

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2221.2

Bröchli: Neubau Wohnhaus, Umbau Schopf und Anbau Garage; Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. März 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
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. 2221.1 vom 19. Februar 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Nicole Nussberger, Departementssekretärin, Beat Aeberhard, Stadtarchitekt, sowie Paul Knüsel, Leiter Hochbau. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat und Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage. Das Bröchli wurde 1981 durch die Stadt für CHF 6,3 Mio. erworben. Seit 2005 ist Franz Iten Pächter. Der Pachtvertrag wurde für 9 Jahre abgeschlossen und endet Ende 2013. Da keine Kündigung erfolgte, verlängert sich der Vertrag um weitere 6 Jahre. 2007 erfolgte eine erste Zustandsanalyse. 2009 erging eine Bestellung an das Baudepartement, das Gebäude zu prüfen und Vorschläge betreffend Sanierung oder Neubau zu unterbreiten.

Bei der Beratung im August 2012 kritisierte die BPK die Qualität des ersten Bauprojekts. Sie empfahl schliesslich, das Projekt der Stadtbildkommission (SBK) zur Begutachtung und Überarbeitung vorzulegen. In der Folge durchlief das Projekt die SBK. Zusätzliche Gespräche wurden mit dem Raumplanungsamt und der kantonalen Denkmalpflege geführt.

Aus architektonischer Sicht wurde an der Gesamtsituation des Hofes nur wenig verändert. Das Wohnhaus wurde hingegen umfassend überarbeitet, indem dieses eine vertikalere Ausrichtung erhielt. Dadurch und dank dem neuen Laubengang konnten die Proportionen und der Gesamteindruck des Gebäudes stark verbessert werden. Die Projektpläne zeigen auch eine idealere Raumanordnung. Die SBK würdigte das nunmehr überarbeitete und nachgebesserte Projekt am 10. Januar 2013 positiv.

Auf der Grundlage von SIA 416 rechnet man beim Wohnhaus mit einem m³-Preis von CHF 872.--, beim Schopf mit einem solchen von CHF 1'200.-- und bei der Garage mit CHF 484.--/m³. Der Kostenvoranschlag prognostiziert Erstellungskosten (inkl. MWST) von CHF 2'050'000.--. Die für dieses Projektstadium relativ hohe Kostengenauigkeit von +/- 10 % rührt daher, dass dank der bereits vorliegenden Arbeitsleistungsbeschreibungen mit Einheitspreisen gerechnet werden konnte. Nach der Behandlung in den Kommissionen und im G GR soll Mitte April 2013 das Bewilligungsverfahren gestartet werden mit dem Ziel, das Projekt im Zeitraum Oktober 2013 bis Oktober 2014 zu realisieren.

4. Beratung

Die BPK ist sich einig, dass die Überarbeitung dem Projekt gut getan hat. Es wird bedauert, dass sich ein solches Ergebnis für dieses würdige Ensemble nicht im ersten Anlauf bewerkstelligen liess. Zur Frage der Beschattung wird ausgeführt, dass derzeit noch keine geplant ist, dass eine solche jedoch im Zusammenhang mit dem Minergie-Standard je nach Stockwerk und Sonneneinstrahlung noch ein Thema werden kann. Sodann bedauert die BPK, dass von der Küche auf die Veranda keine Verbindung vorgesehen ist. Eine solche erscheint einigen angesichts der Nutzung für unabdingbar. Im Weiteren wird aufgeworfen, dass das Stöckli über keinen Parkplatz verfügt und ob ein solcher noch realisiert werden könnte. Damit liesse sich sicherlich auch die Vermietbarkeit positiv beeinflussen. Das Baudepartement wird die Frage eines Parkplatzes fürs Stöckli prüfen. Hinsichtlich Farbwahl wird ausgeführt, dass diese sicherlich passend zum Gehöft getroffen wird, dass dieses Thema aber derzeit noch offen sei. Der Pächter wird während der Bauzeit mit einem Wohncontainer vorlieb nehmen müssen. Eine vorgezogene Realisierung des Stöckli macht kostenmässig keinen Sinn.

Schliesslich erkundigt sich die BPK nach der Betriebsgrösse und ob der Hof eine ausreichende Existenz bieten kann. Die Verwaltung gibt an, dass der Pächter bei fünf Verpächtern über insgesamt 17.65 ha verfügt. Davon entfallen 0.79 ha auf jährlich kündbares Bauland. Das restliche Pachtland basiert auf Verträgen mit sechsjährigen Kündigungsfristen. Per Anfang 2014 ist keine Kündigung eingegangen, weshalb sich diese erneut um sechs Jahre verlängern. Für die Stadt stellt das Bröckli in jedem Fall auch eine strategische Landreserve dar.

Es wird die Frage gestellt, weshalb das Bröchli nicht – wie von den Klöstern bei ihren Bauernbetrieben gehandhabt – direkt im Baurecht vergeben wird. Dann nämlich würden die Baukosten anderswo anfallen. Solches wäre nach Meinung der Verwaltung höchstens bei sehr langer Pachtdauer denkbar. Probleme mit dem bäuerlichen Bodenrecht wären dann wohl vorprogrammiert. Ein BPK-Mitglied ergänzt, dass bei allfälliger Hofausgabe eine Entlassung aus dem Bodenrecht samt Ausparzellierung denkbar ist. Dann könne die Liegenschaft als Perle auf dem freien Markt zu einem lukrativen Preis veräussert werden.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2221.1 vom 19. Februar 2013 empfiehlt die BPK mit 8 : 2 Stimmen die Vorlage zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Baukredit von brutto CHF 2'050'000.-- inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2210 / 5040.10, Objekt 861, Bröchli, Sanierung Bauernhaus, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 19. Februar 2013 zu bewilligen.

Zug, 12. März 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident