

Die Kommission stellte insbesondere die folgenden Fragen:

- Weshalb wurden die konstruktiven Mängel nicht innert der damaligen Garantiefrist behoben?
- Ist die günstigste Variante 3 effektiv die Richtige?
- Müsste die Fassade aufgrund der erkannten Mängel nicht von Grund auf neu aufgebaut werden?
- Warum wird im jetzigen Zeitpunkt saniert, wenn ohnehin eine Gesamtsanierung in 10 Jahren (nach 30 bis 35 Jahren) ansteht?
- Wer zeichnete damals für diesen verhängnisvollen Fassadenaufbau mit Versiegelung des Untergrundes verantwortlich?
- Weshalb geht die Reparatur der Fenster (es findet kein Austausch der Fenster statt, sondern es werden bloss Dichtungen ausgewechselt und einzelne Fenster gerichtet) derart ins Geld?

Die Kommission bezweifelt mitunter, dass das Auftragen von dunkler Farbe das Problem der feuchten und verschimmelnden Fassadenoberfläche lösen wird, da mehrere Fassadenseiten nicht besonnt würden und damit der angedachte Effekt gar nicht wirken könne. Allein aus ästhetischen Gründen brauche es nämlich keine vorgezogene Sanierung, wenn eh eine zyklische Sanierung bevorstehe. All diesen Bedenken hält die Verwaltung entgegen, dass die Sanierung zweifelsfrei auch aus wohnhygienischen Überlegungen (Schimmel, Algen) angezeigt sei und dabei mit der Fenstersanierung zugleich auch ein verbesserter Einbruchschutz erreicht werden könne. Die von der Verwaltung favorisierte Variante 3 rechtfertige sich neben den vertretbaren Kosten auch deshalb, weil die schädliche Feuchtigkeit bloss auf der Fassadenoberfläche und nicht im Mauerwerk selber festgestellt wurde, die unbesonnten Nord- und Ostseiten von Algen und Schimmel nicht besonders stark befallen seien und so oder so eine zyklische Gesamtsanierung der Liegenschaften anstehe.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2154 vom 10. Mai 2011 empfiehlt die BPK mit 7:2 Stimmen die Vorlage zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- der Objektkredit sei gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 10. Mai 2011 zu bewilligen.

Zug, 5. Juni 2011

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident