

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Hochbau: Neubau Notzimmer im Göbli; Objektkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 2. Februar 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2631 vom 15. Dezember 2020.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei ordentlichen Sitzungen:

Am 12. Januar 2021 in Neunerbesetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, dem Leiter Hochbau Paul Knüsel, Stadtrat Urs Raschle und Luzia Gisler, Leiterin Soziale Dienste.

Am 2. Februar 2021 in Neunerbesetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, dem Leiter Hochbau Paul Knüsel, Stadtrat Urs Raschle und Luzia Gisler, Leiterin Soziale Dienste.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten Stadträtin Eliane Birchmeier, Stadtrat Urs Raschle und die Mitglieder der Verwaltung die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

Grundlage:

- Wegfall von gemieteten Notzimmern an diversen Standorten: Die Notzimmer an der Zeughausgasse sind bereits weggefallen. Diese Gebäude gehören nicht der Stadt Zug, sondern der Korporation Zug.
- Die Notzimmer im alten Kantonsspital werden ebenfalls mittelfristig wegfallen.
- Diese Notzimmer gilt es zu ersetzen.

- Die Zielsetzung ist in erster Linie die Verhinderung der Obdachlosigkeit von Einzelpersonen und Familien. Die Stabilisierung der sozialen Situation verfolgt das Ziel der Reintegration in den ersten Wohnungsmarkt. Das Ziel der Reintegration will der Stadtrat insbesondere auch mit den neuen Notzimmern im Göbli und mit Einbezug eines externen Partners angehen.
- Bei der jetzigen Notzimmersituation im alten Kantonsspital und der Betreuung ist es so, dass nicht mit jeder Person ein regelmässiger und direkter Austausch möglich ist.
- Deshalb soll der Betrieb der Notunterkünfte an einen externen Partner vergeben werden. Bei der Suche nach einer geeigneten Organisation ist der Stadtrat auf gutem Weg, jedoch steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest, welche Organisation es sein wird.

Neu soll eine Steuergruppe im Bereich der Notzimmer eingeführt werden. Dieses Mittel wird beim Podium 41 bereits erfolgreich eingesetzt. Die Steuergruppe übt eine Kontrolltätigkeit aus, insbesondere auch gegenüber dem externen Betreiber.

Zum Bauprojekt:

Es sind 6 oberirdische Geschosse vorgesehen – kein UG: Der bautechnisch schlechte Baugrund und die geschützten Grundwasservorkommen machen eine Unterkellerung verhältnismässig teuer. Die Betriebs- und Nebennutzungen sind im EG untergebracht (inkl. Haustechnik). Damit ist der Raumbedarf gedeckt und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Keller sind nicht notwendig. Das Erdgeschoss eignet sich an dieser Lage nicht für eine Wohnnutzung.

- Kleiner Balkon pro Zimmer (Schallschutz): Aufgrund der Lärmbelastung an der Industriestrasse sind die Balkone eine Lärmschutzmassnahme, damit die Lärmschutzverordnung eingehalten werden kann.
- Innenwände in Leichtbauweise: Bei späterer Umnutzung können die Leichtbauwände wieder entfernt werden, ohne dass statische Massnahmen erforderlich sind.
- Der Grundriss zeigt auf, dass sich das Gebäude durch einen kleinen Anteil der Nebennutzfläche (Verkehrsfläche) im Verhältnis zur Hauptnutzfläche auszeichnet.
- Die Gebäudehöhe beträgt 19.5 Meter. Umliegende Bauten sind in ähnlicher Höhe gebaut.

Die Grundlagen zum Neubau und deren Erklärung sind im Bericht und Antrag Nr. 2631 vom 15. Dezember 2020, insbesondere in den Planbeilagen, sowie der Beilage 1 dieses Berichts ersichtlich.

4. Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Die Kommission befasst sich zuerst mit den Erklärungen zu den vorab eingereichten Fragen und Antworten (siehe Beilage 2).

Zu der grossen Abweichung des Objektkredites zum Vorprojekt (ca. Fr. 2 Mio.) wurden diverse Fragen gestellt. Die Erklärung wurde an der zweiten Sitzung mittels dem nachfolgenden Vergleich zwischen Projektierungskredit und Objektkredit und den dazugehörigen Mehrpreisen als Richtwert verdeutlicht (Hinweis: Zur Ermittlung der Gesamtkosten können die einzelnen Positionen nicht miteinander addiert werden. Jede Position muss für sich betrachtet werden).

Projektierungskredit	Objektkredit	Richtwerte*
25 Notzimmer	30 Notzimmer	CHF 1.15 Mio.
1 Gemeinschaftsküche	5 Geschossküchen	CHF 120'000
keine Photovoltaik	mit Photovoltaik Dach	CHF 20'000
keine Aufstockung	mit Aufstockung um 2 Geschosse	CHF 30'000
kein Lärmschutz	mit Lärmschutz(Balkone)	CHF 300'000
1 WC für 5 Zimmer	alle Zimmer mit WC/Lavabo	CHF 670'000
1 Dusche pro Geschoss	2 Duschen pro Geschoss	CHF 100'000
Minergie Standard	Minergie P-Eco Standard	CHF 500'000
Nettogeschossfläche 651 m ²	Nettogeschossfläche 917 m ²	CHF 2.0 Mio

Weitere Fragen zum Bau betreffend Einladungsverfahren des Architekturauftrages, der städtebaulichen Einordnung, der Lärmschutzmassnahmen, Leichtbauwände, Lüftung und der Zutrittskontrolle konnte die Verwaltung schlüssig beantworten und erklären.

Diverse Kommissionsmitglieder konnten sich mit der befristeten Aufenthaltsdauer von maximal einem Jahr nicht anfreunden. Das führte zu einem Antrag auf Streichen dieses Passus. Ein Kommissionsmitglied regte an, dass man an Stelle einer Streichung diesen Passus ergänzen könnte und beantragte die Ergänzung mit «in der Regel».

Der Antrag wurde mit 6 zu 3 Stimmen angenommen. Somit lautet dieser Passus neu: «Die Aufenthaltsdauer beträgt «in der Regel» maximal ein Jahr».

Zur Abklärung für die zweite Sitzung wurden der Verwaltung folgende Aufträge erteilt.

PV-Anlage:

Da das Gebäude statisch auf zwei zusätzliche Stockwerke vorbereitet wird, stellte sich die Frage, ob es nicht besser wäre, die PV-Anlage in die Fassade zu integrieren. Somit müsste man diese bei einer Aufstockung nicht entfernen. Die Verwaltung hat die beiden Varianten Dach und Fassade einander gegenübergestellt. Der Vergleich ergab, dass die PV-Anlage in der Fassade – wirtschaftlich gesehen – um das Dreifache teurer zu stehen käme (siehe Beilage 1).

Trafostation:

Die Kommission verlangte eine Bestätigung, dass der Grenzwert von nichtionisierenden Strahlungen der Trafostation zum Neubau Notzimmer eingehalten wird. Dies hat die WWZ gemäss Schreiben vom 21. Januar 2021 bestätigt (siehe Beilage 3).

Neu wurde von der WWZ die Option Circulago als Energielieferant Wärme ins Spiel gebracht. Von der Verwaltung wurde bestätigt, dass die Leitungsführung (Zubringer) vor Baubeginn vorhanden sein wird und kein Provisorium erstellt werden müsste. Die Kostenfolgen für das Projekt könne aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2631 vom 15. Dezember 2020 empfiehlt die BPK, den Objektkredit betreffend Neubau Notzimmer im Göbli zu verabschieden.

Die BPK stimmte mit 9 zu 0 Stimmen dem Objektkredit betreffend Neubau Notzimmer im Göbli zu.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2631 Hochbau: Neubau Notzimmer im Göbli; Objektkredit von 6.9 Millionen inkl. 7.7 % MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222 Wohnen und Aufenthalt, Objekt Nr. 72 Notzimmer Neubau, mit der erwähnten Ergänzung «in der Regel» betreffend Aufenthaltsdauer zu bewilligen und zu verabschieden.

Zug, 2. Februar 2021

Für die Bau- und Planungskommission
Richard Rüegg, Kommissionspräsident

Beilagen:

- 1. Präsentationen Bau/SUS vom 12. Januar und vom 2. Februar 2021
- 2. Fragen und Antworten vom 8. Januar 2021
- 3. Schreiben WWZ vom 21. Januar 2021