

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Neubau Notzimmer im Göbli; Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 18. Dezember 2018

Das Wichtigste im Überblick

Mit der Bereitstellung von Notzimmern erfüllt die Stadt Zug eine wichtige soziale Aufgabe, indem sie Menschen in Notlagen ein Obdach gibt. Die Sozialen Dienste benötigen in den kommenden Jahren mindestens 25 neue Notzimmer, da solche demnächst wegfallen oder bereits weggefallen sind. Trotz intensiver Suche konnten keine Ersatzräumlichkeiten gefunden werden.

Die Stadt Zug hat im Rahmen eines Landabtausches mit der Korporation Zug ein Grundstück im Gebiet Göbli erworben mit dem Ziel, dort Notzimmer und Asylbauten zu erstellen. Auf dem noch unbebauten Grundstück soll ein Neubau mit 25 bis 30 Notzimmern realisiert werden mit Möglichkeiten zur temporären Unterbringung von Einzelpersonen, Paaren und Familien. Es ist ein einfacher Ausbaustandard vorgesehen mit geschossweisen Küchen, Aufenthalts- und Sanitärräumen. Das Gebäude soll den Minergie-Standard erfüllen.

Für die Ausarbeitung der Projektunterlagen samt Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 440'000.00 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 Projektierungskredit zum Neubau Notzimmer im Göbli.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Grundstück
3. Gebäude
4. Vorgehen
5. Termine
6. Kosten
7. Antrag

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zug bietet mit verschiedenen Formen der Sozialhilfe eine wichtige Unterstützung für notleidende Menschen. Bereits aus der Bundesverfassung Art. 12 ist das Recht auf Hilfe in Notlagen zu entnehmen: "Wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, hat Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind". Für ein menschenwürdiges Dasein ist ein Obdach zusammen mit Nahrung, Körperpflege und ärztliche Versorgung Voraussetzung. Die Notzimmer in der Stadt Zug stehen allen Personen offen, die über keine Unterkunft verfügen, oder Personen und Familien, die vor einer polizeilichen Ausweisung aus ihrer Mietwohnung stehen. Dank den Notzimmern müssen in der Stadt Zug keine Personen auf der Strasse leben. Für eine Aufnahme ist die von Fall zu Fall beurteilte Notlage ausschlaggebend. Der Aufenthalt wird solange gewährt, wie die Notlage vorliegt. Für die Betreuung der Personen aus dem Asylbereich ist der Kanton zuständig.

In den kommenden Jahren muss eine Ersatzlösung für rund 25 Notzimmer gefunden werden. Der Bedarf ist ausgewiesen, seit einiger Zeit ist kein Notzimmer mehr frei. Mit der Sanierung der städtischen Liegenschaften in der Kirchenstrasse 3 und 5 sind bereits sieben Notzimmer weggefallen. Ende 2019 müssen weitere sieben Notzimmer an der Zeughausgasse geräumt werden. Ebenso sind die zehn Notzimmer auf dem Areal des früheren Kantonsspitals keine dauerhafte Lösung, auch wenn der Ende 2019 auslaufende Mietvertrag mit dem Kanton wohl nochmals verlängert werden kann. Einzig die vier Notzimmer für Frauen am Lüssiweg 17 können langfristig weiterbetrieben werden sowie eine Notwohnung an der Göblistrasse. Kurz- bis mittelfristig entfallen bzw. fehlen 25 Notzimmer. Trotz intensiver Suche seitens der Abteilungen Immobilien und Soziale Dienste konnten keine geeigneten Räumlichkeiten gefunden werden. Im Rahmen eines Landabtausches mit der Korporation Zug konnte das Grundstück 4972 im Göbli erworben werden, mit dem expliziten Zweck der Erstellung von Asylbauten und Notzimmern. Der Stadtrat hat sich anlässlich einer Aussprache mit der Abteilung Immobilien am 3. Oktober 2017 für den zukünftigen Standort von Notzimmern auf diesem Grundstück ausgesprochen und die zuständigen Abteilungen mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Vorlage beauftragt. Die gesetzlichen Grundlagen für die Zurverfügungstellung von Notzimmern finden sich wie bereits erwähnt in der Bundesverfassung sowie im Gesetz über die Sozialhilfe des Kantons Zug und in der Verordnung zum Sozialhilfegesetz.

2. Grundstück

2.1 Beschreibung, Eigenschaften

Das Grundstück 4972 liegt im Gebiet Göbli. Es liegt unmittelbar nördlich des Parkhauses der V-ZUG Immobilien AG, welches in Projektierung ist. Östlich des Grundstücks verläuft die sich im Bau befindliche Verlängerung der Industriestrasse mit Anschluss an das kantonale Strassenbauprojekt "Tangente Zug/Baar". Die nördlich gelegene Parzelle ist im Eigentum der Korporation Zug. Westlich des Grundstücks verläuft die Gemeindegrenze zu Baar, dahinter liegt ein Wohn- und Gewerbequartier. Das Grundstück selber liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Das westlich gelegene Baarer Quartier ist der Zone W2b zugeteilt. Das Grundstück ist derzeit 2'599 m² gross. Eine Anpassung des Grenzverlaufs zu den beiden Grundstücken im Süden und im Osten (3257 V-Zug Immobilien AG; 4971 Korporation Zug) wird in naher Zukunft vollzogen. Es handelt sich um schon seit 2013 vorgesehene Grenzanpassungen an das Strassenprojekt "Tangente Zug/Baar". Von der verlängerten Industriestrasse wird eine Velo- und Fussgängerverbindung an den Neuhausweg beziehungsweise die Baarer-/Zugerstrasse erstellt. Diese Verbindung ist bereits Teil des bewilligten Projekts "Tangente Zug/Baar". Die verlängerte Industriestrasse wird neuen Verkehrslärm verursachen und daher auf der Westseite mit einer Lärmschutzwand versehen, um das Baarer Wohn- und Gewerbequartier vor Strassenlärm zu schützen. Dies ist ebenfalls Teil des bewilligten Projekts "Tangente Zug/Baar".

2.2 Weiterentwicklung

Das Gebäude für die Notzimmer wird nicht das gesamte Grundstück beanspruchen. Das Grundstück kann zu einem späteren Zeitpunkt für weitere Nutzungen weiterentwickelt werden.

3. Gebäude

3.1 Baubeschrieb

Die Erstellung einer Asylunterkunft ist zur Zeit nicht vorgesehen und nicht Teil dieses Projektierungskredits. Das zu projektierende Gebäude mit Notzimmern dient der befristeten Unterbringung von Menschen, die aus verschiedenen Gründen über keine eigene Unterkunft verfügen. Hauptsächlich sollen Einzelpersonen untergebracht werden können, teilweise werden die Zimmer auch zu grösseren Einheiten zusammenlegbar sein, damit sie von Paaren oder Familien belegt werden können. Gemeinsam genutzte Küchen, Aufenthalts- und Nebenräume werden geschossweise vorgesehen. Der Innenausbau soll einfach und zweckmässig sein, der gesamte Bau wird hindernisfrei und in gewissen Bereichen vollkommen behindertengerecht geplant. Das Gebäude soll dem Minergiestandard entsprechen. Detailliertere Angaben zu Bauweise, Statik, Haustechnik, Energiekonzept, Umgebungsgestaltung, etc. können erst nach Vorliegen eines Bauprojektes und Kostenvoranschlages gegeben werden.

3.2 Raumprogramm

Es wird mit Geschossflächen (nach SIA 416) in der Grössenordnung von 1'200 bis 1'400 m² gerechnet. Das erforderliche Raumprogramm stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Raumprogramm

25 bis 30	Einerzimmer
1	Gemeinschaftsküche pro Geschoss (total ca. 3 bis 5)
1	Aufenthaltsraum pro Geschoss (total ca. 3 bis 5)
1	Nasszelle (Dusche) pro ca. 5 Zimmer (total ca. 5 bis 7)
1	WC (teilw. mit Pissoir) pro ca. 5 Zimmer (total ca. 5 bis 7)
1	Büro Betrieb/Hausleitung
1	Materialraum Betrieb
1	(Möbel-)Lagerraum Bewohner
1	Waschküche Bewohner
1	Trocknungsraum Bewohner
1	Entsorgung
nach Bedarf	Technikraum
	Gedeckte Aussenräume/-flächen

Quelle: Baudepartement gemäss Bestellung des Finanzdepartements, Abteilung Immobilien

4. Vorgehen

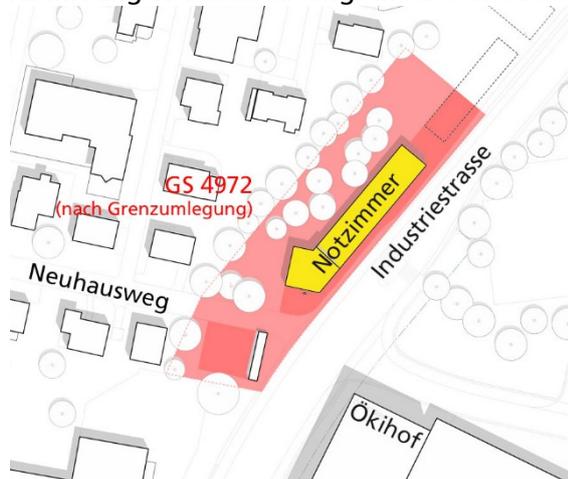
4.1 Machbarkeitsstudie

Im Sommer/Herbst 2018 beauftragte das Baudepartement vier junge Architekturbüros, mehrheitlich mit Sitz in Zug, mit einer Machbarkeitsstudie. Ziel der Studie war es, Erkenntnisse zu gewinnen, wie die Projektierungsaufgabe konkret formuliert werden muss. Dabei standen vor allem städtebauliche Aspekte und Lösungsansätze für das teilweise flexible Raumprogramm im Fokus. Die Machbarkeitsstudien zur Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück haben grundsätzlich zwei verschiedene Ansätze verfolgt, welche sich auch auf die Gebäudetypologie auswirken.

Drei der vier Studien stellen das Gebäude mit den Notzimmern wie in Abbildung 1 (oder ähnlich) als länglichen Baukörper entlang der verlängerten Industriestrasse auf. Die vierte Studie situiert das Gebäude als Solitär ganz am südlichen Rand des Grundstücks (Abbildung 2). Dieses Gebäude benötigt sehr wenig Grundstücksfläche und belässt das übrige Grundstück vollständig unverbaut,

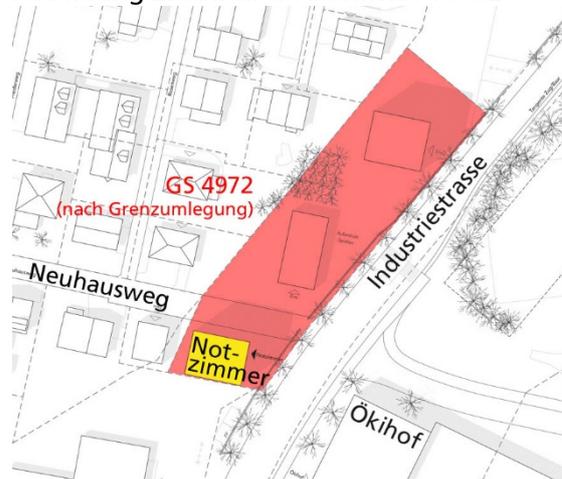
was gegenüber dem erstgenannten Lösungsansatz grössere und andere zukünftige Nutzungen zulässt. Um das Raumprogramm abzubilden, wird dieses Solitär-Gebäude rund 22 Meter hoch, während die drei anderen Vorschläge mit Gebäudehöhen zwischen rund 9 bis 12 Meter auskommen. Die Vor- und Nachteile sowie auch die konkrete Machbarkeit samt Kostenrahmen sind zu Beginn der Projektierungsphase auszuloten.

Abbildung 1: Gebäude längs Industriestrasse



Quelle: Graberschiess Architekten GmbH ETH SIA
bearbeitet durch Baudepartement Stadt Zug

Abbildung 2: Solitär an südlicher Grenze



Quelle: Bernard Radi GmbH
bearbeitet durch Baudepartement Stadt Zug

4.2 Planer- und Fachplanerangebote

Aufgrund der eingegangenen Machbarkeitsstudien wurde eine Grobkostenschätzung erstellt und die daraus zu erwartenden Planerhonorare ermittelt.

In einem Einladungsverfahren werden die vier Verfasser der Machbarkeitsstudien und allenfalls weitere Architekturbüros zur Abgabe eines Planerangebots eingeladen. Gleichzeitig werden die Fachplanerangebote eingeholt, welche aufgrund der Honorarhöhe grundsätzlich freihändig vergeben werden können.

5. Termine

Der Terminplan sieht vor, dass der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 19. März 2019 über die Vorlage beraten wird. Unmittelbar anschliessend können die Projektierungsarbeiten in Angriff genommen werden. Als möglicher Baubeginn ist der Herbst 2020 denkbar. Mit der Fertigstellung kann frühestens Ende 2021 gerechnet werden.

Tabelle 2: Termine

Bericht und Antrag des Stadtrats	18. Dezember 2018
Bau- und Planungskommission	22. Januar 2019
Geschäftsprüfungskommission	18. Februar 2019
Grosser Gemeinderat	19. März 2019
Projektierung (inkl. Kostenvoranschlag)	Ende 2019
Antrag Baukredit	Frühling 2020
Baubeginn	Herbst 2020
Inbetriebnahme	Ende 2021

6. Kosten

Aufgrund der im Herbst 2018 eingegangenen Machbarkeitsstudien wurde eine Grobkostenschätzung der Anlagekosten erstellt (Genauigkeitsgrad +/- 25%). Die Anlagekosten (BKP 1 bis 5) werden auf CHF 4'500'000.00 inkl. MWST geschätzt. Es ergeben sich folgende Projektierungskosten (+/-25%):

Tabelle 3: Projektierungskosten

BKP-Nr.	Bezeichnung	CHF	in %
BKP 291	Architekt (32.5% TL, SIA 102)	172'000.00	39.1%
BKP 292	Bauingenieur (32% TL, SIA 103)	78'000.00	17.7%
BKP 293	Elektroingenieur (24% TL, SIA 108)	16'000.00	3.6%
BKP 294/295	HLS-Ingenieur (30%/26% TL, SIA 108)	40'000.00	9.1%
BKP 296	Spezialisten (Bauphysik/Akustik/Lärm, Brandschutzexp., SIA 108)	76'000.00	17.3%
BKP 296.5	Landschaftsarchitekt (32.5% TL, SIA 105)	25'000.00	5.7%
	Nebenkosten / Unvorhergesehenes	33'000.00	7.5%
Gesamtkosten inkl. 7.7 % MWST (Projektierung)		440'000.00	100.0%

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Neubau der Notzimmer im Göbli einen Projektierungskredit von brutto CHF 440'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2222, Objekt Nr. 072, zu bewilligen.

Zug, 18. Dezember 2018

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Situationsplan

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51 und Stadträtin Vroni Straub-Müller, Vorsteherin Bildungsdepartement, Tel. 041 728 21 41.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Neubau Notzimmer im Göbli, Projektierungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2516 vom 18. Dezember 2018:

1. Für den Neubau Notzimmer im Göbli wird ein Projektierungskredit von CHF 440'000.00 einschliesslich 7.7% MWST bewilligt.
2. Der Projektierungskredit wird der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt 072, Notzimmer/Unterkunft Asylsuchende Neubau, belastet
3. Die Investition von CHF 440'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
4. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. 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^{bis} 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,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber