

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Sanierung Liegenschaft Chamerstrasse 1, Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 5. Juni 2018

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Das Wohnhaus an der Chamerstrasse 1 ist sanierungsbedürftig. Viele Bauteile sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Es zeigen sich verschiedene Schadensbilder, welche auf Setzungs- und Verschiebungsbewegungen sowie auf eine Verkippung Richtung See zurückzuführen sind.

Die Liegenschaft ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Sie befindet sich in einer Ortsbildschutzzone. Die Liegenschaft ist gemäss Würdigung der Denkmalpflege des Kantons Zug von grösster architektur- und sozialgeschichtlicher Bedeutung. Aufgrund ihrer Lage sowie ihrer repräsentativen Fassade ist sie ein Merkpunkt an der Chamerstrasse und gehört mit zu den ortsbildprägenden Bauten der Stadt Zug. Die Denkmalpflege empfiehlt die Unterschutzstellung.

Die Liegenschaft befindet sich in der äusserst sensiblen Seeuferzone mit einem Baugrund, der vorwiegend aus Ablagerungen und Seekreide besteht. Anhand der umfassenden Untersuchungen des Baugrundes und den vorliegenden Auswertungen geht klar hervor, dass ein Anheben und eine Kompensation der Verkippung nicht ohne weiteres zu bewerkstelligen ist, da der Baugrund nicht die erforderliche Lastabtragung aufnehmen kann. Ausserdem stellen jede zusätzliche Belastung und jeder Eingriff ein Risiko für weitere Senkungen und Bewegungen im Baugrund dar.

Mit der geplanten sanften Sanierung der Liegenschaft wird eine mittelfristige Werterhaltung mit einer gesamthaft wirtschaftlich günstigsten Lösung angestrebt. Die möglichen und sinnvollen Ertüchtigungsmassnahmen erfolgen nach den neuesten Vorschriften und Gesetzen. Es finden jedoch keine Eingriffe in die bestehende Struktur statt.

Für die Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 ist ein Baukredit in der Höhe von brutto CHF 2'010'000.00 einschliesslich 7.7 % MWST zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Baukredit zur Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Geprüfte umfassende Gesamtanierung (Vollvariante)
3. Sanierung Basisvariante
4. Raumkonzept
5. Nutzerin Stiftung Phönix Zug
6. Denkmalpflege
7. Kosten und Finanzierung
8. Termine und Projektorganisation
9. Antrag

## **1. Ausgangslage**

### **Gebäude**

Die Liegenschaft an der Chamerstrasse 1 befindet sich am nordöstlichen Zugerseeufer, unweit der Zuger Altstadt. Seit Erstellung in der Zeit um 1926/27 ist das Wohnhaus Setzungs- und Verschiebungsbewegungen unterworfen. Es befindet sich seit 1978 im Besitz der Stadt Zug und ist seit 1986 an die Stiftung Phönix Zug vermietet. Diese nutzt das Haus als Übergangswohnheim. 1985 wurde das Wohnhaus letztmals umgebaut. Es folgten partielle kleinere Investitionen und einzelne Inneneinrichtungen wurden infolge der Setzungen und Verkippung angepasst.

Im Sinne der Bauwerkserhaltung wurde 2016 eine Zustandsanalyse in Auftrag gegeben, welche gestützt auf die Aufnahmen der Schadensbilder sowie der Tragwerks- und Baugrundsituation einen Sanierungsbedarf ausweist. Verschiedene Schadensbilder sind durch die Setzungen und Verkippung entstanden. Einige Bauteile wie Fenster, Küchen, Sanitär- und Elektroanlagen, Boden- und Wandbeläge haben ihre Lebensdauer längst überschritten und müssen ersetzt, erneuert oder saniert werden.

Gestützt auf den ausgewiesenen Sanierungsbedarf hat der Stadtrat am 7. Juli 2017 einen Projektierungskredit von CHF 190'000.00 bewilligt (SR-Beschluss Nr. 439.17). Für eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung und Nutzungsoptimierung wie auch zur Erfüllung der aktuellen Bau- und Sicherheitsvorschriften wie Brandschutz, Erdbebensicherheit, hindernisfreies Bauen, Hygienevorschriften, etc., wurden im Zuge des Vorprojekts genauere Abklärungen vorgenommen (Baugrunduntersuchung, Statik, Sicherheit, Schadstoffe, etc.). In Anbetracht, dass sich das Objekt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet, wurden auch alle geplanten Veränderungen und Eingriffe an der Substanz und am Erscheinungsbild sowie die notwendigen Veränderungen, welche sich aus Sicherheitsmassnahmen ergeben, vorgängig mit der Denkmalpflege besprochen.

Die Erkenntnisse aus diesen weiterführenden Abklärungen zu den erforderlichen Ertüchtigungsmassnahmen liessen im Planungsprozess des Bauprojekts zunächst auf einen tieferen baulichen Eingriff schliessen. Da jede Ertüchtigungsmassnahme aber in sich mit einer Zunahme von Lasten einhergeht, stellte sich die Frage der möglichen Lastabtragung. Eine zentrale Bedeutung kommt vor allem der Tragfähigkeit des überaus schlechten und sensiblen Baugrundes zu.

Sie definiert in direktem Zusammenhang den möglichen Sanierungsumfang und die daraus resultierenden möglichen Stabilisierungsmassnahmen. Baugrundverbesserungsmassnahmen sind aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Massnahmen im Baugrund, welche einen Lastenausgleich ermöglichen würden, verursachen unverhältnismässig hohe Kosten.

### **Baugrund**

Ab 1929 wurden die Setzungen und die Verkippung am Gebäude messtechnisch überwacht. Seit 2000 erfolgen die Messungen in Rahmen der generellen Überwachung der Seeuferzone. Die Verkippung von insgesamt rund 15 cm ist seit etwa 1950 unverändert, während die Setzung bis heute noch nicht abgeschlossen ist. Die Setzungsrate beträgt etwa 2.5 bis 3.5 mm pro Jahr.

Im Zuge der Abklärungen rund um die notwendigen Ertüchtigungsmassnahmen wurden auch vertiefte Untersuchungen des Baugrundes vorgenommen. Mittels elektrischer Drucksondierung (CPT) konnten ortsspezifische Informationen zu Tragfähigkeit, Materialzusammensetzung, Aufbau und Lagerungsdichte des Baugrundes in Erfahrung gebracht werden. Der geotechnische Bericht des Büros Schläpfer & Partner AG, Zürich, sowie die Zusammenstellung und der Bericht des Ingenieurbüros Meichtry & Widmer AG, Zug, zeigen, dass bis in eine Tiefe von 20 Meter keine tragfähigen Schichten angetroffen wurden. Die Felsoberfläche liegt in über 100 Meter Tiefe.

Der vorgefundene Baugrundaufbau lässt sich grob wie folgt beschreiben:

- Humose Deckschichten und Verlandungssedimente (etwa 2.0 bis 2.5 Meter)
- Deltaablagerungen (etwa 2.0 Meter)
- Seesedimente (mit Schichten aus Torf und seekreideartigen Ablagerungen)

Weiter sind folgende Parameter im Bericht des Ingenieurs zur Thematik des Baugrundes miteinbezogen:

- Der Grundwasserspiegel liegt etwa 1.30 Meter unter der Bodenplatte (= oberflächennah)
- Gewässerschutzbereich Au (Einbauten ins Grundwasser sind bewilligungspflichtig)
- Artesisches Tiefengrundwasser Baar/ Zug/ Steinhausen (durch Druck zu Tage tretendes Grundwasser)
- Erdbebengefährdungszone Z1 (niedrige Gefährdung)
- Baugrundklasse F (schlechtester Baugrund; strukturempfindliche, organische und sehr weiche Ablagerungen mit einer Mächtigkeit über 10 Meter)

Die Untersuchungsergebnisse und die Auswertungen zeigen auf, dass ein Anheben und eine Kompensation der Verkippung nicht ohne weiteres zu bewerkstelligen sind. Daraus ist zu schliessen, dass der bis dahin angenommene Lösungsansatz einer Kunstharzinjektion nicht angewendet werden kann. Die Deltaablagerungen eignen sich nicht zur Verdichtung. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich zusätzliche Setzungen im Baugrund einstellen könnten und dass jegliche Eingriffe in den Baugrund den zurzeit vorliegenden mehr oder weniger "stabilen Zustand" beeinflussen könnten.

Der Einsatz von Presspfählen wie auch von Spitzendruckpfählen ist nach erneuter Einschätzung der Fachleute ebenso ungeeignet. Zudem empfehlen sie, Bauarbeiten mit Lastumlagerungen und/oder Belastungsänderungen unbedingt zu vermeiden.

### **Gebäudetragwerk**

Das Gebäude ist flach fundiert. Die Bodenplatte ist umlaufend auf allen Seiten etwa zwei Meter überstehend. Die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen führen zu erheblichen Verstärkungsmassnahmen im Innern. Die resultierenden horizontal- und vertikallastenabtragenden Massnahmen sind erheblich.

Das heisst, die Geschossdecken müssten als Scheiben ausgebildet werden, welche die Horizontal-lasten über zusätzliche Verstärkungsmassnahmen bei den Wänden oder Stützen in der Vertikalen ableiten können. Dies bedingt Eingriffe über alle Geschosse, was zu erheblichen Zusatzlasten führt. Eine Einleitung von zusätzlichen Lasten durch solche Ertüchtigungs- und Sanierungsmassnahmen in den Baugrund hat zwingend Baugrundverbesserungsmassnahmen zur Folge. Allein die Zusatzlasten können die Setzungen und Verkippung verändern. Die daraus resultierenden Baugrundmassnahmen würden dies zusätzlich gefährden. Gemäss Aussage des Bauingenieurs ist auch bei einer Verstärkung der Tragstruktur die hundertprozentige Sicherheit nicht gewährleistet. Allfällige kleinere Massnahmen im Sinne des Personenschutzes werden soweit möglich geprüft und umgesetzt.

## **2. Geprüfte umfassende Gesamtsanierung (Vollvariante)**

Als technisch möglichen Lösungsansatz zur Baugrundverbesserung erachtet der Ingenieur die Idee eines "schwimmenden Pontons". Dazu werden für die ausreichenden Widerstände zur erforderlichen Lastabtragung sogenannte Jetting-Säulen erstellt. Bei diesem Düsenstrahlverfahren wird eine Bindemittelsuspension unter hohem Druck ins Erdreich injiziert. Der scharfe Strahl schneidet das anstehende Material spiralförmig auf. Dabei wird der Boden erodiert und mit der Bindemittelsuspension vermischt, so dass sich ein zylindrischer, betonartiger Körper bildet. Im Vergleich zu anderen Verfahren sind beim Jetting nur vergleichsweise kleine Geräte erforderlich, die gegebenenfalls auch im Inneren von Gebäuden eingesetzt werden können. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da es sehr kostenintensiv ist (mindestens CHF 1.5 Mio.). Ausserdem können weder die Ingenieure, noch der Geologe oder die Unternehmer, welche das Jettingverfahren beherrschen, eine Garantie übernehmen.

### **Verzicht auf eine umfassende Sanierung**

Dem Baudepartement liegt eine Vollvariante vor, welche die Erdbebenertüchtigungsmassnahmen, die Baugrundverbesserungen und die Nutzungserweiterung und Nutzungsoptimierung mit einer umfassenderen Sanierung der Bausubstanz zum längerfristigen Werterhalt vorsieht. In Anbetracht dessen, dass jegliche Ertüchtigungsmassnahmen mit einer Lastenerhöhung einhergehen und damit Baugrundverbesserungen unumgänglich wären, diese wiederum aller Wahrscheinlichkeit nach selbst ein Risiko für zusätzliche Setzungen und Verkippung darstellen, hat das Baudepartement nicht zuletzt auf Empfehlung des Bauingenieurs von der Vollvariante Abstand genommen. Die veranschlagten Kosten von mindestens CHF 1.5 Mio. allein für die Massnahmen im Baugrund sind fern jeglicher Wirtschaftlichkeit, zumal auch dann keine Sicherheit besteht, dass einerseits keine Setzungen und keine Verkippung mehr auftreten würden und sich andererseits in einem Erdbebenereignisfall kein Versagen der Massnahmen einstellen könnte. Die Gesamtkosten der Vollvariante würden sich auf CHF 6.8 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 25%) einschliesslich MWST belaufen.

## **3. Sanierung Basisvariante**

Mit der Sanierung der Liegenschaft wird eine nutzungsgerechte Werterhaltung mit der gesamthaft wirtschaftlich günstigsten Lösung angestrebt. Die möglichen und sinnvollen Ertüchtigungsmassnahmen erfolgen nach den neuesten Vorschriften und Gesetzen. Der grossen kulturellen und architektonischen Bedeutung wird mit der entsprechenden Sorgfalt Rechnung getragen. Die Eingriffe werden unter Einbezug der Denkmalpflege geplant.

Es werden keine zusätzlichen Lasten eingebracht und keine Eingriffe in die bestehende Struktur vorgenommen. Die geplanten Arbeiten beschränken sich auf eine sanfte und sinnvolle Sanierung zum Werterhalt der Liegenschaft. Die Sanierung umfasst minimale Nutzungsoptimierungen, im Besonderen im Unterschoss. Bei der gewählten Sanierungstiefe sind keine Erdbebenertüchtigungsmassnahmen vorgesehen.

Damit wird die Nutzung als Wohnhaus festgeschrieben, was sich auch auf die Brandschutzanforderungen auswirkt. Dies entspricht der heutigen und künftigen Nutzung, da geplant ist, die Liegenschaft längerfristig an die Stiftung Phönix Zug zu vermieten.

Konkret sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Bauschäden im UG werden behoben (Feuchtigkeit, Risse, Wärmebrücken, etc.)
- Abdichtungen und energetische Verbesserung im UG
- Ergänzung fehlender Tragwerksteile im Dachstock
- Nutzungsoptimierung, Aufenthalts- und Besprechungsräume, Werkstatt und Technik
- Schadstoffsanierungen
- Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen so sanieren, dass sie den aktuellen Normen und Vorschriften entsprechen
- Sicherheitsstandard gemäss den aktuellen Normen und Vorschriften (Elektro, Brandmeldeanlage, neue Absturzsicherungen) einhalten
- Vergrösserung Fensteröffnungen im UG (Ersatz Fenster und Türen, Auffrischung Tor)
- Ersatz Fenstergitter UG
- Verbesserung Schallschutz (Fensterersatz gemäss kantonal verfügbarer Sanierungspflicht)
- Partielle Auffrischung der Oberflächen und Bauteilertüchtigungen mit entsprechenden Anpassungen.
- Verbesserung und partielle Erneuerung Sonnenschutz
- Ersatz Küche und Nasszellen im Bestand
- Ersatz Einzel-Lavabos und Zimmereinbauten
- Energetische Verbesserung im UG soweit möglich und erforderlich
- Vordach UG
- Instandstellung Umgebung

#### **4. Raumkonzept**

Anhand verschiedener Vergleiche mit Referenzobjekten kann festgehalten werden, dass sich das Gebäude an der Chamerstrasse 1 bezüglich Flächen und Anordnung für die Nutzung als Wohnheim gut eignet. Die Flächen der Einzelzimmer sowie der gemeinsam nutzbaren Räume sind vergleichbar dimensioniert. Ebenso ist die Anordnung der gemeinsamen Räume rund um eine zentrale Erschliessung optimal.

Der klar strukturierte, fast quadratische Grundriss organisiert sich um eine grosszügige, zentrale Halle mit angrenzendem zweiläufigem Treppenhaus. Die Zimmer werden auf jedem Geschoss von der Halle aus erschlossen. Der Zugang zum Haus ist sowohl von der Nord- (Chamerstrasse, Hochparterre) wie auch von der Südseite (Garten, Alpenquai, Keller und Hochparterre) möglich. Die zentralen Hallen sowie die Verbindung der Zugänge im Hochparterre versinnbildlichen das Herz des Gebäudes und eignen sich gut als gemeinsame Zone. Die Verteilung und Zirkulation bilden die Hauptschlagadern. Sinnvollerweise werden sie mit Nutzungen zur Begegnung belegt und sollen dementsprechend ausgestaltet werden. Die vorgegebene Struktur wird beibehalten, allfällige Raumgewinne oder Änderungen ordnen sich dieser klar unter.

Das 1. Obergeschoss weist aufgrund seiner Gegebenheiten das grösste Potential für die gemeinsamen Nutzungen auf. Die Küche, der Ess- und Aufenthaltsraum sowie das Büro sollen daher auch in den bestehenden Räumen bleiben. Die Aufenthaltsräume der Liegenschaft weisen den höchsten denkmalpflegerischen Wert auf. Sie sollen, gestützt auf die Würdigung der Denkmalpflege, so weit wie möglich erhalten bleiben.

So ergibt sich in der Struktur des Hauses im Hochparterre und im 2. Obergeschoss je ein Zimmergeschoss mit je sechs Einzelzimmern und einer beziehungsweise zwei Etagennasszellen (drei bis vier Bewohnerinnen und Bewohner teilen sich eine Nasszelle, jedes Zimmer verfügt über ein Lavabo), welche im Bestand saniert und optimiert werden.

Der Dachraum bleibt ein Kaltraum. Er wird zur Vermeidung von Zusatzlasten nicht ausgebaut, aber als Abstellfläche optimiert und entsprechend zur besseren Nutzung hergerichtet.

Im Untergeschoss werden die technischen Räume und Kellerabteile sinnvollerweise komprimiert. Im Gegenzug wird mit der Sanierung der dringend benötigte Platz für zwei Besprechungsräume geschaffen, welche die Anforderungen betreffend Datenschutz erfüllen. Die bisher als Abstellraum genutzte Garage wird zur zweckmässigen Werkstatt. Weiter ist bei dieser optimierten Nutzung Raum für Garderoben, Gartenmobiliar und Geräte vorhanden.

## **5. Nutzerin Stiftung Phönix Zug**

Die Stiftung Phönix Zug ist seit 1986 Mieterin der Liegenschaft. Sie führt das Haus als Übergangswohnhaus für die Unterbringung von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen zur sozialen und beruflichen Rehabilitation. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Übergangswohnhauses benötigen vorübergehend Begleitung und Betreuung im Alltag, bis sie wieder alleine mit den Auswirkungen ihrer Krankheit umgehen können und sich ihr psychischer Zustand stabilisiert hat. Eine psychische Krankheit ist für die betroffenen Personen ein schwerer Schicksalsschlag. Ganz wichtig ist, dass die Betroffenen die Hoffnung nicht verlieren und darin unterstützt werden, an ihrer Genesung aktiv mitzuwirken. Strukturen, Einbindung in alltägliche Abläufe, Regelmässigkeit und Gespräche mit einer persönlichen Betreuungsperson, wie es das Übergangswohnhaus der Stiftung Phönix Zug bietet, helfen ihnen dabei. Ein strukturierter Tagesablauf gibt Halt und Verbindlichkeit. Die Aufmerksamkeit der anwesenden Betreuungspersonen, ihre Beobachtungen und die Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sind grundlegend, um die nötige Unterstützung zu bieten, schwierige Situationen zu erkennen und adäquat darauf reagieren zu können. Die zentrale Lage der Liegenschaft ist geradezu ideal für den Zweck, wieder in den Alltag zurückzufinden. Einerseits bietet das Haus einen beschützenden Rahmen und Rückzugsort, andererseits ermöglicht es eine gute Anbindung an das öffentliche Leben, um Schritt für Schritt zu wagen.

Das Haus ist als Wohngemeinschaft zu verstehen. Die zwölf Zimmer sind möbliert und haben ein Lavabo. Hingegen befinden sich Duschen, Bad und WC's auf den Etagen. Küche, Ess- und Wohnraum sowie weitere Aufenthaltsräume werden gemeinsam genutzt.

Die Stiftung Phönix Zug hat für vier Betriebe eine Leistungsvereinbarung mit dem Kanton Zug. Für das Begleitete Wohnen im Übergangswohnhaus besteht eine Subventionsvereinbarung mit dem Kanton Zug. Für die Zeit während der Sanierung hat die Stiftung Phönix eine externe Alternative gefunden. Nach Abschluss der Arbeiten wird sie wieder ins Haus zurückkehren. Eine entsprechende Absichtserklärung zur Mietverlängerung liegt schriftlich vor.

## **6. Denkmalpflege**

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Sie ist eingeteilt in die Baugruppe 9.2 mit dem Erhaltungsziel A = Substanzerhalt. Sie befindet sich ausserdem in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) sowie in der Ortsbildschutzzone und in der Zone mit archäologischen Fundstätten.

Die Villa liegt an exponierter, leicht erhöhter Lage am Alpenquai, wo ab Mitte der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit dem Ausbau der Ausfallachse von Zug nach Cham die ersten Vorstadtvillen an bevorzugter Lage am See gebaut wurden. Sie ist die erste der stadtauswärts erbauten Vorstadtvillen und gehört zur Stadterweiterungsphase um 1900. Gemeinsam mit den anschliessenden Liegenschaften Villa Staub (1896) und Villa Bella Vista (1868), beide unter Schutz gestellt, ist sie ein Zeuge der Siedlungsentwicklung, weshalb ihr eine grosse heimatkundliche Bedeutung zukommt. Aufgrund ihrer Lage sowie ihrer repräsentativen Fassade ist sie ein Merkpunkt an der Chamerstrasse und gehört zu den ortsbildprägenden Bauten der Stadt Zug.

Darüber hinaus ist die Villa mit ihrer reichen Innenausstattung in neubarocker Formensprache ein herausragender Vertreter des dem Heimatstil verpflichteten repräsentativen, grossbürgerlichen Wohnhausbaus. Die Räume wurden vermutlich dem Stilempfinden der Bauherrschaft entsprechend aufwändig durchgestaltet. Die in ihren Details qualitätsvolle Bauweise zeigt den Reichtum und die gesellschaftliche Stellung der Bauherrschaft. Die "Alte Stube" mit der kompletten Vertäfelung und den kunstvollen Zierformen im barocken Stil, der Kassettendecke, dem eingepassten Büffet, den Vitrinenschränken sowie dem prachtvollen, sternförmigen Parkettboden, gehört zusammen mit dem angrenzenden Musikzimmer zu den repräsentativsten Räumen der Villa. Auch bei den Öfen scheute die Bauherrschaft keinen Aufwand. Als Prunkstück der "Alten Stube" gilt der Kachelofen im Stil der "Winterthurer Turmöfen". Ein weiterer Kachelofen steht im ehemaligen Wohnzimmer. Die Öfen wurden von den dazumal bekanntesten und bedeutendsten Ofenbauern in Zug und Umgebung, Josef Keiser's Erben, erbaut.

Die Liegenschaft als Bauwerk, das bis heute samt Innenausstattung, teilweise samt Umgebungsgestaltung, original erhalten ist, ist von grösster architektur- und sozialgeschichtlicher Bedeutung und somit auch von sehr hoher kultureller Bedeutung. Die kantonale Denkmalpflege Zug befürwortet und empfiehlt eine Unterschutzstellung der Liegenschaft sehr. Im Schutzzumfang enthalten wären das äussere Erscheinungsbild in Form, Proportionen und Materialien, sämtliche Fassaden inkl. Fenster, Fensterläden und -gitter sowie die Eingangsbereiche. Weiter sollen die Dachflächen mit sämtlichen Dachaufbauten bewahrt werden.

Der Charakter des Gebäudes soll auch in der inneren Struktur lesbar und materiell erhalten bleiben, dies soll ebenfalls für die noch erhaltenen Gestaltungselemente der Umgebung gelten. Wo ein Ersatz einzelner Bauteile unumgänglich ist, sollen die neuen Bauteile dem Bestand in Form, Materialisierung und Farbwahl entsprechend angepasst werden.

Eine allfällige Unterschutzstellung ermöglicht der Denkmalpflege die Sicherstellung der architekturhistorischen Zeugenschaft. Für die Bauherrschaft könnten zur Entlastung entsprechende Beiträge gesprochen werden. Da das Gebäude einen solch hohen Stellenwert einnimmt, wird eine Unterschutzstellung befürwortet. Die geplante Sanierung wird, wie schon vorgängig die Abklärungen zum Bauprojekt, mit der Denkmalpflege besprochen und abgestimmt.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Der Stadtrat hat am 7. Juli 2017 mit SR-Beschluss-Nr. 439.17 für die Projektierung einen Projektierungskredit von CHF 190'000.00 einschliesslich 8 % MWST bewilligt. Die Kosten für den Projektierungskredit sind im vorliegenden Baukredit enthalten.

Der Kostenvoranschlag weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus. Diese bezieht sich jeweils auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich einschliesslich 7.7 % MWST. Für die Teuerungsrechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise für Gesamtkosten 1. April 2017 = 99.2 (Basis 1. April 2010 = 100.0).

Tabelle 1: Kostenvoranschlag

<b>BKP Arbeitsgattung</b>		<b>CHF</b>	<b>in %</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>75'000.00</b>	<b>3.7 %</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'560'000.00</b>	<b>77.6 %</b>
	21 Rohbau I	66'000.00	
	22 Rohbau II	274'000.00	
	23 Elektroanlagen	114'000.00	
	24 Heizungsanlagen	43'000.00	
	25 Sanitäranlagen	155'000.00	
	27 Ausbau I	200'000.00	
	28 Ausbau II	200'000.00	
	29 Honorare	508'000.00	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>125'000.00</b>	<b>6.2 %</b>
	41 Instandsetzungsarbeiten	30'000.00	
	42 Gartenarbeiten, Beläge	70'000.00	
	49 Honorare	25'000.00	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>40'000.00</b>	<b>2.0 %</b>
<b>6</b>	<b>Reserven</b>	<b>120'000.00</b>	<b>6.0 %</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattungen</b>	<b>90'000.00</b>	<b>4.5 %</b>
<b>Gesamtkosten inkl. 7.7 % MWST</b>		<b>2'010'000.00</b>	<b>100.0 %</b>

Quelle: Melk Nigg Architects AG, Zug

### Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt 961 Chamerstrasse 1 (GS 254): Gesamtsanierung. Gleichzeitig kann die Rückstellung in der Höhe von CHF 1'000'000.00 zugunsten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt 961, verwendet werden. Die Nettoinvestition beträgt CHF 1'010'000.00.

Für Kredite höher als CHF 1.0 Mio. ist eine Folgekostenrechnung zu erstellen. Die Berechnung der jährlichen Folgekosten wird in der Beilage 2 ausgewiesen. Sie betragen im ersten Jahr CHF 39'147.00, im zweiten CHF 39'187.00, im dritten CHF 39'198.00, im vierten CHF 39'208.00 und im fünften CHF 39'217.00.

### 8. Termine und Projektorganisation

Der Terminplan sieht vor, dass der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 28. August 2018 über die Vorlage beraten wird. Die Baueingabe erfolgt im Juli 2018, damit nach Sprechung des Baukredits und nach erteilter Baubewilligung mit den weiteren Planungsarbeiten und der Submission gestartet werden kann. Der Baustart erfolgt im Dezember 2018 und schliesst im Oktober 2019 mit der Fertigstellung ab. Somit ergibt sich folgender zeitlicher Ablauf:

Bericht und Antrag des Stadtrats	5. Juni 2018
Bau- und Planungskommission	19. Juni 2018
Geschäftsprüfungskommission	2. Juli 2018
Grosser Gemeinderat	28. August 2018
Baubeginn	Dezember 2018
Inbetriebnahme	Oktober 2019

## Projektorganisation

Die Ausführung und Realisierung obliegt dem Baudepartement, Abteilung Hochbau. Das Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, sowie die Nutzerin sind in die Projektorganisation einbezogen.

Bauherrschaft	Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat
Bauherrenvertretung	Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau
Besteller	Finanzdepartement der Stadt Zug, Abteilung Immobilien
Nutzerin	Stiftung Phönix Zug

## 9. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 einen Baukredit von brutto CHF 2'010'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt Nr. 961, zu bewilligen und
- die bestehende Rückstellung von CHF 1'000'000.00 zugunsten der Investitionsrechnung Kostenstelle 2222, Objekt Nr. 961, aufzulösen.

Zug, 5. Juni 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Folgekostenberechnung
3. Lage- und Situationsplan
4. Pläne (Grundrisse, Fassaden und Schnitte)
5. Betriebskonzept Übergangwohnhaus der Stiftung Phönix Zug
6. Vereinbarung nach Sanierung
7. Absichtserklärung Stiftung Phönix Zug

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



## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

### betreffend Sanierung Liegenschaft Chamerstrasse 1, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2488 vom 5. Juni 2018:

1. Für die Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 wird ein Baukredit von CHF 2'010'000.00 einschliesslich MWST bewilligt.
2. Der Baukredit wird der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt 961, Chamerstrasse 1 (GS 254): Gesamtsanierung, belastet.
3. Die bestehende Rückstellung von CHF 1'000'000.00 wird zugunsten der Investitionsrechnung Kostenstelle 2222, Objekt Nr. 961, aufgelöst.
4. Die Netto-Investition von CHF 1'010'000.00 wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. 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, Datum

Hugo Halter  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist: