

Eingang : 3. Februar 2012
Bekanntgabe im GGR : 28.02.2012
Überweisung im GGR : 28.02.2012



SVP- Fraktion

FDP

Die Liberalen

FDP - Fraktion



CVP- Fraktion

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz

6300 Zug

(persönlich überbracht)

Zug, den 3. Februar 2012

Motion : Alterszentrum Waldheim

„Sanfte Sanierung“ – Preiswerter Wohnraum für ältere Menschen

Mit Bericht und Antrag vom 31. Mai 2011 (Vorlage Nr. 2158) beantwortet der Stadtrat diverse parlamentarische Vorstösse zum Altersheim Waldheim. Dabei kommt der Stadtrat unter anderem zum Schluss, dass das bestehende Altersheim Waldheim aus dem Jahre 1965 abgebrochen werden und einem Neubau weichen soll. Die Basis diese Entscheids bilden zwei Studien vom 17. Januar 2011: Die „Studie Sanierung Altersheim Waldheim“ und die „Studie Neubau Waldheimstrasse 39“ von Burckhardt + Partner AG, Bern. Im Vordergrund der stadträtlichen Argumentation stehen dabei vor allem funktionale und ökonomische Aspekte.

Die Qualität und die Rahmenbedingungen der beiden Studien werden dabei nicht oder nur ungenügend hinterfragt und berücksichtigt.

Im Bericht des Stadtrats ist, nicht zum ersten Mal, die Rede vom „baufälligen“ Altersheim Waldheim. Diese Grundannahme ist aus den Studien weder ersichtlich noch nachvollziehbar, und nährt den Verdacht, dass das Ziel Neubau zum vornherein anvisiert wurde.

Im Kanton Zug stehen nach wie vor sehr viele Häuser aus den 60er Jahren. Bei entsprechend ausgeführtem „normalem“ Unterhalt kann dabei wohl kein einziges als „baufällig“ bezeichnet werden.

Als Beispiel seien hier stellvertretend die Hochhaus-Siedlung Alpenblick in Cham (Bj. 61/62) erwähnt oder die beiden Häuser Fridbach 1 und 2 (Bj. 67) in Zug – beide ähnlich konstruiert und materialisiert wie das Altersheim Waldheim (Bj. 65).

Nebst dem massiven Umbau und dem Neubau hat es der Stadtrat verpasst eine Studie zu einer „sanften“ Sanierung durchzuführen – was vor allem angesichts der städtebaulichen Situation und der mit der neuen Bauordnung gestiegenen Anforderungen an Bauten am Hang mehr als überrascht. Gerade und vor allem den ausufernden Höhenentwicklungen am Hang sollte mit der neuen BO ein Ende gesetzt werden.

Neubau gem. Studie v. 17.1.2011

Das bestehende Alterszentrum Waldheim mit einer Ausnützung von ca. 0.9 liegt in einer Zone OelB am Zugerberghang auf einer Grundstücksfläche von 3'831m² und ist vollständig von einer Zone W2B mit einer Ausnützung gem. BO von 0.5 umgeben.

Schon im heutigen Zustand entspricht das Haus mit seinen 6 Geschossen plus Attika nicht im Entferntesten den angrenzenden Zonen mit 2 Geschossen plus Attika – es ist rund doppelt so gross.

Nachdem mit der neuen Bauordnung die Anforderungen an Arealbebauungen gestiegen sind (mind. 4'000m² Landfläche am Hang) und am Hang kein zusätzliches Geschoss mehr bewilligt werden darf, muss sogar bezweifelt werden, dass ein Ersatzneubau im Umfang des bereits bestehenden Volumens bewilligungsfähig oder zumindest städtebaulich zu rechtfertigen wäre.

Die Studie schlägt sogar einen Ersatzneubau vor, welcher rund 2.5 x so gross ist wie der bestehende Bau (ca. 24'000m³ anstelle von ca. 10'000m³, AZ von ca. 2.0 anstelle ca. 0.9)! So ein Volumen wäre durch nichts zu rechtfertigen und kaum bewilligungsfähig. Es handelt sich also eher um eine „Sandkasten-Planung“.

Aus ökonomischer Sicht beginnt der Abbruch von Liegenschaften aus dieser Zeit erfahrungsgemäss erst Sinn zu machen, wenn ein Neubau wesentlich mehr Ausnützung und Volumen verspricht – ca. ab Faktor 1.5.

Das ist an diesem Standort nicht möglich oder würde den Absichten der neuen BO diametral entgegenlaufen.

Sanierung gem. Studie v. 17.1.2011

Mit den Jahren zonenfremd gewordene Altbauten geniessen den Schutz der sogenannten „Bestandesgarantie“. Auch wenn sie über zu viele Geschosse oder über zuviel Ausnützung verfügen, dürfen Sie bestehen bleiben, unterhalten, umgebaut und sogar massvoll erweitert werden. Dabei müssen verständlicher- und vernünftigerweise nicht alle neuen Normen und Richtlinien eingehalten werden. Gerade bei Umbauten gilt dieser Bestandesschutz jedoch nicht unbegrenzt:

Die aktuelle Rechtsprechung geht davon aus, dass ein Umbau vorliegt, wenn nicht mehr als 50% des Bestandes verändert wird. Sobald dieses Mass überschritten wird spricht man von einem Neubau – dieser verliert den Anspruch auf die Bestandesgarantie und muss alle aktuellen Gesetze, Normen und Richtlinien, wie jeder andere Neubau auch, einhalten.

Bezüglich der Wirtschaftlichkeit und der Architektur eines Umbaus ist diese Tatsache entscheidend. Viele erst kürzlich eingeführten Richtlinien oder Normalien werden dabei für den Umbau relativiert oder sind gar unerheblich. Als Beispiele seien hier unter vielen anderen folgende erwähnt: Minergie-Standard, akustische und bauphysikalische Vorschriften, feuerpolizeiliche Vorschriften etc. Bei einer Minimalumbauvariante wäre selbst die einzuhaltende Erdbebensicherheit für öffentliche Bauten auf Verhältnismässigkeit hin zu hinterfragen.

Die vorliegende Studie zur Sanierung wählt diesbezüglich einen unglücklichen Ansatz. Anstatt die vorgefundenen Strukturen zu optimieren und massvoll einzugreifen, schlägt sie Eingriffe an jeder einzelnen bestehenden Nasszelle, an der gesamten Fassade und sogar

an der bestehenden statischen Struktur vor. Dabei ist vieles „nice to have“ aber kein eigentliches „must“. Die Folge dieser ausufernden Planung ist, dass dieser Umbau nicht mehr unter die Bestandesgarantie fällt sondern juristisch wie ein Neubau gewertet werden muss.

Dass dabei eine „Sanierung“ etwa gleich teuer, wenn nicht teurer, als ein entsprechender Neubau zu stehen kommt, scheint mehr als nachvollziehbar.

Preiswerte Wohnungen für ältere Menschen entstehen mit diesem Ansatz sicher nicht, und ob dieser als Umbau deklarierte Neubau in diesem städtebaulichen Gefüge bewilligungsfähig wäre, ist alles andere als klar.

Fazit

1. Das Altersheim Waldheim ist nicht „baufällig“ – es wurde stets unterhalten.
2. Ein Neubau gem. Studie ist in diesem städtebaulichen Kontext nicht bewilligungsfähig.
3. Eine Sanierung gem. Studie scheint unverhältnismässig, entspricht juristisch keinem Umbau und wird damit viel zu teuer.
4. Die aktuelle Bauordnung und die aktuellen Gebäudekennwerte (Volumen,AZ) deuten darauf hin, dass wahrscheinlich ein „sanfter Umbau“ im Rahmen der Bestandesgarantie in diesem speziellen Fall und an dieser Lage wirklich Sinn macht.
5. Die Stadt muss nicht zwingend als Investor/Bauherr auftreten.

Antrag

1) Um eine vernünftige Basis zur Entscheidungsfindung zu erhalten wird der Stadtrat beauftragt, eine dritte Studie in Auftrag zu geben. Das Ziel muss dabei **eine „sanfte Sanierung“ im Rahmen eines Umbaus** sein, welcher weniger als 50% der Substanz betrifft. Dabei wird sichergestellt, dass der Umbau im Rahmen der Bestandesgarantie erfolgen kann, und der Umbau nicht in allen Teilen alle neusten Normen und Richtlinien zu erfüllen hat. Eine solche Studie setzt einiges an planerischem Know-How, Kenntnis der örtlichen Eigenheiten und Fingerspitzengefühl im Umgang mit der vorhandenen Substanz voraus. Dies gilt es bei der Vergabe der Studie zu berücksichtigen. Sinnvollerweise wäre es hier, den seinerzeitigen Architekten Paul Weber, respektive sein Nachfolge-Büro, anzufragen.

Die Studie sollte den Nachweis erbringen können, dass an diesem Ort gute und vor allem preiswerte Wohnungen mit einfachen Ausbaustandarts im Rahmen der vorhandenen Substanz entstehen können. Vor allem aber sollte beachtet werden, dass ohne beachtliche und verzögernde juristische Risiken und damit innert relativ kurzer Zeit ein Ergebnis vorliegen soll.

Nachdem die Planung der zukünftigen Nutzung des Altersheims Waldheim „verlauert“ wurde, wird nun unter anderem auch der Faktor Zeit zu einem nicht zu unterschätzenden Kriterium.

2) Selbstverständlich ist der Stiftungszweck vollumfänglich einzuhalten:
Zudem sind in der "Machbarkeitsstudie" vom 17.1.2011 auf Seite 2 weitere **Kriterien**
aufgeführt, die einzuhalten sind.

Konkret, dass

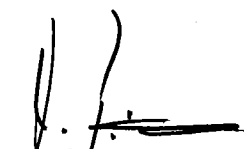
- **der Wohnraum günstig sein soll**
 - und **die Bewohnergruppen** die dort wohnen sollen, definiert sind:
 - Alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen ...
 - Junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge und Studenten...
 - und IV_Bezüger, die selbstständig wohnen können...
- aber auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

3) Weiter wird der Stadtrat beauftragt ein **"Outsourcing" zu prüfen**. Konkret, ob statt der Stadt als Investor und Bauherr zB Pensionskassen oder Private hier Interesse hätten einzusteigen und somit die Stadt nicht als Bauherr auftreten muss.
Selbstverständlich ist der Stiftungszweck einzuhalten.

Wir danken dem Stadtrat für eine rasche Anhandnahme.

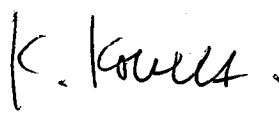
Die Fraktionschefs im GGR

SVP – Fraktion



Manfred Pircher

FDP - Fraktion



Karl Kobelt

CVP - Fraktion



Hugo Halter