

Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 13. Mai 2014

Das Wichtigste im Überblick

Das Geviert am Kolinplatz in Zug umfasst die Häuser Kolinplatz 15, 17, 19, 21 sowie Kirchenstrasse 3, 5 und 7. Alle Häuser bis auf das Grundstück Kolinplatz 17 befinden sich im Eigentum der Stadt Zug.

Im November 1999 brannte die städtische Liegenschaft „zum Pfauen“ am Kolinplatz 21 ab. Seither besteht dort eine Baulücke. Das erste Projekt, das zum Ziel hatte, die Baulücke unter Einbezug des Hinterhofs zu schliessen und das Raumangebot für die städtische Verwaltung zu erweitern, scheiterte an einer Beschwerde gegen die Baubewilligung. Aus einem Architekturwettbewerb für die Brandruine Kolinplatz 21 ging im Sommer 2011 ein mit dem Altstadtreglement verträgliches Projekt für einen Ersatzneubau mit einer Neugestaltung des Innenhofes hervor. Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1569 (Vorlage Nr. 2202) vom 8. Mai 2012 einem entsprechenden Projektierungskredit zugestimmt. Der Ersatzneubau soll im Erdgeschoss mit einer publikumsorientierten Nutzung einer breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Obergeschosse dienen als Wohnhaus für junge Menschen in Ausbildung. Mit dem Neubau am Kolinplatz 21 erfährt das Geviert eine Aufwertung und Belebung. Allerdings ist auch eine Sanierung der angrenzenden städtischen Liegenschaften im Geviert dringend notwendig und aus wirtschaftlicher Sicht zwingend. Daher wurde parallel zur Planung des Bauprojekts Kolinplatz 21 im Frühjahr 2012 für die benachbarten Gebäude Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hatte u.a. die Aufgabe, die Liegenschaften auf ihre Abhängigkeiten untereinander und zum Neubau am Kolinplatz 21 hin zu überprüfen. Die daraus resultierende Gesamtsicht zeigt nun auf, dass ein Verkauf einzelner Gebäude aufgrund der gegenseitigen baulichen Abhängigkeiten nicht sinnvoll ist. Hinsichtlich denkmalpflegerischer, finanzieller, städtebaulicher und bautechnischer Vorgaben geht es darum, das Geviert als Ganzes zu sichern und zu erhalten. Entsprechend werden die Sanierungsarbeiten für die Kirchenstrasse 3 und 5, den Kolinplatz 19 sowie die Neubaukosten für den Kolinplatz 21 einzeln wie auch als Gesamtbetrag ausgewiesen.

Für den Neubau Kolinplatz 21 und die Instandsetzung/Sanierung der Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 ist ein Gesamtkredit von insgesamt CHF 12'178'300.00 einschliesslich MWST zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag für einen Gesamtkredit „Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften im Kolinquartier sowie für den Neubau Kolinplatz 21“. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage	3
2. Konzeptionelle Aspekte	5
2.1 Altstadt und Denkmalpflege	5
2.2 Kolinplatz 21.....	6
3. Istzustand der Liegenschaften Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5	7
3.1 Allgemein.....	7
3.2 Brandschutz	7
3.3 Gebäudehülle und Energie	8
3.4 Schallschutz.....	8
3.5 Elektroanlagen.....	8
3.6 Heizung.....	8
3.7 Lüftung und Sanitär.....	8
4. Bauliche Abhängigkeiten	9
4.1 Abhängigkeiten zwischen Kolinplatz 19 und Kolinplatz 21	9
4.2 Abhängigkeiten zwischen Kirchenstrasse 3 und Kolinplatz 21	9
4.3 Abhängigkeiten zwischen Kirchenstrasse 3 und 5	10
4.4 Abhängigkeiten zur Kirchenstrasse 7	11
5. Projektbeschriebe.....	11
5.1 Projekt Kolinplatz 21	11
5.2 Projekt Kolinplatz 19	13
5.3 Projekt Kirchenstrasse 3 und 5	15
6. Kosten (Gesamtkredit).....	17
6.1 Kostenvoranschlag.....	18
7. Termine.....	19
7.1 Politische Termine.....	19
7.2 Bauliche Termine	19
8. Projektorganisation.....	19
9. Mieterträge	19
9.1 Kolinplatz 21.....	19
9.2 Kolinplatz 19.....	20
9.3 Kirchenstrasse 3 und 5	20
10. Finanzierung.....	20
11. Antrag	21

1. Ausgangslage

Das Kolinviertel ist Teil der äusseren Altstadt und wird durch die Kirchenstrasse im Süden, die St.-Oswalds-Gasse im Osten, die Aegeristrasse im Norden und die Grabenstrasse im Westen begrenzt. Das Stadthaus am Kolinplatz 15, das Friedensrichteramt mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und Laden im Erdgeschoss am Kolinplatz 19, das eingeschossige Gebäude am Kolinplatz 21, die Gebäude an der Kirchenstrasse 3 und 5 mit Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerbenutzung in den Erdgeschossen sowie das Eckhaus an der Kirchenstrasse 7 mit soziokultureller Nutzung sind alle im Eigentum der Stadt Zug. Ausserdem befinden sich im Hof des Gevierts zweigeschossige Nebengebäude der Kirchenstrasse 3, die einstmals der Backwarenproduktion dienten, heute aber weitgehend leer stehen.

Die bestehenden Gebäude Kirchenstrasse 3, 5 und 7 sowie Kolinplatz 19 sind baulich in sehr schlechtem Zustand und stark renovationsbedürftig. Beim Gebäude am Kolinplatz 21, GS 1195, Assek. Nr 264a, handelt es sich um das Sockelgeschoss des 1999 vom Brand zerstörten, ursprünglich 3-geschossigen Gebäudes. Nach dem Brand wurden die Obergeschosse abgebrochen. Das Sockelgeschoss wurde mit einem Notdach provisorisch gedeckt.

2002 wurde ein Wettbewerb durchgeführt, um einen Ersatzneubau mit Büroräumen für ein Verwaltungszentrum der Einwohnerkontrolle zu schaffen. Die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts über die Baueingabe hinaus wurde jedoch 2007 aufgrund einer gutgeheissenen Beschwerde an den Regierungsrat sistiert. Das Projekt befand sich nicht in Übereinstimmung mit dem Altstadtreglement. Nach dem Scheitern und einem Verlust von CHF 1.1 Mio. an Planungskosten beschloss der Stadtrat, durch vertiefte Machbarkeitsstudien unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und unter vorrangiger Berücksichtigung des Altstadtreglements aufzuzeigen, wie sich der weitere Umgang mit dem Kolinviertel gestalten soll.

In der Folge wurden vom Stadtrat 2008 und nachfolgend vom Grosse Gemeinderat im Jahr 2009 (GGR-Vorlage Nr. 2026 vom 28. April 2009 „Abrechnung des Projektierungskredits Kolinviertel“) festgelegt, dass erst nach Vorliegen einer Gesamtstrategie über das weitere Verfahren entschieden werden sollte. Die Ziele wurden folgendermassen definiert:

- Der Stadtrat nimmt seine Verantwortung als Eigentümer wahr; er will das Geviert aktiv beplanen und einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt leisten.
- Erst wenn das Gesamtkonzept über das ganze Geviert vorliegt, soll entschieden werden, ob die Stadt die Liegenschaften selber sanieren, oder diese ganz oder teilweise an Private (mit oder ohne Auflagen) veräussern will.

Unter Federführung der Abteilung Städtebau wurde darauf mit der städtischen Immobilienabteilung und weiteren Abteilungen der Stadt Zug sowie der kantonalen Denkmalpflege und den umliegenden Nachbarschaften eine Gesamtstrategie für das Geviert erarbeitet.

Für die Brandruine am Kolinplatz 21 wurde ein Nutzungskonzept entwickelt und als Bestandteil der Gesamtstrategie in der Folge Mitte 2011 ein Wettbewerb für den Neubau am Kolinplatz 21 durchgeführt. Das Ende 2011 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Wettbewerbsprojekt des Architekturbüros Lando Rossmäier aus Zürich vereint auf sensible und kluge Weise die historischen und wertvollen Altstadtgebäude am Kolinplatz 21 mit zeitgemässer, zurückhaltender Architektur im Sinne des Altstadtreglements. Durch das Projekt erhält das Kolinviertel ein neues und reifes Gesicht mit einer klaren Identität.

Mit dem Projekt werden der Zuger Altstadt ein identitätsstiftendes Gebäude und ein attraktiver Innenhof zurückgegeben, die 1999 mit dem Brand zerstört wurden und dem Geviert bis heute einen provisorischen, unvollständigen Charakter verleihen.

Mit dem GGR-Beschluss Nr. 1569 (Vorlage Nr. 2202) vom 8. Mai 2012 wurde für den Neubau ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 bewilligt. Gleichzeitig wurden als weitere Bestandteile der Gesamtstrategie die Sanierungsprojekte der Kirchenstrasse 3, 5 und Kolinplatz 19 im Rahmen der Erarbeitung von zwei Machbarkeitsstudien weiter konkretisiert. Dabei zeigt sich, dass die gegenseitigen baulichen Abhängigkeiten der drei Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Neubau Kolinplatz 21 und der Neugestaltung des Innenhofs sehr gross sind. Der Stadtrat hat sich wiederholt dafür ausgesprochen, das Kolingeviert als Ganzes aktiv zu entwickeln und die stadteigenen Liegenschaften nicht weiter ihrem Schicksal zu überlassen. Ein Verkauf sowohl einzelner Liegenschaften als auch gesamthaft wurde geprüft. Es konnte plausibel dargelegt werden, dass ein Verkauf der Liegenschaften als Gesamtpaket oder einzeln aufgrund der sehr tiefgreifenden Abhängigkeiten nicht sinnvoll ist, da bauliche Massnahmen stark eingeschränkt oder gar verunmöglicht würden. Bei einer Veräusserung würden sich ausserdem wesentliche Nachteile für die Nutzungsmöglichkeiten des Neubaus am Kolinplatz 21 ergeben. Der finanzielle Gewinn aus möglichen Verkäufen wurde zudem als gering eingeschätzt. Der Stadtrat hat sich entsprechend gegen einen Verkauf der Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3, 5 und 7 entschieden und beschlossen, dem Grossen Gemeinderat einen Gesamtkredit für die Gesamtsanierung und den Neubau zu unterbreiten.

Die am 26. August 2013 eingereichte Motion von Othmar Keiser, CVP, „Kolingeviert und städtische Immobilien – Gesamtsicht halten“, wurde mit der GGR-Vorlage Nr. 2281 am 11. November 2013 als erfüllt vom GGR abgeschrieben.

2. Konzeptionelle Aspekte

Das Kolineviert besteht aus einem eng vernetzten Verbund aus Einzelbauten, sich überlagernden Anbauten, Erweiterungen, Umbauten, Instandsetzungen und bilden ein dichtes Gefüge, das über Jahrhunderte entstanden ist. Keines der Häuser sticht besonders hervor. Es sind stolze Häuser unter vielen in der Altstadt, die im Schulterschluss Strassen und Gassen säumen und so die stimmungsvolle Zuger Altstadt bilden. Auch der Neubau am Kolinplatz 21 soll sich darin integrieren. Die schlichte, aber hochwertige Qualität der Handwerkskunst an den bestehenden Gebäuden im Geviert soll mit den Sanierungsarbeiten erhalten bleiben und auch beim Neubau umgesetzt werden.

Die Bauten im Kolineviert umschliessen einen gut proportionierten Hof, der durch ehemalige Produktionsbauten der Bäckerei heute zwar verstellt ist und sich aufgrund des fehlenden Durchgangs mehr als unattraktiver Hinterhof zeigt. Die architektonischen und stadträumlichen Qualitäten sind aber vorhanden und werden mit dem Neubau am Kolinplatz 21, dem Abbruch der ehemaligen Bäckereianlagen und der Innenhofgestaltung wieder aktiviert. Über die Fortunagasse und eine zusätzliche Passage von der Grabenstrasse her wird der Innenhof erreicht. Die Durchlässigkeit des Gevierts und die Erreichbarkeit des Innenhofs werden durch die zusätzliche Passage erhöht, was die Publikumsattraktivität steigert.

Die Ladennutzungen in den Erdgeschossen am Kolinplatz und an der Kirchenstrasse bleiben erhalten. Im Neubau am Kolinplatz 21 soll mit dem Bistro im Erdgeschoss und den Aussensitzflächen im Innenhof und an der Grabenstrasse ein attraktiver, publikumsorientierter Ort entstehen. In den Obergeschossen werden Wohnungen für junge Leute in Ausbildung realisiert.

Die baulichen Eingriffe in die Gebäude am Kolinplatz 19 und der Kirchenstrasse 3 und 5 haben zum Ziel, die bestehende Substanz langfristig und nachhaltig nutzen zu können. Es sollen attraktive Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Die hohe Nutzungsdichte und Vielfalt ist integraler Bestandteil des Gevierts und wird als Teil einer belebten Altstadt mit dem Neubau am Kolinplatz 21 sowie der Sanierung der Liegenschaften an der Kirchenstrasse 3 und 5 und am Kolinplatz 19 qualitativ erhöht.

2.1 Altstadt und Denkmalpflege

Alle Liegenschaften im Kolineviert befinden sich in der Altstadtzone und unterstehen somit den Bestimmungen des Altstadtreglements. Sie sind mit Ausnahme des Sockelgeschosses am Kolinplatz 21 im Inventar für schützenswerte Bauten aufgeführt. Das bedeutet, dass bei umfassenden Sanierungsvorhaben eine definitive Unterschutzstellung geprüft wird. Nach Einschätzung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ist nach den bisherigen Kenntnissen aus fachlicher Sicht eine Unterschutzstellung gerechtfertigt. Entsprechend kann mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass eine Unterschutzstellung auch erfolgt. Das Altstadtreglement postuliert grundsätzlich den Erhalt der historischen Substanz (§ 2, Abs. 1) und bei Ersatzbauten eine weitgehendste Orientierung am Bestand (§ 12).

Die bestehenden Altstadt Häuser befinden sich allesamt in baulich sehr schlechtem Zustand. In den letzten Jahrzehnten wurden nur geringe oberflächliche Reparaturarbeiten ausgeführt, weshalb ein erheblicher „Sanierungsstau“ besteht. Die Gebäude am Kolinplatz 19 und der Kirchenstrasse 3 und 5 sind unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Ansprüche tiefgreifend, aber schonend zu sanieren. Sowohl die kantonale Denkmalpflege als auch die städtische Baubewilligungsbehörde und die Feuerschau haben die Machbarkeitsstudien für die Kirchenstrasse 3 und 5 und Kolinplatz 19 sowie die Planung für den Neubau am Kolin-

platz 21 eingehend geprüft und kommen zum Schluss, dass die Rahmenbedingungen des Altstadtreglements sowie des Brandschutzes in allen wesentlichen Punkten eingehalten werden können.

2.2 Kolinplatz 21

Der Neubau am Kolinplatz 21 nimmt im Kolinviertel eine Sonderrolle ein. Mit dem 2011 durchgeführten Wettbewerb wurde ein städtebaulich und architektonisch gelungenes Projekt ermittelt, das alle geforderten Bedingungen erfüllt und dem Viertel ein frisches Gesicht gibt. Es leistet durch seine Nutzung einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung der angrenzenden Liegenschaften. Mit dem Neubau kann die Lücke geschlossen und das Viertel gesamthaft aufgewertet werden.

Das aus dem Wettbewerb von 2011 hervorgegangene Siegerprojekt orientiert sich in seinem Ausdruck stark am Gebäudevolumen des 1999 abgebrannten Vorgängerbaus. Die Firstrichtung liegt quer, traufständig zur Grabenstrasse und stellt somit einen Abschluss bzw. den Auftakt der Gebäudezeile an der Kirchenstrasse dar. Die unterschiedlichen Geschosshöhen, die entsprechend mit grösseren Fenstern an der Südwest zum Ausdruck kommen vermitteln zwischen den zwei- und dreigeschossigen Bauten und den unterschiedlichen Fensterformaten der Nachbarschaft. Verwandt mit den umliegenden Dachaufbauten der Altstadt der Nachbarschaft, weist das einfache Satteldach auf seine Nutzung als einfaches Wohnhaus hin.

Im Erdgeschoss ist ein Bistro/Café für die Öffentlichkeit vorgesehen. In den Obergeschossen werden Wohnungen für junge Leute in Ausbildung realisiert. Das Untergeschoss dient der Unterbringung der Nebenräume und der Haustechnik. Der Innenhof des Viertels erfährt eine deutliche Aufwertung, da die bestehenden Nebenbauten abgebrochen werden und die entstehende Fläche als Aussenplatz für die Bistronutzung umgestaltet wird. Der Hof ist einerseits direkt von der Grabenstrasse her mit einer für die Altstadt typischen Passage und andererseits über die bestehende Fortuna-Gasse zugänglich. Während die Wohnungseingänge von der Kirchenstrasse her erschlossen werden, erreicht man das Erdgeschoss von der Grabenstrasse her. Damit werden Wohn- und öffentliche Nutzung sinnvoll getrennt. In den oberen Geschossen befinden sich zwei Maisonette-Wohnungen mit hoher Wohnqualität, bestens geeignet für Gemeinschaftswohnungen. Insgesamt werden elf Zimmer für junge Leute in Ausbildung angeboten. Die gemeinsam genutzten Räume sind diagonal im Grundriss so angeordnet, dass sich die Wohnzimmer zur ruhigeren Hofsituation und die Gemeinschaftsküchen zur belebteren Grabenstrassenseite hin orientieren. Die Wohnküchen sind eineinhalbgeschossig, was den Gemeinschaftsräumen zusätzliche Qualität verleiht.

Aus bautechnischer Sicht beeinflussen die Bauarbeiten und die damit einhergehenden Abbrucharbeiten im Hof die angrenzenden Liegenschaften: Das Neubauvorhaben am Kolinplatz 21 kann nicht ohne sorgfältige Beachtung der angrenzenden Liegenschaften an der Kirchenstrasse 3, 5 und am Kolinplatz 19 realisiert werden. Der optimierte Bauablauf sieht darum zwingend vor, die Nachbarliegenschaften gleichzeitig mit der Erstellung des Neubaus zu sanieren.

3. Istzustand der Liegenschaften Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5

Die Machbarkeitsstudien zeigten, dass es bei allen drei Altstadthäusern aufgrund des heutigen, sehr schlechten Zustands grundsätzlich um den Erhalt der Liegenschaften, aus wohnhygienischen Gründen jedoch auch um eine Verbesserung der Grundrisse wie auch um die Erfüllung der kantonalen Brandschutzaufgaben geht. Ausserdem sind Tragwerksertüchtigungen, die Werkleitungssanierungen sowie die Erstellung zeitgemässer haustechnischer Anlagen dringend nötig. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind dabei als wertvoll erachtete Oberflächen fachgerecht zu erhalten bzw. zu restaurieren und an die neuen Bedingungen anzupassen.

Die gesamte Planung erfolgte unter dem Anspruch, möglichst viel Substanz und Struktur zu erhalten. Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Feuerschau erarbeitet. Die Erfüllung brandschutztechnischer Auflagen bringt es mit sich, dass die Eingriffstiefe an bestimmten Stellen erheblich ist und dass viele Bauteile wesentlich betroffen sind. Die Vorgaben sind teilweise nur unter Einbezug der Arbeiten für den Neubau am Kolinplatz 21 zu erfüllen.

3.1 Allgemein

Die Zustandsbeurteilung der Kantonalen Gebäudeversicherung bezeichnet in vielen Bereichen Defizite. Die Projektierung für die Instandsetzung und Modernisierung reagiert auf diese angemessen.

3.2 Brandschutz

Die Gebäude Kirchenstrasse 3 und 5 sowie Kolinplatz 19 sind in brandschutztechnischer Sicht in einem schlechten Zustand. Die vorhandenen Mängel sind laut den feuerpolizeilichen Kontrollberichten der Feuerschau Zug bei den nächsten Sanierungs- oder Umbaumaassnahmen zu beheben.

Demnach existieren weder ausreichende Brandabschnitte zwischen den einzelnen Wohneinheiten noch sichere Fluchtwege. Die brennbaren Fluchttreppenhäuser entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Auch die gesamte Elektroinstallation ist in einem schlechten Zustand und entspricht nicht den geltenden Vorschriften.

Vor Baubeginn muss ein Brandschutzkonzept vorliegen. Da es sich um Gebäude mit brennbarer Tragstruktur handelt, muss das Projekt durch einen Fachingenieur begleitet werden.

Die von der Feuerschau definierten wichtigsten Massnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes (feuerpolizeiliche Auflagen zum Baugesuch Kirchenstrasse 3/5) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Klare Brandabschnitte zwischen den Wohneinheiten bilden.
- Brandmauern der aneinander gebauten Gebäude müssen den Vorschriften entsprechen.
- Die Fenster zu benachbarten Gebäude müssen den Vorschriften entsprechen.
- Das neue Treppenhaus im Haus Nr. 3 muss in seiner Breite und dem Steigungsverhältnis den geltenden Vorschriften entsprechen.
- Die bestehenden Treppen in Haus Nr. 5 müssen vorschriftsgemäss verkleidet werden.
- Türen und Fluchtwege müssen gemäss geltenden Vorschriften ausgeführt werden.
- Im neuen Treppenhaus ist eine Rauchabzugsöffnung einzubauen.

3.3 Gebäudehülle und Energie

Der Istzustand der Gebäudehüllen entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Die Stadt Zug hat sich zum Ziel gesetzt, eigene Gebäude nachhaltig zu bauen bzw. instand zu setzen. Dazu hat der Stadtrat den „Gebäudestandard 2008“ festgelegt. Darin wird eine Reihe von Massstäben für energie- und umweltgerechte Bauten aufgelistet. Für bestehende Gebäude bedeutet dies, dass bei einer umfassenden Fassadensanierung auch die Grenzwerte für Minergiesanierungen eingehalten werden müssen.

Im vorliegenden Fall können an der Fassade aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen keine substanziellen Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb werden nur die Fenster ersetzt sowie verschiedene Dämmmassnahmen zur Abgrenzung von unbeheizten Räumen wie Dachstock und Keller ergriffen.

3.4 Schallschutz

Der Schallschutz entspricht nicht den heutigen Standards. Problematisch sind vor allem die wohnungstrennenden Decken und die Decken zu den Ladenflächen im Erdgeschoss, die als Holzbalkendecken ausgeführt sind. Mit der Sanierung wird eine Verbesserung des Schallschutzes angestrebt, jedoch werden diese vor dem Hintergrund der denkmalpflegerischen Aspekte auf ihre Verhältnismässigkeit hin geprüft.

3.5 Elektroanlagen

In den Häusern wurden die Elektroinstallationen im Laufe der Zeit mehrmals erweitert und in Etappen erneuert. Sie entsprechen jedoch nicht den heute geltenden Normen. Insbesondere die Anforderungen an den Personen- und Brandschutz machen es nötig, dass alle Verteilungen, Leitungen und Steckdosen erneuert werden.

3.6 Heizung

Die Energieversorgung der Kirchenstrasse 3 ist schon heute über einen Fernwärmeanschluss gelöst. Der Wärmetauscher befindet sich in einem Heizungsraum im Erdgeschoss. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Schwerkraftleitungssystem mit alten Radiatoren. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich Kachelöfen, die heute nicht mehr in Betrieb sind. Die Energieversorgung der Kirchenstrasse 5 erfolgt heute über einen dezentralen Ölofen. Der Öltank befindet sich im Erdgeschoss. Die Wärmeverteilung im Haus ist nicht ausreichend gewährleistet und sorgt für unterschiedliche und teilweise unangenehme Raumtemperaturen. Mit der Sanierung soll eine neue, zeitgemässe Wärmeverteilung erstellt werden.

3.7 Lüftung und Sanitär

In beiden Häusern gibt es bei den innenliegenden Nasszellen und Küchen keine Lüftung. Die Wände sind teilweise feucht und verfärbt. In diesen Bereichen ist eine künstliche Lüftung mit Ventilatoren vorgesehen.

Die sanitären Ausstattungen befinden sich in beiden Häusern in einem ungenügenden Zustand. Die Nassräume und Küchen sind alt und entsprechen nicht dem heutigen Standard.

4. Bauliche Abhängigkeiten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien und der Planungsarbeiten für das gesamte Kolinquartier traten die städtebaulichen sowie die bau- und nutzungsspezifischen Abhängigkeiten zwischen dem Neubauprojekt Kolinplatz 21 und den Nachbarliegenschaften Kolinplatz 19, Kirchenstrasse 3 und 5 sowie dem Innenhof deutlich zutage.

Die vorliegenden Erkenntnisse beruhen auf den Vor-/Bauprojekten zur Sanierung der Kirchenstrasse 3, 5 (siehe Beilagen 4) und Kolinplatz 19 (siehe Beilagen 5) der Boesch Architekten, Zürich sowie auf dem Bauprojekt für den Neubau am Kolinplatz 21 des Architekturbüros Lando Rossmayer, Zürich (siehe Beilage 6).

4.1 Abhängigkeiten zwischen Kolinplatz 19 und Kolinplatz 21

Das Erdgeschoss beim Kolinplatz 19 sieht die gleiche Ladenfläche vor wie heute. In Absprache mit der Feuerschau können der bestehende seitliche Eingang und das Treppenhaus erhalten bleiben. Im ersten Obergeschoss sind eine 2-Zimmer- und darüber eine zweigeschossige 3.5-Zimmer-Wohnung geplant. Das bestehende, nicht gedämmte Dach bleibt nach der Sanierung unausgebaut und kann weiterhin als Estrich genutzt werden. Mit dieser Vorgehensweise bleiben die Eingriffe gesamthaft schonend für das Gebäude. Die Bausubstanz bleibt weitgehend erhalten und die Tragstruktur wird respektiert.

Der grösste Eingriff erfolgt bei den beiden auskragenden Toilettenanlagen im ersten und zweiten Obergeschoss, die aufgrund des Neubaus am Kolinplatz 21 zurückgebaut werden müssen. An eine Nutzung des Gebäudes ohne Toiletten ist jedoch nicht zu denken. Aufgrund der notwendigen Umplatzierung der sanitären Anlagen muss auch die Kanalisation (Fallleitung und Grundleitung) erneuert und verlegt werden.

Das Gebäude hat kein Untergeschoss, welches für die nötigen haustechnischen Anlagen genutzt werden könnte. Daher ist es notwendig, hier eine Lösung in Verbindung mit dem Neubau am Kolinplatz 21 umzusetzen, indem die Haustechnik für beide Liegenschaften im Untergeschoss des Neubaus untergebracht wird. Eine Gesamtsanierung des Gebäudes am Kolinplatz 19 ist demnach nur sinnvoll, wenn sie gleichzeitig mit dem Neubau am Kolinplatz 21 umgesetzt wird. Auf den Sanierungszeitpunkt hin werden alle Mietverhältnisse aufgelöst. Für das Friedensrichteramt wird ein Ersatzstandort gesucht.

4.2 Abhängigkeiten zwischen Kirchenstrasse 3 und Kolinplatz 21

Zwischen der zu sanierenden Liegenschaft Kirchenstrasse 3 und dem Neubauprojekt Kolinplatz 21 bestehen ebenfalls direkte Abhängigkeiten. Im Verlauf des Vorprojekts wurde klar, dass es sinnvoll ist, notwendige Brandschutzmassnahmen – wo möglich – im Neubau auszuführen, um die Eingriffe im Bestand möglichst gering zu halten. Dies betrifft vor allem die angrenzende Brandmauer auf der Grundstücksgrenze, aber auch das Verhindern von Brandüberschlag im Dach- und Fassadenbereich des Neubaus.

Mit Beginn der Bauarbeiten des Neubaus wird es zu Einschränkungen und Veränderungen an der Liegenschaft Kirchenstrasse 3 kommen. So wird im Bereich des Innenhofes die Backstube abgebrochen. Das hat erhebliche Anpassungsarbeiten an der rückwärtigen Fassade des Hauses Kirchenstrasse 3 zur Folge. In den Obergeschossen der Westfassade werden bestehende Fensteröffnungen geschlossen. Neben Lärmemissionen werden Anpassungen an den Werkleitungen notwendig sein, die auch das bestehende Gebäude tangieren. Aus diesen Gründen und um Synergieeffekte wie beispielsweise eine gemeinsame Bauplatzinstallation oder die zeitgleiche Verlegung von Werkleitungen nutzen zu können, wird das Sanierungsvorhaben

terminlich auf den Neubau abgestimmt. Wie beim Kolinplatz 19 werden alle Mietverhältnisse der Liegenschaften auf den Baubeginn hin aufgelöst.

4.3 Abhängigkeiten zwischen Kirchenstrasse 3 und 5

Im sehr schmalen Gebäude Nr. 5 sind aufgrund seiner Geometrie die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Da sich keine horizontale Trennung umsetzen lässt, ist nur eine Nutzung als Einfamilienhaus oder Wohngemeinschaft möglich. Um solche Nutzungen zu optimieren, erscheint deshalb eine gemeinsame Erschliessung über das Haus Nr. 3 sinnvoll. Durch eine Verbindung der beiden Häuser im 5. Stock kann so eine obere Wohnung im Haus Nr. 5 gut erschlossen werden.

Die neue Treppe im Haus Nr. 3 organisiert die beiden Häuser neu und dient auch als Fluchtweg. Durch die neue Erschliessungssituation wird eine flexiblere Nutzung der Kirchenstrasse 5 erreicht. Im Haus Nr. 5 ist in den unteren Geschossen eine Duplexwohnung vorgesehen. Diese wird durch den bestehenden gemeinsamen Eingang von der Kirchenstrasse aus erschlossen. Die oberen drei Geschosse werden zu einer Triplexwohnung zusammengefasst, die über die neue Treppe im Haus N. 3 erschlossen wird. Weil das Gebäude äusserst schmal ist, ergibt es keinen Sinn, die Erfüllung der Brandschutzvorgaben losgelöst von den anderen Liegenschaften anzugehen.

Der benötigte Durchbruch durch die Haustrennwand (Brandwand) ist minimiert, entspricht den Vorgaben im Altstadtreglement (AR § 14) und wird auch von der kantonalen Denkmalpflege getragen.

Im Haus Nr. 3 bleiben die Geschosswohnungen erhalten, die Küchen und Bäder werden optimiert. Im Erdgeschoss ist wiederum ein Verkaufslokal geplant. In den Obergeschossen gibt es vier Geschosswohnungen, wovon die oberste Wohnung über zwei Terrassen verfügt. Das Zusammenlegen der beiden Häuser hat Auswirkungen auf die Brandschutzanforderungen. So kann die Brandmauer zwischen den beiden Häusern einen geringeren Feuerwiderstand aufweisen. Zudem muss nur ein Treppenhaus als Fluchttreppenhaus ausgebildet werden.

An den Liegenschaften Kirchenstrasse 3 und 5 sind aufgrund der Foundation und des Kellergeschosses für den Neubau am Kolinplatz 21 teils erhebliche Massnahmen zur Wahrung und Stützung der bestehenden Substanz erforderlich. Ausserdem bedingt der Abbruch des Hofgebäudes an den hofseitigen Erdgeschossfassaden der Kirchenstrasse 3 und 5 verschiedene Wiederaufbau- und Rekonstruktionsmassnahmen. Diese werden aufwändig ausfallen, da die bestehenden Backanlagen, welche der Stadt Zug gehören, gleichzeitig mit dem Abbruch der Hofgebäude entfernt werden müssen.

Zu direkten Abhängigkeiten führt darüber hinaus die Planung der haustechnischen Anlagen. Die sinnvollste Lösung ist wie bei den Häusern Kolinplatz 19 und 21 ein zentraler Technikraum für beide Gebäude im Untergeschoss der Kirchenstrasse 3. Eine Trennung der Kirchenstrasse 3 und 5 ist nicht sinnvoll, da das Gebäude an der Kirchenstrasse 5 kein Kellergeschoss hat. Für eine eigene Haustechnikanlage würden wesentliche Teile des Erdgeschosses benötigt. Faktisch sollten die beiden Häuser als Einheit betrachtet werden.

Momentan sind die Gebäude Kirchenstrasse 3 und 5 im Inventar der schützenswerten Objekte verzeichnet. Mit dem konkreten Bauvorhaben wird auch die Frage der definitiven Unterschutzstellung geprüft. Nach Einschätzung des Amtes für Denkmalpflege des Kantons Zug wäre aufgrund der bisherigen Erkenntnisse aus fachlicher Sicht eine Unterschutzstellung gerechtfertigt.

4.4 Abhängigkeiten zur Kirchenstrasse 7

Wie in der GGR-Vorlage über den Projektierungskredit für den Neubau Kolinplatz 21 dargelegt (GGR-Vorlage Nr. 2202), wurde das Sanierungsvorhaben für die Liegenschaft an der Kirchenstrasse 7 von Beginn an unabhängig vom Neubau Kolinplatz 21 sowie den Nachbarliegenschaften Kirchenstrasse 3 und 5 entwickelt. Ausschlaggebend war zum einen die Dringlichkeit der Umsetzung der Brandschutzmassnahmen aufgrund der publikumsintensiven Nutzung durch den Verein Zuger Jugendtreffpunkte (ZJT). Der Verein ZJT, Mieter der Liegenschaft, nutzt die Räume für die Angebote der Jugendanimation „jaz“ und als Geschäftsstelle des Vereins. Zum anderen wird die Liegenschaft im Gegensatz zu den anderen Gebäuden im Geviert durch den Neubau am Kolinplatz 21 weniger tangiert. Aus bautechnischer, ökonomischer und denkmalpflegerischer Sicht macht es jedoch Sinn, die äusseren Malarbeiten sowie die notwendige Dachsanierung gleichzeitig mit der Sanierung der Nachbarliegenschaften umzusetzen. Die entsprechenden Kosten waren aus diesem Grund nicht im vom Stadtrat genehmigten Baukredit der Kirchenstrasse 7 enthalten (SR-Beschluss Nr. 646.13). Diese können aber über die offen ausgewiesenen Reserven im Betrag von CHF 60'000.00 und den zu erwartenden Kostenunterschreitung von weiteren CHF 60'000.00 aufgefangen werden.

5. Projektbeschriebe

5.1 Projekt Kolinplatz 21

Mit dem Beschluss Nr. 1569 des Grossen Gemeinderates (Vorlage Nr. 2202) vom 8. Mai 2012 wurde für den Neubau ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 bewilligt. In der Folge wurde das vorliegende Bauprojekt durch das Architekturbüro Lando Rossmäier aus Zürich ausgearbeitet.

Erd- und Untergeschoss

Das Nutzungskonzept für das Erd- und Untergeschoss sieht ein Bistro oder Café allenfalls in Kombination mit einem Verkaufsgeschäft vor. Denkbar sind Kombinationen wie eine Bäckerei mit Café oder ein Spezialitätengeschäft/Delikatessenladen mit Bistro. Die genaue Ausgestaltung hängt vom zukünftigen Betreiber ab. Dieser wird nach Vorliegen des Baukredits im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gesucht. Der Ausbau des Erd- und Untergeschosses ist nutzerrelevant und soll vom zukünftigen Mieter übernommen werden. Die entsprechenden Kosten sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Hof

Der belebte Innenhof wird zu einer Begegnungszone für das neue Kolingeviert. Durch einen Niveausprung wird der „Gartenhof“ in einen gastronomisch nutzbaren Teil und einen Durchgang geteilt. Hinter einer berankten Betonbrüstung sind 30 Veloabstellplätze vorgesehen. Der Weg ist – wie die bestehende Umgebung – mit Kopfsteinen aus Granit gepflastert. Die Stimmung wird geprägt von Kletterhortensien, Waldreben (Nielen) und dickblättrigen Pfeifenweiden, die Teile der Fassaden beranken. Das Spektrum der unterschiedlichen Grüntöne dominieren drei grosse Rotahorne in der chaussierten Mitte. Sie vertragen den schattigen Ort gut und geben dem Hof eine romantische Färbung.

Obergeschosse

Die Obergeschosse bieten Platz für 11 Personen mit etwa 32 m² Wohnfläche pro Bewohnerin und Bewohner. Es wird eine Fünfer- und eine Sechserwohngemeinschaft über jeweils zwei Geschosse realisiert, denen je eine Dachterrasse zugeordnet ist. Die Wohnungen sind als Maisonette mit diagonalen Raumbezügen konzipiert: Von den überhohen Essküchen mit Fenstern auf die belebten Strassenräume über die Halle beziehungsweise das Wohnzimmer bis zu einem kleinen Wohngemeinschaftsbüro in Richtung Hof. Die Schlafzimmer sind immer den ruhigen Seiten zugewandt.

Gebäudestatik

Wegen der hohen Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit und der Baugrube wird eine Betonschale im Erd- und Untergeschoss gebaut. Dies erleichtert zudem den künftigen Innenausbau für die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss. Der Bau der Obergeschosse erfolgt mit einem einschaligen Mauerwerk.

Materialien und Oberflächen

Sämtliche Wände des Hauses werden mit Kalkputz bzw. einer Schlämme überzogen. Der Aussenputz ist fein texturiert und farblich in Grau-, Weiss- und Ockerlasuren gehalten. Es ist ein helles, lebendiges Haus mit Fensterläden und Sprossenfenstern. Orte mit höheren Personenfrequenzen werden mit Platten belegt und erinnern im Durchgang von der Grabenstrasse zum Innenhof durch die paillettenartige Ausarbeitung an den früheren Hausnamen ‚Zum Pfauen‘. Die Materialien im Inneren erinnern an die Baumeisterhäuser der Jahrhundertwende, nicht stilistisch, sondern durch die schlichte, pragmatische und solide Materialisierung. Es wird ein Haus entstehen, das konstruktiv, aber auch ästhetisch auf Langlebigkeit ausgerichtet ist. Es werden terrazzoartige Böden sowie Feinsteinzeug verwendet. Die Parkettböden der Zimmer sind schleifbar.

Gebäudetechnik

Der Wärmebedarf wird über das Fernwärmenetz der Stadt Zug bezogen. In der Technikzentrale ist je ein Wärmetauscher für die Heizung und die Wassererwärmung vorgesehen. Die Wärmeabgabe erfolgt mit einer Fussbodenheizung.

Im Erdgeschoss und den beiden Wohnungen wird je ein Lüftungsgerät eingebaut. Die Steuerung der Lüftung erfolgt durch den Mieter.

Für das Kalt- und Warmwassernetz ist eine Wasserenthärtungsanlage geplant. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Untergeschoss.

Brandschutz

Die Fluchtwege aus dem Erdgeschoss und den Wohnungen werden konventionell über Fluchttreppenhäuser und Notausgänge umgesetzt. Die Konstruktion selbst ist massiv. Im Dachgeschoss sind Brandschutzverkleidungen notwendig und bei den Fenstern werden situativ Brandschutzgläser eingebaut.

Schallschutz

Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Es liegen keine übermässigen Lärmbelastungen vor, weshalb keine speziellen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte notwendig sind. Veranstaltungen mit Schallemissionen im niederfrequenten Bereich, z.B. Beschallung mit Musik, sind nicht vorgesehen.

Bauphysik

Der Neubau erfüllt die Primäranforderungen des Minergie-Standards. Der Heizwärmebedarf des Gebäudes liegt deutlich unter den Primäranforderungen von Minergie. Weil jedoch die Fernwärmeheizung mit fossiler Primärenergie funktioniert, kann die Energiekennzahl von Minergie nicht eingehalten werden. Ein Minergie-Label ist damit nicht möglich.

Hindernisfreies Bauen

Das Projekt erfüllt die Anforderungen an hindernisfreies Bauen. Jedes Geschoss verfügt über eine Liftanbindung, was in der beengten Situation der Altstadt keine Selbstverständlichkeit ist. Die Bäder, mit Ausnahme eines Bades im Dachgeschoss, sind mit einem Rollstuhl befahrbar. Türen und Korridorbreiten entsprechen den Richtlinien für hindernisfreies Bauen. Das Bistro verfügt über schwellenlose Türen in den Gartenhof, im UG befindet sich eine behindertengerechte WC-Anlage. Der Innenhof und dessen Durchgänge sind mit einem geringen Gefälle und rollstuhlgängig ausgestaltet.

Denkmalschutz

Der Neubau befindet sich in der Altstadtzone. Das Wettbewerbsverfahren sowie die aktuelle Planung sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt. Dabei wurde in allen Bereichen auf eine optimale Altstadtverträglichkeit geachtet.

5.2 Projekt Kolinplatz 19

Erdgeschoss/Obergeschosse

Die Machbarkeitsstudie zeigte, dass ein Beibehalten der bestehenden Treppe den geringsten Raumverlust zur Folge hat. Es wurden verschiedene Grundrissituationen erarbeitet mit unterschiedlicher Aufteilung der Wohneinheiten. Bei allen Überlegungen zur Optimierung der Grundrisse war es wichtig, die historische Gebäudestruktur in ihren Prinzipien nicht zu beeinträchtigen. Die Bestimmung von Umfang und Charakter aller Eingriffe erfolgte in enger Absprache mit der Denkmalpflege.

Im Erdgeschoss bleibt die heutige Ladennutzung erhalten. Ebenso wird das Kaltdach nicht ausgebaut und kann weiterhin als Estrich genutzt werden. Im ersten Obergeschoss entsteht eine 2-Zimmerwohnung, im zweiten und dritten Obergeschoss je eine 3.5-Zimmerwohnung. Die Sanitärräume werden in der Gebäudemitte im Bereich der heutigen Küchen angeordnet, die Küchen in das rückwärtige Zimmer verlegt.

Materialien und Oberflächen

Die verwendeten Materialien sollen mit ihren unverfälschten Oberflächen den Bestandsmaterialien entsprechen. In den Wohnungen sind in Gängen und Zimmern, falls nicht schon vorhanden, Parkettböden vorgesehen. Die Küchen erhalten Steinzeugplatten. In den Sanitärräumen wird ein zweckmässiger Belag aus Keramikplatten eingebaut. Vorhandene Parkettböden werden abgeschliffen, geölt und bei Bedarf ergänzt.

Die Decken werden aus brandschutztechnischen Gründen in Gängen, Küchen, hofseitigen Zimmern und Bädern mit Gipskartonplatten abgehängt. In den hochwertigeren, strassenseitigen Zimmern werden die bestehenden Kassettendecken aus Holz fachgerecht aufgefrischt. Wände werden verputzt und gestrichen, bestehende Holztäfer überarbeitet und bei Bedarf ergänzt. Es sind Sockelleisten beziehungsweise Lamperien aus Holz vorgesehen.

An den Fassaden wird der Verputz, wo notwendig abgeschlagen, ausgebessert und bei den Abbruchstellen neu aufgebracht. In Bereichen, die feuerfest ausgebildet werden müssen, erfolgt eine Verkleidung mit Eternitschindeln. An den Dächern sind lokale Anpass- und Ausbesserungsarbeiten vorgesehen.

Gebäudetechnik

Das Gebäude hat kein Untergeschoss. Der Wärmebedarf wird mit einer separaten Zuleitung ab der Technikzentrale Kolinplatz 21 gedeckt. Die Wärmeabgabe erfolgt mit neuen Radiatoren. Die Küchenabluft wird im Umluftsystem ausgeführt. In den Nasszellen werden einfache Abluftanlagen eingebaut. Die Warmwasseraufbereitung übernimmt die Technikzentrale Kolinplatz 21. Die Verbindung für Frisch- und Brauchwasser erfolgt mit Fernleitungen.

Brandschutz

Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten, werden notwendige Brandschutzmassnahmen weitgehend im Neubau Kolinplatz 21 umgesetzt. Das bestehende Treppenhaus wird als Fluchttreppenhaus mit den notwendigen Oberflächen ausgebildet. Zwischen den einzelnen Wohneinheiten sind klare Brandabschnitte festgelegt, die Tragkonstruktion wird durch Verkleidungen und stellenweisen Brandschutzanstrich widerstandsfähig ausgebildet.

Schallschutz

Es sind keine speziellen Schallschutzmassnahmen vorgesehen. Soweit ganze Bauteile oder Elemente davon ersetzt werden müssen, werden schallschutzverbessernde Massnahmen angewendet.

Es werden grundsätzlich alle Normen eingehalten, wie sie für Sanierungsaufgaben bestehen. Sie sind jedoch vor dem Hintergrund denkmalpflegerischer Aspekte auf ihre Verhältnismässigkeit hin zu prüfen.

Bauphysik

Zur Verbesserung der energetischen Situation werden verschiedene Dämmmassnahmen umgesetzt. Die oberste Geschossdecke wird gedämmt. An den Fassaden werden auf Grund denkmalpflegerischer Auflagen keine substanziellen Veränderungen für energetische Massnahmen vorgenommen, lediglich der Austausch oder die Renovation bestehender Fenster.

Hindernisfreies Bauen

Aufgrund der Struktur des Gebäudes können die Anforderungen an hindernisfreies Bauen nicht erfüllt werden.

Konzept Denkmalschutz

Bei allen Überlegungen zur Optimierung der Grundrisse war es wichtig, die historische Gebäudestruktur nicht zu beeinträchtigen. Die Bestimmung von Umfang und Charakter aller Eingriffe erfolgte in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

5.3 Projekt Kirchenstrasse 3 und 5

Erdgeschoss/Untergeschoss

Die beiden Erdgeschosse der Kirchenstrasse 3 und 5 werden weiterhin gewerblich genutzt. In der Kirchenstrasse 5 befindet sich in den hinteren Räumen zusätzliche Nutzfläche (Waschraum und Lager) für die darüber liegende Wohnung. Das Untergeschoss in Kirchenstrasse 3 wird zukünftig als Waschraum, Haustechnikraum und Abstellraum für das gesamte Haus genutzt.

Obergeschosse

In der Kirchenstrasse 3 bleibt die Aufteilung der oberen vier Stockwerke in Geschosswohnungen bestehen. Einzig die Küchen und Bäder werden durch einen Abtausch mit neuer Aufteilung optimiert.

In der Kirchenstrasse 5 befinden sich die Sanitärräume im Gebäudeinnern seitlich der Treppe. In den unteren Geschossen ist eine Duplexwohnung geplant, die durch den bestehenden Eingang von der Kirchenstrasse 5 aus erschlossen ist. Die oberen drei Geschosse werden zu einer Triplexwohnung zusammengefasst, die über die neue Treppe im Haus Nr. 3 erschlossen wird.

Materialien und Oberflächen

Die verwendeten Materialien sollen mit ihren unverfälschten Oberflächen den Bestandsmaterialien entsprechen. In den Wohnräumen sind Parkettböden und in den Nasszellen Keramikplatten vorgesehen. Vorhandene Parkettböden werden ergänzt, abgeschliffen und geölt. Die Decken werden im Haus Nr. 3 aus brandschutztechnischen Gründen in Gängen, Küchen, hofseitigen Zimmern und Bädern mit Gipskartonplatten ausgeführt. In den hochwertigeren, strassenseitigen Zimmern werden die bestehenden Kassettendecken aus Holz fachgerecht aufgefrischt.

Im Haus Nr. 5 werden die Holzbalkendecken aus denkmalpflegerischen Gründen und aufgrund der geringen Raumhöhen sichtbar belassen. Die Zwischenräume werden mit Gipskarton verkleidet, die Holzbalken mit Brandschutzfarbe gestrichen.

An den Fassaden wird der Verputz, wo notwendig abgeschlagen, ausgebessert und bei den Abbruchstellen neu aufgebracht. In Bereichen, die feuerfest ausgebildet werden müssen, erfolgt eine Verkleidung mit Eternitschindeln. An den Dächern sind lokale Anpass- und Ausbesserungsarbeiten vorgesehen.

Gebäudetechnik

Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse und weil die Gebäude als Einheit funktionieren, ist ein gemeinsamer Haustechnikraum im Untergeschoss der Kirchenstrasse 3 vorgesehen. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt mithilfe neuer Radiatoren. Die Küchenabluft wird im Umluftsystem ausgeführt. In den Nasszellen werden einfache Abluftanlagen eingebaut.

Brandschutz

Das neue Treppenhaus im Haus Nr. 3 wird als Fluchttreppenhaus mit den notwendigen Oberflächen ausgebildet. Zwischen den einzelnen Wohneinheiten sind klare Brandabschnitte festgelegt, die Widerstandsfähigkeit der Tragkonstruktion wird durch Verkleidungen und stellenweisen Brandschutzanstrich sichergestellt.

Da es zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über den genauen konstruktiven Aufbau und die Stärken der Brandmauern gibt, wurde im Vorprojekt davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Brandschutzmassnahmen vorgesehen werden müssen. In einem weiteren Schritt (nach Annahme des Baukredits) sind Sondierungen vorzunehmen und ein detailliertes Brandschutzkonzept zu erarbeiten.

Schallschutz

Es werden keine speziellen Schallschutzmassnahmen umgesetzt. Soweit ganze Bauteile oder Elemente davon ersetzt werden müssen, werden schallschutzverbessernde Massnahmen umgesetzt.

Es werden grundsätzlich alle Normen eingehalten, wie sie für Sanierungsaufgaben bestehen. Sie sind jedoch vor dem Hintergrund denkmalpflegerischer Aspekte auf ihre Verhältnismässigkeit hin zu prüfen.

Bauphysik

Zur Verbesserung der energetischen Situation werden verschiedene Dämmmassnahmen umgesetzt. In beiden Häusern wird die oberste Geschossdecke gedämmt. Im Haus Nr. 3 ist zusätzlich eine Dämmung der Kellerdecke vorgesehen.

An den Fassaden werden aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen keine substanziellen Veränderungen für energetische Massnahmen vorgenommen, lediglich der Austausch oder die Renovation bestehender Fenster.

Hindernisfreies Bauen

Aufgrund der Struktur des Gebäudes können die Anforderungen an hindernisfreies Bauen nicht erfüllt werden.

Denkmalschutz

Bei allen Überlegungen zur Optimierung der Grundrisse war es wichtig, die historische Gebäudestruktur nicht zu beeinträchtigen. Die Bestimmung von Umfang und Charakter aller Eingriffe erfolgt in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

6. Kosten (Gesamtkredit)

Schnittstellenoptimierungen, die sich aus den jeweiligen Nachbarliegenschaften ergeben, wurden berücksichtigt und objektbezogen zugewiesen. Die Wettbewerbskreditkosten vom 22. März 2011 (SR-Beschluss Nr. 299.11) von CHF 198'623.95 und der Projektierungskredit für die Planungskosten Kirchenstrasse 3, 5, 7 und Kolinplatz 19 im Betrag von CHF 200'000.00 vom 28. August 2012 (SR-Beschluss Nr. 750.12) sind nicht in diesem Gesamtkredit eingerechnet. Diese werden einzeln abgerechnet.

Der Projektierungskredit von CHF 250'000.00 vom 8. Mai 2012 (GGR-Beschluss Nr. 1569) für den Neubau Kolinplatz 21 ist im vorliegenden Gesamtkredit eingerechnet. Der Gesamtkredit umfasst den Objektkredit Kolinplatz 21, Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3 und 5. Jeder dieser Objektkredite bildet für sich ein Kostendach. Beim Objektkredit Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3 und 5 sind zusätzlich Massnahmenreserven (siehe BKP 7 „Massnahmenreserven“) für nachträgliche Massnahmen ausgewiesen. Diese Position wurde aufgenommen, da es die örtliche Situation nicht erlaubt, Sondagen bis auf die Grundsubstanz vornehmen zu lassen (diese Sondagen sind ein archäologisches Verfahren zur Abklärung von Schichtfolgen bei der Voruntersuchung eines Terrains, das zur Ausgrabung ansteht). Sie sind sehr kostenintensiv und haben zur Folge, dass die Wohnungen nicht mehr bewohnt werden könnten oder mindestens wieder Instand gestellt werden müssten. Es ist wirtschaftlich sinnvoller, solche Massnahmenreserven auszuweisen, als teure Sondagen im Voraus auszulösen. Massnahmenreserven sind nur dann frei zu geben, wenn die Substanz (Tragwerk, Altlasten, etc.) tatsächlich anders als angenommen in Erscheinung tritt. Über die Freigabe dieser Reserven wird der Steuerungsausschuss entscheiden. Damit ist sichergestellt, dass diese Massnahmenreserven auch wie vorgesehen verwendet werden.

Aus dem Brandfall vom 17. November 1999 entstand ein Brandschaden in der Höhe von CHF 579'360.00. Davon stehen aktuell noch CHF 355'126.20 auf dem Bilanzkonto für den Wiederaufbau zur Verfügung. Der Differenzbetrag wurde für die Aufräumarbeiten und Instandsetzungen zur Weiternutzung des Sockelgeschosses verwendet. Der Restbetrag von CHF 355'126.20 wurde in der Folgekostenberechnung berücksichtigt. Im Projektkredit Kolinplatz 21 ist dieser Betrag nicht berücksichtigt.

6.1 Kostenvoranschlag

Grundlage des Kostenvoranschlages ist das detaillierte Bauprojekt Kolinplatz 21 und die erweiterten Vorprojekte der Kirchenstrasse 3 und 5 sowie Kolinplatz 19. Die Kosten wurden mit einem Genauigkeitsgrad entsprechend der Bauprojektphase von +/- 10 % beim Bauprojekt wie auch bei den Vorprojekten (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Baukosten/Kostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP)

Arbeitsgattung		Kolinplatz 21	Kolinplatz 19	Kirchenstrasse 3 & 5
BKP 0	Grundstück	CHF 113'000.00	0.00	0.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 484'800.00	148'000.00	374'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF 3'140'100.00	1'659'400.00	3'564'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF 0.00	0.00	0.00
BKP 4	Umgebung	CHF 132'100.00	44'000.00	40'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF 391'500.00	103'400.00	203'000.00
BKP 6	Reserve	CHF 182'000.00	144'600.00	286'200.00
BKP 7	Massnahmenreserven	CHF 0.00	331'900.00	772'800.00
BKP 9	Ausstattung	CHF 25'500.00	18'000.00	20'000.00
Total Baukosten pro Projekt	CHF	4'469'000.00	2'449'300.00	5'260'000.00

Kennzahlen nach SIA 416

Geschossflächen	GF m ²	881	360	1'029
Gebäudevolumen	GV m ³	3'237	997	2'922

Kostenkennwerte BKP 2

Geschossflächen	GF CHF/m ²	3'564	4'609	3'464
Gebäudevolumen	GV CHF/m ³	970	1'664	1'220

Vergleichbare Kostenkennwerte

Geschossflächen	GF CHF/m ²	2176	keine	keine
Gebäudevolumen	GV CHF/m ³	738	keine	keine

Vergleichswerte können einzig für den Ersatzneubau Kolinplatz 21 herangezogen werden. Für Sanierungen, wie sie für Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3 und 5 vorgesehen sind, gibt es keine aussagekräftige Vergleichswerte, die dafür herangezogen werden können.

Gesamtkredit (Kostendach)

Objektkredit Kolinplatz 21	CHF	4'469'000.00
Objektkredit Kolinplatz 19	CHF	2'449'300.00
Objektkredit Kirchenstrasse 3 & 5	CHF	5'260'000.00
Total Gesamtkredit (Kostendach) inkl. 8% MWST	CHF	12'178'300.00

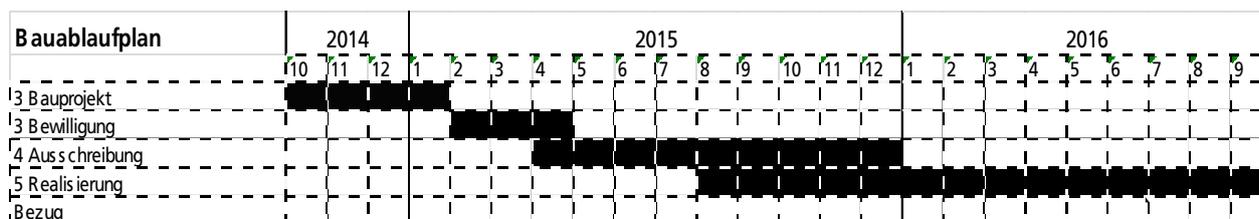
Basis für den Kostenvoranschlag ist der Kostenstand 1. April 2013. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2013).

7. Termine

7.1 Politische Termine

Stadtrat (SR)	13. Mai 2014
Bau- und Planungskommission (BPK)	27. Mai 2014
Geschäftsprüfungskommission (GPK)	10. Juni 2014
Grosser Gemeinderat (GGR)	1. Juli 2014
Volksabstimmung	28. September 2014

7.2 Bauliche Termine



Unter der Voraussetzung der Einhaltung der politischen Termine und der Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Zug sieht der Bauablaufplan wie folgt aus:

32 Ausarbeiten Bauprojekt	Oktober 2014 bis Februar 2015
33 Bewilligungsphase	März 2015 bis Mai 2015
41 Ausschreibung/Submission (Gatt/WTO)	Mai 2015 bis Januar 2016
51 Ausführungsplanung	Juni 2015 bis April 2016
52 Realisierung	August 2015 bis September 2016
61 Bezug/Betrieb	Juni 2016 bis Oktober 2016

8. Projektorganisation

Für die Ausführung und Realisierung liegt die Federführung beim Baudepartement, Abteilung Hochbau. In die Projektorganisation werden die Abteilungen Städtebau und Immobilien mit einbezogen.

Bauherrschaft:	Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat
Bauherrenvertretung:	Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau
Eigentümerin:	Finanzdepartement der Stadt Zug, Abteilung Immobilien

9. Mieterträge

9.1 Kolinplatz 21

Ziel des Bauvorhabens ist es, zahlbaren Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung bereitzustellen sowie eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss anzubieten. Vor diesem Hintergrund wird keine Maximierung der Rendite angestrebt und das Neubaugebäude wird nach Erstellung dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Die Mieten für die Zimmer werden je nach Fläche zwischen CHF 500.00 und CHF 900.00 pro Monat betragen. Die Vermietungsrichtlinien garantieren eine effiziente und nutzungsgerechte Vermietung der Zimmer. Der Betreiber für das Erdgeschoss wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gesucht. Die Kosten für die Inneneinrichtung sind durch die Mieterschaft zu tragen.

Die Innenraumgestaltung soll gemeinsam mit der neuen Mieterschaft, den Architekten und der Eigentümerin Stadt Zug geplant und ausgewählt werden. Die Bewerber werden zudem ersucht, einen Vorschlag für einen fixen Jahresmietzins (exkl. Nebenkosten), der indexiert sein wird, und einen Vorschlag in Prozent des Umsatzes für einen Umsatzmietanteil der Gastronomie zu unterbreiten.

9.2 Kolinplatz 19

Das Gebäude Kolinplatz 19 ist im Finanzvermögen bilanziert. Es wird marktkonform ausgeschrieben und vermietet. Die Erdgeschossfläche wird wiederum einem Ladengeschäft vermietet. Der monatliche Nettomietzins der kleinen 2-Zimmerwohnung wird etwa CHF 1'500 betragen, für die grössere 3.5-Zimmerwohnung wird ein Mietzins von etwa CHF 2'800 pro Monat als realistisch eingeschätzt. Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der relativ hohen Sanierungskosten die Verzinsung nicht den finanzstrategischen Vorgaben von 5 % entspricht. Die Differenz in der Grössenordnung von rund CHF 1.0 Mio. muss in diesem Fall abgeschrieben werden.

9.3 Kirchenstrasse 3 und 5

Diese Gebäude sind ebenfalls im Finanzvermögen bilanziert, weshalb es auch hier eine marktkonforme Ausschreibung der Mietobjekte geben wird. Die realistischen jährlichen Erträge über beide Liegenschaften werden auf rund CHF 200'000.00 geschätzt. Dies entspricht Nettomietzinsen für die 2.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen im Bereich von CHF 2'000.00 bis CHF 3'000.00 pro Monat. Der geschätzte Gesamtertrag für die beiden Gebäude entspricht nicht einer Verzinsung gemäss den finanzstrategischen Vorgaben. Es werden voraussichtlich Abschreibungen von etwa CHF 1.2 Mio. nötig.

10. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 2210/5040.10/858.0 Objekt Kolinplatz 21, Konto 2210/5040.10/858.1 Objekt Kolinplatz 19 und Konto 2210/5040.10/780.0 Objekt Kirchenstrasse 3 und 5.

Für Kredite höher als CHF 1,0 Mio., ist eine Folgekostenrechnung zu erstellen.

Die jährlich wiederkehrenden Kosten gemäss Berechnung der jährlichen Folgekosten werden in der Beilage 2 ausgewiesen. Diese betragen pro Jahr CHF 544'000.00. Da es sich beim Gesamtkredit um Investitionen des Finanzvermögens handelt, fallen keine Abschreibungen an. Die Liegenschaften müssen jedoch periodisch bewertet werden. Wertkorrekturen werden gemäss Finanzhaushaltsgesetz über das Eigenkapital verbucht.

11. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften im Geviert Kolinplatz und für den Neubau am Kolinplatz 21 einen Brutto-Gesamtkredit von CHF 12'178'300.00 zu bewilligen und
- die Motion von Othmar Keiser (CVP) vom 26. August 2013, „Kolingeviert und städtische Immobilien - Gesamtsicht halten“ als erfüllt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 13. Mai 2014

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Beat Moos
Stadtschreiber-Stv.

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Folgekostenberechnung
3. Situationsplan
4. Pläne Vorprojekt Kirchenstrasse 3 und 5 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
5. Pläne Vorprojekt Kolinplatz 19 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
6. Bauprojekt Kolinplatz 21 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

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

**Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2202.3 vom 13. Mai 2014:

1. Für die Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften im Geviert Kolinplatz und den Neubau am Kolinplatz 21 wird ein Gesamtkredit mit einem Kostendach von brutto CHF 12'178'300.00 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Gesamtkredit wird den folgenden Konti belastet:
 - 2210/5040.10 Objekt 858.0, Kolinplatz 21: Baukosten CHF 4'469'000.00 inkl. MWST
 - 2210/5040.10 Objekt 858.1, Kolinplatz 19: Baukosten CHF 2'449'300.00 inkl. MWST
 - 2210/5040.10 Objekt 780.0, Kirchenstr. 3&5: Baukosten CHF 5'260'000.00 inkl. MWST
3. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2013).
4. Gemäss § 13 Finanzhaushaltgesetz wird die Investition von CHF 12'178'300.00 spätestens alle zehn Jahre neu bewertet und entsprechend angepasst.
5. Das Gebäude Kolinplatz 21 wird nach dessen Fertigstellung in Anwendung von § 13 Abs. 3 Finanzhaushaltgesetz zum Buchwert in das Verwaltungsvermögen umgebucht.
6. Nach der Umbuchung wird das Objekt Kolinplatz 21 gemäss § 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz mit jährlich 10 % abgeschrieben.
7. Dieser Beschluss unterliegt nach § 7 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug der obligatorischen Urnenabstimmung. Er tritt mit der Annahme durch das Volk sofort in Kraft.
8. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
9. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

10. 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,

Stefan Moos
Präsident

Beat Moos
Stadtschreiber-Stv.

Urnenabstimmung: