

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Wettbewerbskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 21. November 2006

Das Wichtigste im Überblick

Das Schulhaus Neustadt 2, GS Nr. 232, Assek. Nr. 2349a, an der Gotthardstrasse 29, wird von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Die ursprünglich im Gebäude untergebrachten Nutzungen konnten ins Schulzentrum Maria Opferung verlegt werden. Zurzeit sind ca. 1/3 der Flächen dieser Liegenschaft an eine Privatschule und einen Privatkindergarten vermietet. Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zum Alterszentrum Neustadt eignet sich die Liegenschaft ausgezeichnet für eine Umnutzung in Alterswohnungen. Die Nachfrage für Alterswohnungen ist gross. Das Gebäude soll zu diesem Zweck umgebaut werden.

Eine Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass im bestehenden Gebäude 17 Wohnungen, drei Gewerberäume und ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden können. Das Untergeschoss kann zu Parkplätzen oder Archivräumen umgebaut und die Zivilschutzanlage aufgehoben werden.

Anhand eines Studienauftrags soll abgeklärt werden, wie das Programm umgesetzt werden kann und ob aus städtebaulicher Sicht noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Bei einer Änderung des heutigen Gebäudevolumens wäre eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig. Es werden preisgünstige Wohnungen geplant. Die Anlagekostenlimiten der Wohnbauförderung von Kanton und Bund müssen eingehalten werden. Der Umbau des Gebäudes soll nach Minergie®-Standard geplant werden. Für den Studienauftrag und die anschliessende Vorbereitung des Projektierungskredits sind CHF 390'000.-- zu bewilligen. Diese sind der Investitionsrechnung zu belasten.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht und Antrag betreffend Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Wettbewerbskredit. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
 - 1.1. Liegenschaft
 - 1.2. Baurechtliche Rahmenbedingungen
 - 1.3. Technische Ausgangslage
 - 1.4. Tragkonstruktion und Baustatik
2. Projektziele
 - 2.1. Preisgünstige Wohnungen
 - 2.2. Städtebau
 - 2.3. Energiestandard
3. Studienauftrag
 - 3.1. Verfahren
 - 3.2. Kosten
 - 3.3. Terminprogramm
4. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaft

Das Schulhaus Neustadt 2, GS Nr. 232, Assek. Nr. 2349a, an der Gotthardstrasse 29, wurde in den Jahren 1966-68 von Heinrich Gysin und Walter Flüeler als Erweiterung des Schulhauses Neustadt 1 für die Stadt Zug erbaut. Das neue Gebäude bot Raum für die Heilpädagogische Schule, die Sprachheilschule, die Hauswirtschaftslehre und den Werkunterricht. Da diese Nutzungen im Jahre 2004/05 ins neue Schulzentrum Maria Opferung verlegt werden konnten, wird das Gebäude von den Stadtschulen Zug nicht mehr genutzt. Zurzeit sind ca. 1/3 der Flächen dieser Liegenschaft an den Verein Schule Talentia und den Kindergarten Children's World vermietet. Jährliche Nettomietzinseinnahmen betragen ca. CHF 70'000.--. Die Verträge sind jeweils auf ein Schuljahr (Ende Juli) mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündbar.

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Struktur ausgezeichnet für den Umbau zu Alterswohnungen. Die Gebäudestruktur lässt einen neuen Ausbau der bestehenden Räumlichkeiten ohne grobe Veränderungen der statischen Grundstruktur zu. Aus der direkten Nachbarschaft zum Alterzentrum ergeben sich Synergien im Pflegebereich. Die zentrale Lage im Neustadtquartier ist ideal, die Nachfrage für Alterswohnungen ist gross.

1.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) und ist Teil des gültigen Bebauungsplans Bundesstrasse, Plan Nr. 7050. Eine Umnutzung des Gebäudes zu Alterswohnungen ist planungsrechtlich möglich. Im Bebauungsplan ist das heutige Gebäudevolumen des Schulhauses Neustadt 2 mit einer Mantellinie fixiert, d.h. jeder Ausbau, der diese Mantellinie durchbricht (Aufstockung/Anbau/Neubau), erfordert eine Änderung des gültigen Bebauungsplans im einfachen oder ordentlichen Verfahren, je nach Umfang der Mehrnutzung und Art

des Projekts. Ein Umbau des heutigen Gebäudes innerhalb der bestehenden Gebäudehülle kann hingegen vom Stadtrat aufgrund des gültigen Bebauungsplans bewilligt werden.

1.3 Technische Ausgangslage

Das Gebäude misst im Grundriss ca. 45 x 25 Meter und ist 15 Meter hoch. Es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Es umfasst heute rund 2'120 m² nutzbare Flächen (1'565 m² Nutzflächen und 556 m² Erschliessungsflächen, inklusive Terrassen). Das Untergeschoss ist komplett in den Baugrund eingebunden und sehr solide gebaut, da es nebst diversen Kellerräumlichkeiten einen Grossschutzraum enthält. In den drei überirdischen Geschossen befinden sich Schulzimmer. Die Raumhöhen sind so gross, dass neue horizontale Leitungen über einer heruntergehängten Decke geführt werden können. Neue Steigzonen sind gemäss einer baustatischen Vorstudie bedenkenlos einführbar.

1.4 Tragkonstruktion und Baustatik

Die Tragwerkkonstruktion besteht aus einem Massivbau (UG komplett in Stahlbeton, ab EG Wände in Mauerwerk, Decken in Stahlbeton). Das ganze Bauwerk ist flach fundiert. Baustatische Abklärungen haben ergeben, dass eine Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse in Leichtbaukonstruktion ohne grosse baulichen Aufwendungen realisierbar wäre.

2. Projektziele

2.1 Preisgünstige Alterswohnungen

Das Schulhaus Neustadt 2 soll zu preisgünstigen Alterswohnungen umgebaut werden. Die Wohnungen sind an die marktüblichen Grössen anzupassen und nach den Anlagekostenlimiten der Wohnbauförderung von Kanton und Bund auszurichten. Es sind dies im Raum Zug für eine Zwei-Zimmerwohnung CHF 285'000.-- und für eine Drei-Zimmerwohnung CHF 360'000.--. Für den Ausbau gelten die Normen für behindertengerechtes Bauen des Kantons Zug. Die bestehende Grundrisstruktur soll dabei möglichst optimal genutzt werden. Balkone oder Veranden sind sehr erwünscht. Eine Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass in der bestehenden Gebäudehülle 17 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum und 3 Gewerberäume erstellt werden können. Ein möglicher Dachaufbau im mittleren Bereich könnte vier Wohnungen pro Geschoss umfassen. Der Nordteil des Erdgeschosses kann nicht bewohnt werden, weil die Räume zu nahe an der Bahnlinie und an der Strasse liegen. Diese Räume sind als Gewerberäume vorzusehen. Erwünscht sind branchenverwandte Nutzungen wie Arztpraxen, Physiotherapie, Kosmetik etc. Das Potenzial der Liegenschaft soll optimal genutzt werden. Ein Umbauprojekt soll längerfristige Erweiterungsmöglichkeiten (Aufstockung) aufzeigen.

Im Untergeschoss befindet sich eine grosse Zivilschutzanlage, die voraussichtlich, gemäss Rücksprachen mit dem Amt für Zivilschutz, aus der Schutzpflicht entlassen werden kann. Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug müssen auch für Alterswohnungen Parkplätze nachgewiesen werden. Das Untergeschoss kann zu Parkplät-

zen und Archivräumen umgebaut werden. Eine direkte unterirdische Verbindung mit dem Parkhaus Neustadt ist technisch ohne grossen Aufwand möglich.

2.2 Städtebau

Die Liegenschaft an der Gotthardstrasse 29 zeichnet sich durch die zentrale Lage im Neustadtquartier und durch die grosszügige Offenheit des Aussenraums im Süden aus. Hier wurde im Zusammenhang mit dem Neubau des Alterszentrums der Vorplatz neu gestaltet. Im Westen und im Osten kann das Gebäude nicht angebaut werden, weil der Abstand zu den Nachbarhäusern zu klein ist. Allfällige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen aufgrund erster Beurteilungen nur in Form von Dachaufbauten. Die Gebäudegruppe im Osten des Schulhauses ist im Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz mit Erhaltungsziel A eingetragen. Auf diese Gegebenheit muss beim Umbau des Schulhauses Rücksicht genommen werden. Nachfragen bei der Denkmalpflege haben ergeben, dass sowohl die Nachbarliegenschaften an der Pilatusstrasse wie das Schulhaus Neustadt 2 selber noch Ausbaupotenziale haben, die jedoch sorgfältig abgeklärt werden müssen. Um verschiedene Varianten zu erarbeiten und diese gegeneinander abzuwägen, soll ein Studienauftrag durchgeführt werden, mit dem Ziel, Um- und Ausbaumöglichkeiten aufzuzeigen (Aufstockung/Dachaufbau) und deren Umsetzbarkeit darzulegen.

2.3 Energiestandard

Die Stadt Zug möchte grundsätzlich bei ihren eigenen Bauten den ökologischen Standard verbessern. Bei Umbauten können in der Regel aber nicht die gleichen energietechnischen Kennwerte erreicht werden wie bei Neubauten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Fassade erneuert, aber nicht ersetzt wird. Der Minergie®-Standard wird als Zielvorgabe ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen. Technische Vorabklärungen im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitungen werden ergeben, ob noch höhere Anforderungen möglich und sinnvoll sind.

3. Studienauftrag

3.1 Verfahren

Da die Planungskosten den Schwellenwert der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) von CHF 250'000.-- überschreiten, muss für die Wahl des Planerteams ein öffentliches Verfahren durchgeführt werden. Anhand eines Studienverfahrens soll abgeklärt werden, wie viele Wohnungen in das bestehende Gebäude eingebaut werden können und welche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Der Wettbewerb soll ausserdem alle Möglichkeiten einer sinnvollen Umsetzung, einer zeitgemässen technischen Erneuerung und einer ansprechenden Gestaltung aufzeigen. Ein mehrstufiges Verfahren bietet die besten Möglichkeiten, den Evaluationsprozess zielorientiert zu führen. Das Verfahren soll deshalb folgendermassen gegliedert sein:

1. Phase:

Präqualifikation anhand folgender Beurteilungskriterien:

- Referenzen von Umbauten vergleichbarer Objekte

- Theoretische und praktische Auseinandersetzung mit vergleichbarer städtebaulicher und architektonischer Problematik
- Qualität und Kapazität des Teams für das geplante Bauvorhaben
- Projektorganisationsmodell und Ablaufschema für die 2. Phase

2. Phase:

Studienauftrag (Konzept, Projektstudie, Kostenschätzung, Ablaufszenario)

- Städtebauliches und architektonisches Konzept
- Technisches Konzept/Installationskonzept
- Konstruktionskonzept Gebäudehülle
- Ausbau-/Materialisierungskonzept Wohnungen/Gewerbe/Öffentliche Räume
- Projektierung und Realisierung
- Kostenschätzung +/- 15 % mit Beschrieben und technischen Angaben zu allen Arbeitsgattungen

3.2 Kosten

Grundlagen/Unterlagen inkl. Machbarkeitsstudien	CHF 50'000.--
Inserate, Ausschreibung	CHF 10'000.--
Wettbewerbsbegleitung / Vorprüfung	CHF 60'000.--
Entschädigung/Preisgelder	CHF 140'000.--
Jury	CHF 30'000.--
Kommunikation/Ausstellung	CHF 30'000.--
Überarbeitung und Vorbereitung Projektierungskredit	CHF 70'000.--
Total	CHF 390'000.--

3.3 Terminprogramm

Grosser Gemeinderat: Planungskredit	31. Januar 2007
Ausschreibung	März 2007
Studienauftrag	April/Mai/Juni 2007
Vorprüfung	Juli 2007
Jurierung, Entscheid Studienauftrag	August 2007
Kommunikation / Ausstellung / Zuschlagsentscheid	September 2007
Überarbeitung / Vorprojekt*	Okt./Nov./Dez. 2007
Grosser Gemeinderat: Projektierungskredit	Februar 2008
Projektierung	März-September 2007
Baueingabe	September 2007
Baubewilligung	Dezember 2007
Grosser Gemeinderat: Baukredit	März 2009
Urnenabstimmung	Mai 2009
Baubeginn	Juni 2009*

*Eine allfällige Änderung des Bebauungsplans könnte teilweise gleichzeitig mit den Projektierungsarbeiten laufen. Je nach Projekt müsste aber dennoch mit einer Verlängerung der Bearbeitungszeit von ca. sechs Monaten gerechnet werden.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Durchführung eines Studienverfahrens (selektives Verfahren) für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses Neustadt 2 an der Gotthardstrasse 29 einen Planungskredit von brutto CHF 390'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50300/2210, Objekt 687, Liegenschaft Gotthardstrasse 29 (Schulhaus Neustadt 2), Umbau zu Alterswohnungen, zu bewilligen.

Zug, 21. November 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Städtebauliche Situation
3. Grundriss Erdgeschoss
4. Grundriss 1. Obergeschoss
5. Grundriss 2. Obergeschoss
6. Längsschnitt
7. Schutzraum

Beilage nur für BPK und GPK

- Machbarkeitstudie Neustadt vom 2. September 2006

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Liegenschaft Neustadt 2, Gotthardstrasse 29, Umbau zu Alterswohnun- gen, Wettbewerbskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1917 vom 21. November 2006:

1. Für die Durchführung eines Studienauftrags mit Präqualifikation (selektives Verfahren) zur Evaluation eines Projekts für den Umbau und die Erweiterung der Liegenschaft Gotthardstrasse 29 (Schulhauses Neustadt 2) wird ein Planungskredit von brutto CHF 390'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 50300/2210, Objekt 687, Neustadt 2, Umbau zu Alterswohnungen, bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Liegenschaften Neustadt 2

Städtebauliche Situation

Beilage 2











