

Gesamtsanierung Wohnhaus und Remise Schochenmühlestrasse 2; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 24. Februar 2009

Das Wichtigste im Überblick

Die städtische Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2 in Zug, Baujahr 1799, mit einem 3-Familien-Wohnhaus und einem Ökonomiegebäude (Remise) liegt angrenzend an Wohnüberbauungen am Rande des Siedlungsgebiets und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Liegenschaft ist in einem sehr schlechten Zustand, weshalb sich eine Gesamtsanierung aufdrängt. Aufgrund der Gebäudestruktur (niedrige Stockwerkhöhen) und des Zustandes der Holzkonstruktion sind tief greifende Massnahmen erforderlich. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 939.08 vom 9. September 2008 einem Zuger Architekten den Auftrag erteilt, den Sanierungsbedarf der einzelnen Bauteile abzuklären und ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für die Sanierung zu erstellen. Dabei soll den energetischen und den denkmalpflegerischen Grundsätzen entsprochen werden, die Liegenschaft aber gleichzeitig in einem einfachen Ausbaustandard saniert werden.

Geplant sind folgende Massnahmen: Der Anbau am Wohnhaus soll durch einen neuen Anbau mit Treppenanlage und Nasszellen ersetzt, die Gebäudehülle des Wohngebäudes mit einer Wärmedämmung versehen, die Geschossdecken und alle Installationen erneuert werden. Die Wärmeverteilung soll mittels Bodenheizung und die Wärmeerzeugung durch Wärmepumpe mit Erdsonden erfolgen. An der Remise sollen die Riegelfassade sanft saniert sowie Treppe und Teile der Decken erneuert werden. Zudem ist eine WC-Anlage geplant. Die künftige Nutzung sieht im Erdgeschoss und Obergeschoss je eine 3 ½ Zimmer-Wohnung und im Dachgeschosse eine 4 ½ Zimmer-Wohnung vor. Die Kosten für die Sanierung des Wohnhauses sind mit 1'300'000.-- veranschlagt, diejenigen für das Ökonomiegebäude belaufen sich auf CHF 200'000.--. Der Baukredit kommt insgesamt auf CHF 1'500'000.-- zu stehen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag „Schochenmühlestrasse 2“ und beantragen die Bewilligung des entsprechenden Baukredits. Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage	
1.1 Heutiger Zustand von Wohnhaus und Remise	3
1.1.1 Wohnhaus	3
1.1.2 Remise	3
1.2 Gesamtkonzept der Sanierung	3
2. Projektorganisation; Planungsteam und Ausführung	4
3. Bauprojekt	4
3.1 Projektbeschreibung	4
3.1.1 Städtebauliche Situation und Erschliessung	4
3.1.2 Projektperimeter und Freiraumgestaltung	4
3.1.3 Rohbau, Gebäudehülle und Gebäudetechnik	4
3.2 Raumprogramm	5
4. Kosten	5
4.1 Baukosten Sanierung Wohnhaus	5
4.2 Baukosten Instandsetzung Remise	5
4.3 Gesamtbaukosten; Kostenzusammenstellung nach BKP	5
5. Termine	6
6. Finanzierung	6
7. Antrag	7

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2 in Zug, Baujahr 1799, mit einem 3-Familienhaus und einem Ökonomiegebäude liegt angrenzend an Wohnüberbauungen am Rande des Siedlungsgebiets und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Liegenschaft ist in einem sehr schlechten Zustand. Während Jahren wurde der Unterhalt vernachlässigt; die schlechte Bausubstanz der Gebäude erlaubt keinen weiteren Aufschub von Massnahmen. Die Zuger Kantonalbank hat Ende 2008 das Dreifamilienhaus geschätzt und den Verkehrswert aufgrund des Zustands um CHF 145'000.-- tiefer angesetzt. Der Gebäudeversicherungswert beträgt per Ende 2008 für das Wohngebäude CHF 982'000.-- und für das Ökonomiegebäude CHF 131'000.--. Der aktuelle Nettojahresmietzins beträgt CHF 21'370.--. (Der Ertrag der beiden 3 ½ Zimmer-Wohnungen beläuft sich auf CHF 500.-- pro Monat, derjenige der 4 ½ Zimmer-Wohnung auf CHF 781.-- pro Monat). Die Liegenschaft ist im Finanzvermögen der Stadt Zug bilanziert.

1.1 Heutiger Zustand von Wohnhaus und Remise

1.1.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist in allen Teilen stark sanierungsbedürftig. Es ist praktisch nicht wärme gedämmt. Die einzelnen Zimmer werden ausschliesslich mit mobilen Elektro-Radiatoren beheizt. Dies ist energetisch nicht vertretbar. Die bestehende Treppenanlage genügt weder den geltenden SIA-Empfehlungen noch den feuerpolizeilichen Vorlagen. Die Raumhöhe misst teilweise weniger als 1.80 m. Einzig die Küchen im 1. und 2. Obergeschoss sind neueren Datums. Sie sind teilweise von den Mietern erneuert worden. Im 3. Obergeschoss befinden sich die einzelnen Küchenteile im Korridor. Sämtliche Bodenbeläge sowie ein Grossteil der Wand- und Deckenverkleidungen sind minderwertig und die Bodenkonstruktion ist teilweise instabil.

1.1.2 Remise

Das 2-geschossige Ökonomiegebäude mit Dachraum wird zurzeit als Waschhaus und Lager (Abstellräume) genutzt. Im Erdgeschoss beziehungsweise Keller sind die Wände aus Mauerwerk, das 1. Obergeschoss und der Dachraum bestehen aus ausgefachtem Holzfachwerk (Ausfachung mit vermörtelten Astgeflechten). Die Ausfachungen in der Fassade sind teilweise stark ausgewaschen, besonders auf der Westseite. Das vor einigen Jahren erneuerte Ziegeldach ist für die übrige Konstruktion zu schwer, was Absenkungen zur Folge hat. Auch die Remise ist in allen Teilen stark sanierungsbedürftig. Sie soll mit einem minimalen Aufwand nachhaltig instand gesetzt werden.

1.2 Gesamtkonzept der Sanierung

Beide Gebäude sollen einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Der Charakter der Liegenschaft und deren historischer Wert sollen vollumfänglich erhalten bleiben. Die Strukturen bezüglich Raumeinteilung und Geschossaufteilung bleiben beibehalten. Das Wohnhaus soll nach dem Umbau im Erdgeschoss eine 3 ½ Zimmer-Wohnung von etwa 80 m², im Obergeschoss eine von etwa 82 m² und in den beiden Dachgeschossen eine 4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung von etwa 105 m² mit zwei Dachkammern im 2. Dachgeschoss aufweisen. Durch den Ersatz des nördlichen Anbaus mit einem in der Breite reduzierten Neubau wird das Volumen des Hauptbaus wieder besser ablesbar. Im neuen Anbau werden die Nasszellen und die Treppenanlage für alle Geschosse eingebaut. Die Remise lässt sich nach dem Umbau beispielsweise als Atelier nutzen. Die Renovation der Fassade soll sanft erfolgen und kleine Anbauten und Vordächer sollen zurückgebaut werden.

2. Projektorganisation, Planungsteam und Ausführung

Das Projektteam setzt sich wie folgt zusammen:

Projektleitung:	Baudepartement der Stadt Zug
Projektleiter Hochbau:	Florian Meyerhans
Leiter Hochbau:	Norbert Kremmel
Leiter Immobilien:	Theddy Christen
Bereichsleiter Immobilien:	Thomas Homberger

Planung und Ausführung obliegen Kurt Aklin, Architekt HTL, Zug. Während der Planungs- und Ausführungsphase werden je nach Bedarf Fachingenieure beigezogen.

3. Bauprojekt

3.1 Projektbeschreibung

3.1.1 Städtebauliche Situation und Erschliessung

Die Liegenschaft „Steinhuserbrugg, Riedmatt, Fröschenmatt“ befindet sich in der Lorzenebene an der Strassengabelung Steinhauser- und Schochenmühlestrasse bei der Steinhuserbrugg. Die Liegenschaft wird von der Chamerstrasse über die Steinhauserstrasse oder von der Zugerstrasse über die Steinhuserbrugg erschlossen. Im Strassenrichtplan ist nach der Realisation des Stadttunnels die Verlängerung der General-Guisan-Strasse geplant.

3.1.2 Projektperimeter und Freiraumgestaltung

Saniert werden das Wohnhaus und das Ökonomiegebäude. Die bestehende Umgebung soll im Wesentlichen beibehalten und in Stand gestellt werden.

3.1.3 Rohbau, Gebäudehülle und Gebäudetechnik

Die Rohbaustrukturen der bestehenden Gebäude werden bis auf kleine Anpassungen übernommen. Der nördliche Anbau wird durch einen Neubau mit Nasszellen und einer Treppenanlage für alle Geschosse ersetzt. Die Treppenanlage soll den heute geltenden SIA-Empfehlungen und den feuerpolizeilichen Auflagen entsprechen. Die Gebäudehülle wird wärmegeklämmt und die Fassade mit einer neuen Holzschalung verkleidet. Fenster, Fensterfutter und Jalousieläden werden ebenfalls erneuert. Die Geschossdecken müssen wegen der starken Durchbiegung und zur Verbesserung der Schalldämmwerte ersetzt werden. Sämtliche Haustechnikinstallationen sind vollständig zu erneuern. Die Wärmeverteilung soll mittels Bodenheizung und die Wärmezeugung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe erfolgen. Die Riegelfassade der Remise soll sanft saniert werden. Aus Sicherheitsgründen sollen die Treppe und Teile der Decken erneuert werden. Zudem soll eine WC-Anlage eingebaut werden. Der Ausbaustandard soll einfach und modern sein.

3.2 Raumprogramm

Wohnungen

Erdgeschoss: 3 ½ Zimmer-Wohnung, Nutzfläche 80m²

1. Obergeschoss: 3 ½ Zimmer-Wohnung, Nutzfläche 82m²

1.+ 2. Dachgeschoss: 4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung, Nutzfläche 105m²

Remise

In der Remise werden unbeheizte Nebenräume (ausgenommen Toilette) Nebenräume mit gesamthaft 45 m² angeboten. Diese sind aufteilbar in zwei bis drei separate Räume.

4. Kosten

Die Baukosten umfassen sämtliche Baukosten einschliesslich MWST die im Zusammenhang mit der Sanierung anfallen.

4.1 Baukosten Sanierung Wohnhaus

Position	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	35'000.-
BKP 2	Gebäude	1'200'000.-
BKP 4	Umgebung, Gärtnerarbeiten	20'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	45'000.-
Total	Baukosten Wohnhaus	1'300'000.-

4.2 Baukosten Instandsetzung Remise

Position	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	15'000.-
BKP 2	Gebäude	170'000.-
BKP 4	Umgebung, Gärtnerarbeiten	10'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	5'000.-
Total	Baukosten Remise	200'000.-

4.3 Gesamtbaukosten; Kostenzusammenstellung nach BKP

Für die Erneuerungs- und Instandsetzungsarbeiten der Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2 sind folgende Gesamtbaukosten veranschlagt (+/- 10%):

Position	Beschrieb	CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	50'000.-
BKP 2	Gebäude	1'370'000.-
BKP 4	Umgebung	30'000.-
BKP 5	Baunebenkosten	50'000.-
Total	Baukosten Wohnhaus und Remise	1'500'000.-

Die Ermittlung der Kosten ist aufgrund eines Vorprojektes im Massstab 1:100 nach Vorausmassen und Kostenschätzungen erfolgt. Die Einheitspreise basieren auf Erfahrungswerten. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages beträgt +/- 10%, einschliesslich MWST.

5. Terminprogramm

Vorbehältlich der rechtskräftigen Baubewilligung sind im Terminprogramm folgende Schritte vorgesehen:

Terminprogramm	2009											2010					
Schochenmühlestrasse 2	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J
Stadtrat: Verabschiedung	24																
GGR Vorlage																	
Bau- und Planungskommission		24															
Geschäftsprüfungskommission			6														
Grosser Gemeinderat				5													
Projektieren/ Submittieren																	
Ausführungsphase																	

Die umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten können bis Ende Juni 2010 abgeschlossen werden. Die Bauzeit verlängert sich etwas wegen dem vorgängigen Ersatz des Anbaus zur rationellen Erschliessung der einzelnen Geschosse während dem Umbau sowie durch den teilweisen Ersatz der Etagenböden.

6. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2009/2010, Konto 50300, Objekt Nr. 728. Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltgesetz) gebucht und abgeschrieben.

Mietzinseinnahmen Wohnen pro Jahr: alt CHF 21'370.--

neu CHF 65'000.--

Investition Wohnhaus: CHF 1'300'000.--

Die Kosten für den Baukredit (inkl. Remise) betragen CHF 1'500'000.-- einschliesslich MWST.

Die Mietzinse gestalten sich wie folgt: Die monatlichen Nettomietzinse für die 3.5-Zimmer Wohnungen betragen zwischen rund CHF 1'600 und CHF 1'800.-- und für die 4.5-Zimmer Maisonette Wohnung rund CHF 2'200.-- bis 2'300.--. Die monatlichen Nettomietzinse für die Atelierräume betragen zwischen rund CHF 150.-- und CHF 200.--.

7. Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- für die Gesamtsanierung des Wohnhauses und der Remise, Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2, einen Brutto-Baukredit von CHF 1'500'000.-- zu bewilligen.

Zug, 24. Februar 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Plandossier Wohnhaus

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement der Stadt Zug verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73, und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30, zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Gesamtsanierung Wohnhaus und Remise Schochenmühlestrasse 2,
Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2016 vom 24. Februar 2009:

1. Für die Gesamtsanierung des Wohnhauses und der Remise Schochenmühlestrasse 2 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2210/50300, Objekt 728 MFH Schochenmühlestrasse 2, Sanierung, ein Baukredit von brutto CHF 1'500'000.--, inkl. MWST bewilligt.
2. Die Investition von CHF 1'500'000.- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltsgesetz).
3. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band Nr. 12, aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: