

## Liegenschaften Lüssiweg 17 und 19: Umbau und Einbau von Wohnungen; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. Mai 2006

### Das Wichtigste im Überblick

Am 10. Juni 2001 hat die Stadt Zug das Grundstück 417 mit den beiden Häusern Lüssiweg 17 und 19 erworben. Im Bericht zur Urnenabstimmung wurde festgehalten, dass sich die Liegenschaften für kurz-, wie auch für mittel- und langfristige öffentliche Nutzungen eignen und sich die Stadt verpflichtet, für die Liegenschaften keine gewinnorientierten Nutzungen vorzusehen (vgl. GGR-Vorlage Nr. 1589 vom 6. März 2001). Während der Umbauarbeiten des Neustadtschulhauses von 2003 bis 2005 dienten mehrere Räume der beiden Gebäude als Provisorium für die Musikschule. Nach dem Umbau des Erdgeschosses des Hauses Lüssiweg 17 im Jahre 2004 wurde das Tagesheim Guthirt im Januar 2005 bezogen.

Mit der vorliegenden Vorlage unterbreiten Ihnen ein Kreditbegehren für Umbaumasnahmen an den Liegenschaften Lüssiweg 17 und 19:

In der Liegenschaft Lüssiweg 17 sind je eine Zweizimmer- und eine Dreizimmerwohnung sowie ein Atelier/Büroraum geplant. Im bewohnten Dachgeschoss sind verschiedene Brandschutzmassnahmen im Bereich des Fluchtwegs erforderlich.

Im Haus Lüssiweg 19 wird das Erdgeschoss seit kurzem als Quartiertreffpunkt genutzt. Aufgrund der Raumstruktur im 1. und 2. Obergeschoss eignet sich das Gebäude Lüssiweg 19 gut für Wohngemeinschaften. Das vorliegende Umbauprojekt sieht vor, im 1. und 2. Obergeschoss fünf Einzel- und ein Doppelzimmer sowie eine Küche und einen Aufenthaltsraum einzurichten. Diese Zimmer bieten 12 bis 14 Studenten und Lehrlingen günstige Wohnmöglichkeiten. Die sanitären Installationen werden nur wo nötig ergänzt. Die elektrotechnischen Installationen müssen weitgehend ersetzt und den aktuellen Installationsvorschriften angepasst werden.

Die neu entstehenden Wohnungen und Studios (total 14) sind im Sinne der GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001 „Wohnbaupolitik der Stadt Zug“ zum städtischen Wohnungsbau zu zählen.

Die Baukosten für das Haus Lüssiweg 17 betragen CHF 450'000.--, für das Haus Lüssiweg 19 CHF 735'000.--, total CHF 1'185'000.--. Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen werden die beiden Häuser für die nächsten 10 bis 15 Jahre zweckmässig genutzt und die aktuellen Sicherheitsanforderungen bezüglich Brandschutz und baulicher Sicherheit erfüllt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren für Umbaumaassnahmen an den Liegenschaften Lüssiweg 17 und 19. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Umbauprojekt
3. Baukosten
4. Vermietung / Mietzinse nach Umbau
5. Termine
6. Motionen
7. Antrag

### **1. Ausgangslage**

Das Grundstück mit den Gebäuden Lüssiweg 17 und 19 hat die Stadt Zug 2001 vom Salvator-Verlag Zug erworben (vgl. GGR-Vorlage Nr. 1589 vom 6. März 2001). Im Kaufvertrag verpflichtete sich die Stadt Zug, für die Liegenschaften keine gewinnorientierte Nutzung vorzusehen. Im Bericht zur Urnenabstimmung wurde festgehalten, dass sich die Liegenschaften für kurz-, wie auch für mittel- und langfristige öffentliche Nutzungen eignen. Die Mietverträge der Bewohner Haus Lüssiweg 17 wurden übernommen. Seit Januar 2005 ist in diesem Gebäude das Tagesheim Guthirt eingemietet. Zwei Büroräume wurden der Geschäftsstelle „Tagesheime Zug“ vermietet. Während der Umbauarbeiten des Neustadtschulhauses von 2003 bis 2005 dienten beide Liegenschaften als Provisorium für den Musikschulunterricht. Die leerstehenden Räume sollen nun als Wohnraum genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Dabei wird angenommen, dass der gewählte Ausbaustandard für die nächsten zehn Jahre dienen soll. Im Haus Lüssiweg 17 werden die freien Flächen im 1. Obergeschoss neu genutzt und ausgebaut. Geplant sind zwei Wohnungen und ein Atelierraum. Aufgrund der Raumstruktur eignet sich das Gebäude Lüssiweg 19 gut für Wohngemeinschaften.

### **Ist-Situation Haus Lüssiweg 17**

Folgende Wohn- und Büroräume sind vermietet:

#### *Untergeschoss*

Spielgruppenraum sowie Keller und Lagerräume. Die ehemalige Küche der Salvatorianer ist nicht mehr gebrauchstauglich und inkl. Kühlräume nicht vermietet.

#### *Erdgeschoss*

Im Januar 2005 hat das Tagesheim den Betrieb aufgenommen (Nettomietfläche 277 m<sup>2</sup>).

#### *1. Obergeschoss*

Hier befinden sich zwei Büroräume für die Vereinsleitung „Tagesheime Zug“ mit einer Fläche von 39 m<sup>2</sup>. Die restlichen Flächen sind nicht ausgebaut und vermietet.

#### *Dachgeschoss*

Hier bestehen folgende Wohnungen:

- 1 Einzimmerwohnung mit einer Nettowohnfläche von 21 m<sup>2</sup>
- 3 Zweizimmerwohnungen mit einer Nettowohnfläche von 33, 38 bzw. 43 m<sup>2</sup>
- 1 Vierzimmerwohnung mit einer Nettowohnfläche von 85 m<sup>2</sup>
- 1 Archivraum
- 1 Abstellraum

Die bestehenden Mietverhältnisse werden aufrecht erhalten.

### **Ist-Situation Haus Lüssiweg 19**

Im Erdgeschoss belegt zurzeit der Quartierverein drei Räume als Quartiertreffpunkt mit einer Fläche von total 80 m<sup>2</sup> inkl. WC-Räume. Zwei Räume mit einer Nettonutzfläche von 55 m<sup>2</sup> sind noch nicht vermietet. Im angrenzenden Schopf ist ein Atelier-raum vermietet.

### **Mietzinseinnahmen der Gebäude Lüssiweg 17 und Lüssiweg 19 heute**

Lüssiweg 17 (Wohn- und Büroflächen inkl. Parkplätze)	CHF	109'524.--
Lüssiweg 19	CHF	3'600.--
TOTAL	CHF	113'124.--

## **2. Umbauprojekt**

### **Haus Lüssiweg 17**

#### *Untergeschoss*

Der nicht genutzte Küchenraum wird umgebaut und neu als Veloraum und Keller für die Wohnungen eingerichtet. Im Waschraum der Mieter wird eine zweite Waschmaschine mit Tumbler installiert.

#### *Erdgeschoss*

Im Erdgeschoss befinden sich die Räume für das Tagesheim Guthirt.

#### *1. Obergeschoss*

Die freien Räume mit rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollen umgebaut und als Wohnungen und Atelier genutzt werden. Geplant sind:

- 1 Zweizimmerwohnung mit einer Nettowohnfläche von 40 m<sup>2</sup>
- 1 Dreizimmerwohnung mit einer Nettowohnfläche von 103 m<sup>2</sup>
- 1 Büro/Atelier mit einer Nettonutzfläche von 51 m<sup>2</sup>

#### *Dachgeschoss*

Das Dachgeschoss dient bereits heute dem Wohnen. Die bestehenden fünf Wohnungen sind in einem guten Zustand. Die kantonale Gebäudeversicherung verlangt jedoch eine feuerfeste Auskleidung des teilweise in Holz konstruierten Korridors und entsprechend neue Wohnungstüren.

### **Haus Lüssiweg 19**

#### *Keller*

Hier werden drei Fluchttüren gemäss den Auflagen der Gebäudeversicherung neu eingebaut.

### *Erdgeschoss*

Im Rahmen der Quartierentwicklung Guthirt beschloss der Stadtrat im Dezember 2004 den Quartiertreff Lüssiweg 19 zu realisieren. Mit dem Quartiertreff soll der soziokulturelle Austausch gefördert werden. Es ist vorgesehen, dass der Quartierverein die Trägerschaft übernimmt. Zurzeit wird zusammen mit dem Quartierverein ein Betriebskonzept erarbeitet, das dem Stadtrat im Sommer 2006 unterbreitet werden soll. Die Nutzung der zwei noch nicht belegten Räume von 16 m<sup>2</sup> und 39 m<sup>2</sup> wird nach der Genehmigung des Nutzungskonzepts „Quartiertreff Guthirt“ festgelegt. Der Putzraum wird zum WC-Raum umgebaut, damit je ein Damen- und ein Herren-WC zur Verfügung stehen.

#### *1. und 2. Obergeschoss*

Die bestehende Grundriss-Struktur in beiden Stockwerken eignet sich ohne wesentliche bauliche Eingriffe für die Nutzung durch Wohngruppen. In jedem Geschoss sind fünf Einzelzimmer und ein Doppelzimmer geplant, also Wohnmöglichkeiten für sechs bis sieben Personen. Für jede Wohngruppe ist eine Küche und ein Aufenthaltsraum vorgesehen. Im Gebäude gibt es somit Wohnraum für 12 bis max. 14 Personen. In jedem Zimmer wird ein zweiteiliger Schrank fest eingebaut. Die übrige Möblierung erfolgt durch die Mieter.

#### *Dachgeschoss*

Im Estrichraum wird für jede Wohngruppe ein Waschraum mit Waschmaschine und Tumbler eingebaut.

Die allgemeinen baulichen Massnahmen beschränken sich grundsätzlich auf ein notwendiges Minimum. Folgende Arbeiten sind vorgesehen: Die brandtechnischen Sicherheitsanlagen wie Brandabschlusstüren, Fluchtwegtüren und Feuerlöschposten werden gemäss den Auflagen der kantonalen Gebäudeversicherung ausgeführt. Die baulichen Sicherheitsanforderungen wie Treppen- und Balkongeländer müssen den geltenden Vorschriften angepasst werden. Die elektrotechnischen Installationen sind abgesprochen und müssen umfassend erneuert werden. Die Stromverteilung und die Stromzählung müssen neu konzipiert und installiert werden. Sämtliche Zimmer werden mit Telefon- und TV-Anschlüssen ausgestattet. Die sanitären Installationen sowie die Heizungsanlage bleiben bestehen. Die Radiatoren werden mit Thermostatventilen ausgerüstet und die Heizungsleitung wo möglich isoliert. Die Fenster und Lamellenstoren befinden sich in einem sehr schlechten Zustand und müssen ersetzt werden. An den Fenstern wurden seit dem Bau des Hauses keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Mit dem Einbau von Isolierglasfenstern wird eine beachtliche Energieeinsparung erzielt. Für jede Wohngruppe wird eine Küche mit den notwendigen Apparaturen eingebaut. Der Personenlift wird still gelegt, da die Revisionskosten und Auflagen der Gebäudeversicherung mit rund CHF 50'000.-- sehr hoch ausfallen würden. An der Gebäudehülle werden nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten ausgeführt. In den Zimmern werden die restlichen Teppichbeläge durch Laminatbeläge ersetzt und alle Räume neu gestrichen. Die Schliessanlage wird neu konzipiert und eingebaut. Der Aufenthaltsraum wird mit einem runden Tisch und acht Stühlen möbliert.

### 3. Baukosten

#### Haus Lüsiweg 17

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	18'000.--
2	Gebäude	CHF	365'000.--
4	Umgebungsarbeiten	CHF	2'000.--
5	Nebenkosten	CHF	10'000.--
6	Reserve	CHF	20'000.--
Zwischentotal		CHF	415'000.--
MWST 7.6 % und Rundung		CHF	35'000.--
<b>T o t a l</b>		<b>CHF</b>	<b>450'000.--</b>

#### Haus Lüsiweg 19

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	10'000.--
2	Umbaukosten	CHF	573'000.--
4	Umgebungsarbeiten	CHF	2'000.--
5	Nebenkosten	CHF	20'000.--
6	Reserve	CHF	35'000.--
9	Ausstattung	CHF	40'000.--
Zwischentotal		CHF	680'000.--
MWST 7.6 % und Rundung		CHF	55'000.--
<b>T o t a l</b>		<b>CHF</b>	<b>735'000.--</b>
<b>Total für die Gebäude Lüsiweg 17 und 19</b>		<b>CHF</b>	<b>1'185'000.--</b>

### 4. Vermietung / Mietzinse nach Umbau Lüsiweg 17

*Im 1. Obergeschoss werden vermietet:*

- 1 Zweizimmerwohnung (NWF 40 m<sup>2</sup>)  
Nettomietzins CHF 800.--/Monat CHF 9'600.--/Jahr
- 1 Dreizimmerwohnung (NWF 103 m<sup>2</sup>)  
Nettomietzins CHF 1'500.--/Monat CHF 18'000.--/Jahr
- Büro/Atelier (NWF 51 m<sup>2</sup>)  
Nettomietzins CHF 1'000.--/Monat CHF 12'000.--/Jahr

**Total zusätzliche Mieteinnahmen Lüsiweg 17** CHF 39'600.--/Jahr

#### Lüsiweg 19

##### *Erdgeschoss*

Zwei Räume mit einer Nettofläche von 80 m<sup>2</sup> dienen weiterhin dem Quartiertreffpunkt Guthirt, so auch die Gartenterrasse mit einer Nutzfläche von 38 m<sup>2</sup>. Die Nutzung der zwei leerstehenden Räume mit 16 m<sup>2</sup> und 39 m<sup>2</sup> Nutzfläche bleibt offen bis das Nutzungskonzept Quartiertreff vorliegt. Entsprechend stehen die Mietzinseinnahmen hier noch nicht fest.

### 1. und 2. Obergeschoss

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Studenten und Lehrlinge ist sehr gross. Mit dem Ausbau des 1. und 2. Obergeschosses bietet sich Gelegenheit, ca. 12 bis 14 Studenten und Lehrlingen in zwei Wohngemeinschaften Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung wird durch die Abteilung Immobilien der Stadt Zug vorgenommen. Je nach Grösse und Standard der Zimmer betragen die Nettomietzinse CHF 350.-- bis 450.-- pro Monat. Dazu kommen CHF 80.-- bis 100.-- Nebenkosten pro Zimmer und Monat.

**Durch die Vermietung der zwölf Wohneinheiten im 1. und 2. OG ergeben sich somit zusätzliche Mietzinseinnahmen von rund CHF 55'000.-- pro Jahr.**

### Jährliche Mietzinseinnahmen der Gebäude Lüssiweg 17 und 19 nach dem Umbau:

	bisher	zusätzlich nach Umbau	Total
Lüssiweg 17	109'500.--	39'600.--	149'100.--
Lüssiweg 19	3'600.--	55'000.--	58'600.--
- Zimmer EG	-.--	10'000.--	10'000.--
- Quartiertreff	-.--	10'000.-- *)	6'000.--
TOTAL	113'100.--	114'600.--	223'700.--

\*) Der Mietzins ist abhängig von den definitiv belegten Flächen und Beiträgen.

### 5. Termine

Juli 2006	Bewilligung Baukredit
Juli bis August 2006	Vorbereiten der Ausführung
September bis November 2006	Ausführung der Arbeiten
Dezember 2006	Bezug

### 6. Motionen

Die von der CVP-Fraktion am 4. Mai 2006 eingereichte Motion Nr. 1 der betreffend Nutzung der Liegenschaft 17-19 für den städtischen Wohnungsbau verlangt eine sanfte und kostengünstige Umnutzung des ehemaligen Personalhauses auf dem Grundstück 417 zu einem Haus für junge Menschen in Ausbildung mit rund 20 Kleinwohnungen. Die Kenntnisnahme dieser Motion erfolgt an der GGR-Sitzung vom 13. Juni 2006. Das Anliegen der Motion Nr. 1 der CVP-Fraktion wird mit dem vorliegenden Umbaukredit erfüllt. Die Motion Nr. 1 der CVP-Fraktion ist daher erheblich zu erklären und gleichzeitig als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Die Motion Nr. 2 der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft 17-19 (GS 417) für den städtischen Wohnungsbau (Kenntnisnahme im Grossen Gemeinderat am 13. Juni 2006) beauftragt den Stadtrat, auf dem mehr als 4'000 m<sup>2</sup> umfassenden westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks 417 eine Neuüberbauung mit 40 bis 60 Wohnungen im offenen Architekturwettbewerbsverfahren projektieren zu lassen. Der Liegenschaftsteil, auf dem diese Neuüberbauung erstellt werden soll, wird vom vorliegenden Umbaukredit nicht tangiert. Für die Beantwortung der Motion Nr. 2 bedarf es verschiedener Vorabklärungen betreffend der gewünschten Auf-

zonung, der Grundstückerschliessung sowie des Baumbestands. Der Stadtrat wird im Herbst 2006 die Motion beantworten. Gleiches gilt auch für die Motion von Astrid Estermann vom 15. Mai 2006 betreffend Erstellen von preisgünstigen Wohnungen an der Industriestrasse/Göbli (GS 2976), die ebenfalls Bezug nimmt auf das Grundstück 417, Lüsweg 17 und 19.

## **7. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Motion Nr. 1 der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüsweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau vom 4. Mai 2006 (Haus für junge Menschen in Ausbildung mit rund 20 Kleinwohnungen) erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben und
- für Erneuerungsarbeiten, den Einbau von zwei Wohnungen und einem Atelier in der Liegenschaft Lüsweg 17 sowie für Erneuerungsarbeiten, die Umnutzung und den Einbau von Kleinwohnungen in der Liegenschaft Lüsweg 19, einen Baukredit von total CHF 1'185'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220 50300, Objekt 688, zu bewilligen.

Zug, 23. Mai 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Situationsplan Liegenschaften Lüsweg 17 und 19, Mst.1:500
3. Grundrisspläne Liegenschaft 17
4. Grundrisspläne Liegenschaft 19 (inkl. Fassadenplan Mst. 1:100)
5. Motion Nr. 1 der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüsweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau vom 4. Mai 2006 (Haus für junge Menschen in Ausbildung mit rund 20 Kleinwohnungen)

Beilagen für BPK und GPK:

6. Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb Lüsweg 17
7. Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb Lüsweg 19
8. Folgekostenberechnung

## B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

### betreffend Liegenschaften Lüssiweg 17 und 19: Umbau und Einbau von Wohnungen; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1890 vom 23. Mai 2006:

1. Für Erneuerungsarbeiten, den Einbau von zwei Wohnungen und einem Atelier in der Liegenschaft Lüssiweg 17, sowie für Erneuerungsarbeiten, die Umnutzung und den Einbau von Kleinwohnungen in der Liegenschaft Lüssiweg 19, wird ein Baukredit von total CHF 1'185'000.-- bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2006) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach dem Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: