

Umbau der Liegenschaft "Meise", Unteraltstadt 16, und
Nutzungskonzept der Liegenschaften "Meise", Kaufhaus und
Fischbrutanstalt

Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. Februar 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Jahre 1977 konnte die Stadt Zug für Fr. 390'000.-- die Liegenschaft "Meise", Unteraltstadt 16 erwerben. Die angrenzende Liegenschaft Unteraltstadt 14 mit Kaufhaus und Fischbrutanstalt gehört bereits der Einwohnergemeinde Zug. Heute bildet jedes dieser Gebäude für sich eine Einheit.

Die "Meise" ist ein Wohnhaus mit zwei bescheidenen Dreizimmerwohnungen in den Obergeschossen und einem Ladenlokal im Erdgeschoss. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und das Untergeschoss nur teilweise unterkellert. Die heutigen Nutzungsart soll beibehalten werden, wobei geplant ist, das Dach- und Untergeschoss auszubauen. Die Liegenschaft ist auch von denkmalpflegerischem Interesse, befindet sich doch in der Südwestecke ein alter steinerner Gebäudeteil und daran angebaut ein Holzhaus. Zwischen Fischbrutanstalt und "Meise" liegt ein für die Zuger Altstadt typischer E-Graben, welcher letzte Teilstück aus der Zeit vor der ersten Altstadtkatastrophe von 1435 bildet. Die kantonale Denkmalpflege erwartet wichtige Aufschlüsse, mit denen die beim Kunsthausumbau gewonnen Erkenntnisse wesentlich erweitert werden können. Erste Untersuchungen wurden im Rahmen der Projektierung durchgeführt. Unter dem neuzeitlichen Edelputz kam eine zweigeschossige Eichenständerkonstruktion aus dem 15. Jahrhundert zum Vorschein, die ursprünglich mit Bohlen ausgefacht war. Die spätere Riegelausfachtung war von Anfang an verputzt. Die zweigeschossige Ständer-Bohlenkonstruktion über einem gemauerten Erdgeschoss war vermutlich die vorherrschende Gebäudeform in der Zuger Altstadt des ausgehenden Mittelalters. Die Liegenschaft "Meise" ist möglicherweise einer der besten Vertreter dieser Art, da die anderen Gebäude aufgestockt oder umgebaut wurden.

Die Liegenschaft Kaufhaus wurde 1977 umgebaut und als Kunsthaus eingerichtet. Nach zehnjähriger Betriebszeit ist es der Kunstgesellschaft gelungen, die Liegenschaft "Hof" zu erwerben, um dort das neue Kunsthaus einzurichten. Aufgrund der heute bekannten Termine wird dieses Haus 1990 bezugsbereit sein, so dass ab diesem Zeitpunkt eine neue Nutzung vorgesehen werden kann. Das im 15. Jahrhundert gebaute Kauf- oder Kornhaus wurde als öffentliches Gebäude erstellt. Das Erdgeschoss diente dem Handel, die Obergeschosse als Lager und Kornschütte. Die neue Zweckbestimmung soll publikumsfreundlich sein und im Sinne des Altstadtreglementes und der Zentrumsplanung zur Belebung der Altstadt beitragen.

Die seit 1881 bestehende Fischbrutanstalt, in der das weltbekannte "Zugerglas" erfunden wurde, liegt im Erdgeschoss dieses Gebäudes. Die Anlagen wurden bis 1984 vom Zuger Fischereiverein betreut und anschliessend vom Kanton übernommen. Im Obergeschoss befindet sich seit 1892 das ebenfalls vom Fischereiverein eingerichtete Fischereimuseum, das sich jedoch in einem schlechten Zustand befindet und Besuchern kaum zugemutet werden kann. Im Dachgeschoss befindet sich die Wasseraufbereitungsanlage für die Fischbrutanstalt.

In den Jahren 1982 und 1983 wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern des Fischereivereins, des Kantons und einem Museums-Fachmann die Projektierung eines Fischereimuseums unter Einbezug der Fischbrutanstalt durchgeführt. Das Projekt sah vor, die Brutanlagen in das neu zu erstellende Untergeschoss zu verlegen, um das attraktive Erdgeschoss zusammen mit dem Erdgeschoss des Kunsthauses für Ausstellungszwecke nutzen zu können. Die Besonderheit des Fischereimuseums war die integrierte Fischbrutanstalt. Mit der vom Kanton vorgesehenen Zusammenlegung der Brutanstalten Zug und Wälchwil an einen neuen Standort, entfällt diese Möglichkeit. Auch haben die hohen Baukosten für eine Verlegung der Anlagen in das Untergeschoss zu diesem Entschluss beigetragen. Es ist möglich, dass die Räume der Fischbrutanstalt ab 1990 für einen anderen Zweck zur Verfügung stehen.

II.

Die konzeptionellen Ueberlegungen zu den drei Gebäuden gehen davon aus, dass aus Gründen der Altstadt-Erhaltung auch in Zukunft drei stilistisch unterschiedliche Häuser in Erscheinung treten sollen. Heute ist nur das Haus "Meise" teilweise unterkellert. Dieses Untergeschoss wird erweitert. Unter der Fischbrutanstalt und unter dem Kaufhaus kann nach Bedarf je ein Untergeschoss eingebaut werden. Die Erdge-

schoßräume aller drei Gebäude können nach Bedarf untereinander verbunden werden. Das Ladenlokal in der "Meise" steht nach den Umbauarbeiten ab 1989 zur Verfügung, die Erdgeschossräume der Häuser Kaufhaus und Fischbrutanstalt einige Jahre später. Die Obergeschosse sind in Bezug auf Höhenlage und innerer Struktur derart unterschiedlich, dass es wenig sinnvoll ist, eine gegenseitige Verbindung zu suchen. Die 1977 renovierten Obergeschosse des Kaufhauses sind in gutem Zustand. Es sollen dafür Nutzungen gewählt werden, die möglichst wenig Umbauten erforderlich machen. Da wenig sanitäre Anlagen vorhanden sind, werden die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Dagegen ist es möglich, die Obergeschosse des Kaufhauses getrennt vom Erdgeschoss zu nutzen. Die Obergeschosse der "Meise" und der Fischbrutanstalt müssen renoviert und umgebaut werden.

Aufgrund dieser Möglichkeiten ist folgendes Nutzungskonzept vorgesehen:

Die Liegenschaft "Meise" soll weiterhin als Wohnhaus mit einem Ladenlokal dienen. Das detaillierte Raumprogramm ist in Kapitel III. dargestellt.

Beim Kaufhaus sind im Erdgeschoss Geschäfte mit möglichst regem Publikumsverkehr vorgesehen. Das Untergeschoss muss je nach Nutzung Sanitärräume oder Lager aufnehmen. Das erste und zweite Obergeschoss werden als Kurs-, Versammlungs- oder Ausstellungslokale genutzt. Diese Räume sollen durch Organisationen oder auch Einzelpersonen gemietet werden können. Im Dachgeschoss wird der Einbau eines Künstlerateliers geprüft, das jeweils für 1-2 Jahre einem Künstler zur Verfügung gestellt werden soll.

Im Gebäude Fischbrutanstalt ist vorgesehen, das Untergeschoss zu einem Lager auszubauen, sofern das Interesse hierfür vorhanden ist. Das Erdgeschoss soll möglichst als Laden genutzt werden. In den Obergeschossen ist der Einbau von Maisonettewohnungen geplant.

Die definitive Nutzungsart der drei Liegenschaften, vor allem der Erdgeschosse, hängt davon ab, welche Mieter gefunden werden können. Um eine längerfristige Planung zu ermöglichen, werden die Räume auch für die Liegenschaften Kaufhaus und Fischbrutanstalt bereits in diesem Jahr zur Vermietung ausgeschrieben.

III.

Die Liegenschaft "Meise" kann mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept unabhängig vom Ausbau der anderen Liegenschaften umgebaut werden. Die Verbindungsmöglichkeit zum Kaufhaus wird im Erdgeschoss eingeplant. Im Umbauprojekt "Meise" sind wie bisher zwei Wohnungen und ein Ladenlokal vorgesehen. Die obere Wohnung wird durch den Dachausbau wesentlich grösser.

Nachdem die Mieter im Juli 1987 die Wohnungen verlassen hatten, konnte die Gebäudeuntersuchung durchgeführt und die Baukosten ermittelt werden. Folgende Bauarbeiten sind vorgesehen:

Die Liegenschaft ist nur teilweise unterkellert. Um jedoch die notwendigen Lager- und Nebenräume für die Wohnungen und den Laden zu erhalten, wird das ganze Untergeschoss erstellt. Das heute nicht genutzte Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fassaden werden so erneuert, dass das ursprüngliche Erscheinungsbild von ca. 1450 wiederhergestellt wird. Es entsteht so ein interessantes und leicht verständliches Beispiel für eine früher sehr oft angewendete Baumethode. Stilistisch besteht eine Verwandtschaft zum benachbarten Kaufhaus, das ebenfalls eine Holzkonstruktion ist und aus derselben Zeit stammt. Die Erdgeschossfront wird durch einen gemauerten Sockel mit in Sandstein eingefassten Fenster- und Türöffnungen ersetzt.

Die haustechnischen Installationen werden erneuert. Vorgesehen ist, die sanitären Einrichtungen neu zu erstellen, die elektrischen Installationen den Werkvorschriften entsprechend neu zu installieren und die Heizungsanlage zu ergänzen und an die Fernheizung Altstadt anzuschliessen. Die Umbaumaassnahmen werden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen, die dem vorliegenden Umbauprojekt zugestimmt hat.

Es ergibt sich folgendes Raumprogramm:

Untergeschoss:	Lager, Laden	39 m2 Nutzfläche
	Wohnungskeller	15 m2 Nutzfläche
Erdgeschoss:	Ladenlokal	50 m2 Nutzfläche
	Abstellraum für Wohnungen	8 m2 Nutzfläche
1. Obergeschoss:	3-Zimmerwohnung	75 m2 Nutzfläche
2. Obergeschoss u.		
Dachgeschoss:	5-Zimmerwohnung	154 m2 Nutzfläche

IV.

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 110'000.--
2	Gebäude	Fr. 749'000.--
4	Umgebung	Fr. 3'000.--
5	Nebenkosten	Fr. 27'000.--
6	Unvorhergesehenes	Fr. 66'000.--
9	Ausstattung	Fr. 5'000.--
	Total Baukosten	Fr. 960'000.-- =====

Für die denkmalpflegerischen Aufwendungen kann mit einer kantonalen Subvention gerechnet werden, deren Betrag jedoch erst aufgrund der Bauabrechnung festgelegt werden kann.

Die Liegenschaft Unteraltstadt 16 ("Meise") soll unter Berücksichtigung des Kaufpreises sowie der zu erwartenden Beiträge an denkmalpflegerischen Bauten mit einer Anfangsrendite von 4 bis 5 Prozent vermietet werden. Dies entspricht einem monatlichen Mietzins von Fr. 4'200.-- bis Fr. 5'200.-- für das Ladenlokal, eine 3-Zimmerwohnung und eine 5-Zimmerwohnung. Bei der Vermietung des Ladenlokals ist es denkbar, dass durch eine die Altstadt belebende Nutzung eine etwas tiefere Rendite in Kauf genommen wird.

Es ist vorgesehen, nach der Bewilligung des Baukredites die Submission durchzuführen, so dass im Mai 1988 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Der Bezug der Liegenschaft erfolgt im Sommer 1989.

Mit dem Umbau der Liegenschaft "Meise" wird ein historisches Gebäude nicht nur in seiner Struktur erhalten, sondern in einen beispielhaften Zustand zurück geführt.

Nach Ansicht des Stadtrates ist das vorgeschlagene Konzept für die drei Liegenschaften klar und flexibel, wobei die Kleinmassstäblichkeit der einzelnen Gebäude berücksichtigt wird. Einzeln und gesamthaft werden die drei Häuser einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und Belebung der Altstadt leisten.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

- vom Nutzungskonzept der drei Liegenschaften "Meise", Kaufhaus und Fischbrutanstalt Kenntnis zu nehmen;
- für den Umbau der Liegenschaft "Meise" zu Lasten der Investitionsrechnung einen Bruttokredit von Fr. 960'000.-- zu bewilligen;
- das Postulat M. Renggli/B. Aklin vom 3.12.1985 betreffend Nutzung des Kunsthouses in der Unter-Altstadt als erledigt abzuschreiben.

Zug, 16. Februar 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Pläne . Grundrisse
 - . Schnitte
 - . Fassaden
 - . Situation

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND UMBAU DER LIEGENSCHAFT "MEISE", ÜNTERALTSTADT 16,
UND NUTZUNGSKONZEPT DER LIEGENSCHAFTEN "MEISE", KAUFHAUS UND
FISCHBRUTANSTALT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 953 vom 16. Februar 1988

b e s c h l i e s s t :

1. Vom Nutzungskonzept der drei Liegenschaften "Meise", Kaufhaus und Fischbrutanstalt wird Kenntnis genommen.
2. Für den Umbau der Liegenschaft "Meise" wird ein Bruttokredit von Fr. 960'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1.10.1987) bewilligt.

Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung und nach Vertragsabschluss um die ausgewiesenen Lohn- und Materialpreisänderungen.

3. Der Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: