

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung in Alterswohnungen; Schlussabrechnung Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 8. März 2016



Neustadt II: Ansicht Süd-West

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Baukredits „Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung in Alterswohnungen“. Die Liegenschaft befindet sich an der Gotthardstrasse 29 in Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Kreditbeschlüsse
3. Bauabrechnung
  - a) Teuerungsberechnung
  - b) Baukostenabrechnung
  - c) Prüfung der Bauabrechnung
4. Antrag

## 1. Ausgangslage

Das ehemalige Schulhaus Neustadt 2 wurde von 1966 bis 1968 als Erweiterung des Schulhauses Neustadt 1 von den Zuger Architekten Heinrich Gysin und Walter Flüeler gebaut. Mit der Verlegung der Heilpädagogischen Schule ins Schulzentrum Maria Opferung im 2004/2005 begann die Suche nach einer neuen Nutzung für das Schulhaus. Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2006 zeigte auf, dass sich die Liegenschaft bestens für Alterswohnungen eignet. Am 30. Januar 2007 bewilligte der Grosse Gemeinderat GGR den Wettbewerbskredit. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens, das die Stadt im Jahr 2007 mit sechs Architektenteams durchführte, wurde das Umbauprojekt des Architekten Miroslav Šik als Siegerprojekt ausgewählt. Am 8. September 2009 beschloss der GGR den Projektierungskredit und am 11. Mai 2010 schliesslich den Baukredit.

Mit einem Ja-Stimmenanteil von 91.6 Prozent haben die Stimmberechtigten der Stadt Zug am 26. September 2010 dem Baukredit von CHF 11,97 Mio. für den Umbau und die Erweiterung der Liegenschaft Neustadt 2 zugestimmt.

Der planmässige Baustart erfolgte am 20. Juni 2011. Zunächst wurden in den bestehenden Geschossen erhebliche Rückbauten vorgenommen. Die grösste bauliche Herausforderung bestand darin, die Zivilschutzanlage im Untergeschoss in eine Auto-Einstellhalle umzubauen. Im Dezember 2011 konnte die Aufstockung aufgerichtet und abgedichtet werden, so dass ab Januar 2012 die Ausbauarbeiten in Angriff genommen werden konnten.

Beim Umbau wurden die Anforderungen an den Minergiestandard eingehalten und zertifiziert. Bezüglich Brandsicherheit erfüllt das Projekt die Qualitätssicherheitsstufe C3 (zweithöchste Sicherheitsstufe).

Am 1. Februar 2013 konnten die achtzehn Alterswohnungen für den Bezug frei gegeben werden. Das Erdgeschoss wird von der Stiftung Alterszentren Zug und von einer Arztpraxis genutzt.

## 2. Kreditbeschlüsse

Folgende Kreditbeschlüsse liegen der Bauabrechnung zu Grunde:

- |   |     |               |
|---|-----|---------------|
| - GGR Bericht und Antrag 1917, Wettbewerbskredit,<br>GGR-Beschluss Nr. 1453 vom 30. Januar 2007   | CHF | 390'000.00    |
| - GGR Bericht und Antrag 2004.1, Projektierungskredit,<br>GGR-Beschluss Nr. 1503 vom 8. September 2009  | CHF | 680'000.00    |
| - GGR Bericht und Antrag 2004.4, Baukredit,<br>GGR-Beschluss Nr. 1521 vom 11. Mai 2010,<br>Urnenabstimmung vom 26. September 2010<br>(inkl. Wettbewerbs- und Projektierungskredit, ohne Grundstück) | CHF | 11'970'000.00 |

### 3. Bauabrechnung

#### a) Teuerungsberechnung

Grundlage der Teuerungsberechnung der bewilligten Brutto-Baukosten ist der Zürcher Wohnbaukostenindex April 2009 mit 110.9 Punkten (Basis April 2005 = 100%). Für die Bauteuerungsberechnung wird der Wohnbaukostenindex per April 2010 mit einem Stand von 112.2 herangezogen (Baustart Juni 2011, Bauende März 2013). Die Bauteuerung beträgt 1.3 Punkte, dies entspricht 1.172 Prozent. Auf die bewilligten Brutto-Baukosten von CHF 11'970'000.00 einschliesslich MWST resultiert daraus eine Teuerung von insgesamt CHF 140'288.40. Somit beträgt der teuerungsbereinigte Brutto-Baukostenkredit CHF 12'110'288.40.

#### b) Baukostenabrechnung

	Baukredit	Bauabrechnung
	CHF	CHF
BKP 0 Grundstück	930'000.00	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	814'000.00	483'544.50
BKP 2 Gebäude	9'116'000.00	10'173'369.85
BKP 3 Betriebseinrichtungen	228'000.00	0.00
BKP 4 Umgebung	259'000.00	333'304.85
BKP 5 Baunebenkosten	910'000.00	451'350.85
BKP 6 Unvorhergesehenes (Reserven)	566'000.00	0.00
BKP 9 Ausstattung	77'000.00	0.00
<b>Gesamtanlagekosten inkl. Grundstück und MWST</b>	<b>12'900'000.00</b>	
<b>Gesamtbaukredit ohne Grundstück, inkl. MWST</b>	<b>11'970'000.00</b>	<b>11'441'570.05</b>
Teuerungsbereinigter Gesamtbaukredit	12'110'288.40	
Kostenunterschreitung	-668'718.35	

#### Begründung der Kostenunterschreitung

Das Bauprojekt war komplex und stellte Ansprüche an die Projektleitung. Dank der guten Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Architekten konnten Qualität, Kosten und Termine eingehalten werden. Die Rückbaumassnahmen, verbunden mit vielen unerwarteten Altlasten, waren anspruchsvoll und mussten eng begleitet werden. Dank des betriebenen Aufwands seitens Stadt konnten trotz vieler Unwägbarkeiten die Kosten nicht nur im Griff behalten, sondern gar unterschritten werden, da Probleme früh erkannt wurden und rasch gehandelt werden konnte.

#### c) Prüfung der Bauabrechnung

Die interne Finanzkontrolle stellt in ihrem Bericht fest, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäss abgerechnet wurde.

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung mit ausgewiesenen Gesamtbaukosten im Betrage von CHF 11'441'570.05 inkl. MWST zu genehmigen.

Zug, 8. März 2016

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage:

- Beschlussentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

### betreffend Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung in Alterswohnungen; Schlussabrechnung Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2004.7 vom 8. März 2016:

1. Die Schlussabrechnung des Baukredits Liegenschaft Neustadt 2, Umbau und Erweiterung in Alterswohnungen, mit ausgewiesenen Baukosten im Betrag von CHF 11'441'570.05 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi  
Präsidentin

Martin Würmli  
Stadtschreiber