

Umbau der Liegenschaft Unteraltstadt 21,
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Mai 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Jahre 1966 konnte die Stadt Zug die Liegenschaft Unteraltstadt 21 für Fr. 75'000.-- erwerben. In der Folge wurde das Haus vermietet, und es wurden jeweils nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten durchgeführt, so dass der heutige Zustand des Gebäudes eine umfassende Gesamtsanierung erfordert.

Die innere Struktur sowie die Gestaltung der Fassaden werden im wesentlichen beibehalten oder verbessert. Um die nötigen Neben- und Kellerräume für den Laden und die Wohnung zu erhalten, wird das Gebäude unterkellert. Die kantonale Denkmalpflege wird vor Beginn der Aushubarbeiten archäologische Grabungen durchführen. Die mehrfach umgebaute Dachkonstruktion muss ersetzt werden, wobei einzelne gut erhaltene Konstruktionshölzer wieder verwendet werden sollen. Die 1935 erstellte, gassenseitige Dachterrasse wird entfernt und zur Belichtung des Wohngeschosses eine Lukarne und auf der bergseitigen Dachfläche eine Schleppeingebaue eingebaue. Im oberen Dachgeschoss wird eine kleine Dachterrasse von 5 m² erstellt, die sich hinter der Lukarne befindet.

Die Brandmauern zu den Nachbarliegenschaften müssen durchgehend neu aufgemauert werden. Die Tragbalken der Geschossdecken bleiben erhalten und müssen teilweise verstärkt werden. Die Unterlagsböden und Deckenverkleidungen müssen in allen Geschossen neu eingebaut werden. Alle Fenster und Jalousieläden werden ersetzt.

Die haustechnischen Einrichtungen wie Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen müssen neu installiert werden. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt durch die Fernheizung Altstadt, deren Anschluss bereits vorgesehen ist. Die Dachkonstruktion wird gemäss den heutigen Vorschriften

isoliert; die Aussenfassade wird mit einer inneren Isolation versehen. Die Gestaltung und Materialwahl des Innenausbaues soll dem Gebäudecharakter entsprechen; so werden guterhaltene Täferwerke restauriert und wieder eingebaut.

Das vorliegende Umbauprojekt, dem der kantonale Denkmalpfleger zugestimmt hat, sieht folgende Nutzung vor:

Untergeschoss:	- Keller für Wohnung	7,2 m ²
	- Abstellraum	18,7 m ²
	- Lager für Laden	15,8 m ²
Erdgeschoss:	- Laden / Atelier	28,9 m ²
	- WC-Raum	1,3 m ²
1. Obergeschoss:	- Zimmer oder Büro	16,5 m ²
	- Zimmer	14,7 m ²
	- WC/Dusche	5,5 m ²
2. Obergeschoss:	- Küche / Essraum	16 m ²
	- Zimmer	16,6 m ²
	- WC / Bad	4,7 m ²
1. Dachgeschoss:	- Wohnraum	46,5 m ²
2. Dachgeschoss:	- Studio	8 m ²
Total Nutzflächen		200,4 m ² =====

Die Nutzfläche für Laden inkl. Lagerraum im Keller und Büroraum im 1. Obergeschoss beträgt 62,5 m², jene für die 4-Zimmerwohnung, inkl. Kellerraum, 137,9 m².

II.

Die Planungs- und Bautermine sind wie folgt vorgesehen: Seit dem Sommer 1987 wurde die Liegenschaft nicht mehr vermietet, damit die Massaufnahmen erstellt werden konnten. Anschliessend wurde das Bauprojekt erstellt und die Baukosten aufgrund von Richtofferten ermittelt. Es ist vorgesehen, nach der Krediterteilung die Submission durchzuführen, so dass im Sommer 1988 mit den Bauarbeiten begonnen und nach einer Bauzeit von einem Jahr die Liegenschaft ab Sommer 1989 wieder vermietet werden kann.

Die Baukosten setzten sich wie folgt zusammen:

0 Grundstück	Fr.	2'800.--
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100'000.--
2 Gebäudekosten	Fr.	914'500.--
5 Baunebenkosten	Fr.	27'700.--
6 Unvorhergesehenes	Fr.	50'000.--
Total Baukosten	Fr.	1'095'000.-- =====

Für die denkmalpflegerischen Aufwendungen kann mit einer kantonalen Subvention von 12,5 % gerechnet werden, deren Betrag jedoch erst aufgrund der Bauabrechnung festgelegt werden kann. Grundlage bildet die von der kantonalen Baudirektion ermittelte subventionsberechtigte Bausumme.

Der m3-Preis beträgt Fr. 866.80; die hohen Baukosten ergeben sich aus der Tatsache, dass dieses Altstadtthaus umgebaut wird und nicht abgebrochen und neu erstellt werden soll. Vergleiche mit andern Umbauten zeigen, dass der m3-Preis bei vergleichbaren Objekten ebenso hoch ist.

III.

Die Liegenschaft Unteraltstadt 21 soll unter Berücksichtigung des Kaufpreises sowie der zu erwartenden Subvention der kantonalen Denkmalpflege mit einer Anfangsrendite von 4 bis 5 Prozent vermietet werden. Dies ergibt einen monatlichen Mietzins für Laden und Wohnung zusammen von Fr. 3'900.-- bis Fr. 4'800.--. Bei der Vermietung des Ladens ist es denkbar, dass durch eine die Altstadt belebende Nutzung eine etwas tiefere Rendite in Kauf genommen wird.

Durch die umfassende Sanierung der Liegenschaft Unteraltstadt 21 wird ein historisches Altstadtgebäude im Wert und in der Substanz erhalten.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Sanierung der Liegenschaft Unteraltstadt 21 zu Lasten der Investitionsrechnung einen Bruttokredit von Fr. 1'095'000.-- zu bewilligen.

Zug, 10. Mai 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Pläne: - Situation 1:500
 - Grundrisse
 - Schnitt
 - Fassaden

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND UMBAU DER LIEGENSCHAFT UNTERALTSTADT 21

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 975 vom 10. Mai 1988

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

1. Für den Umbau der Liegenschaft Unteraltstadt 21 wird ein Bruttokredit von Fr. 1'095'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1.10.1987) bewilligt.

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

2. 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.

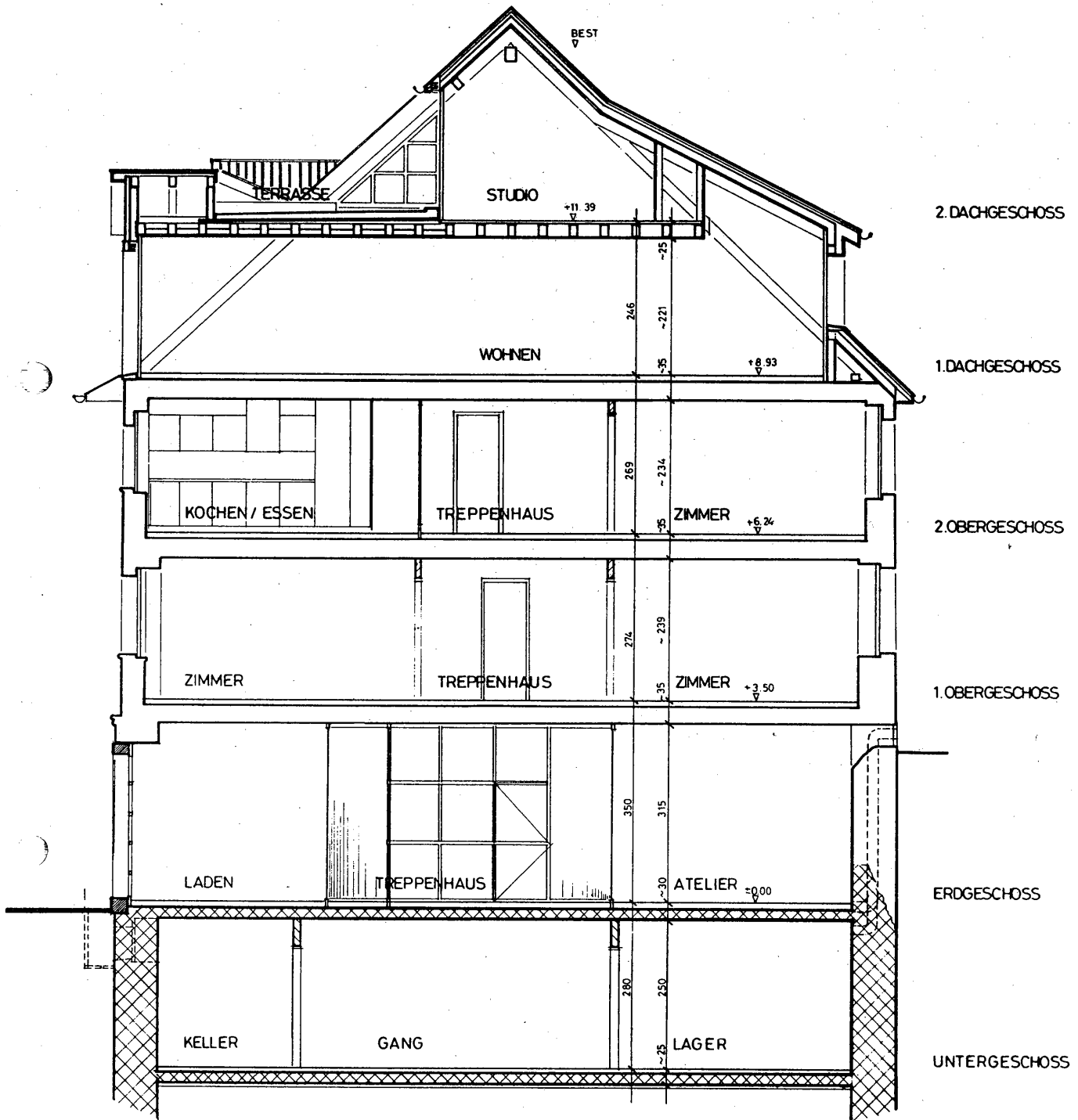
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

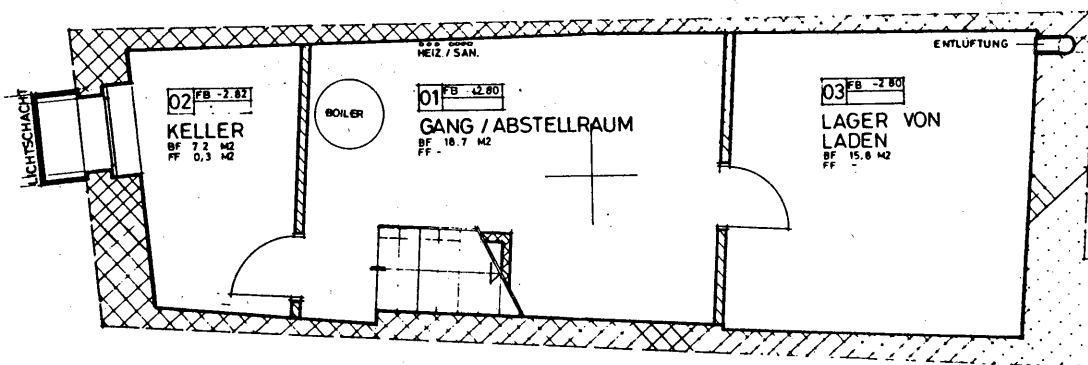
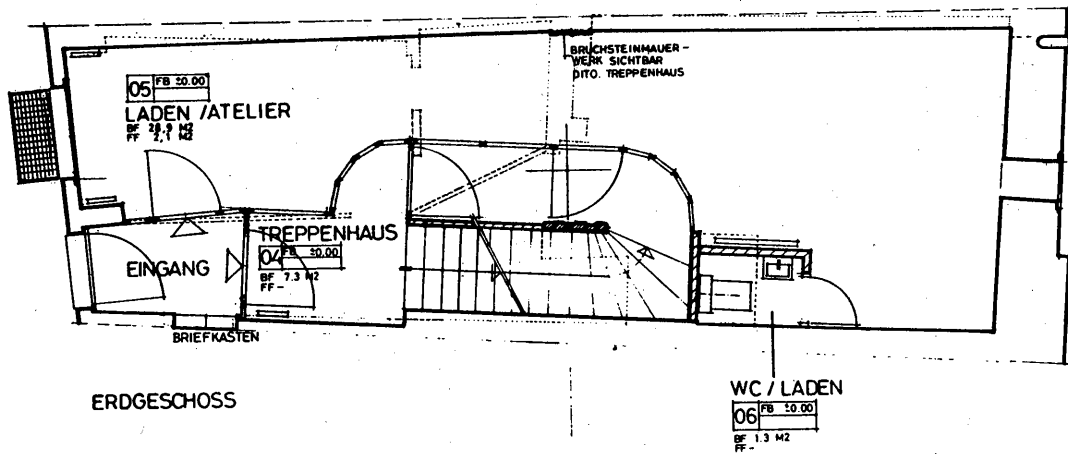
Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

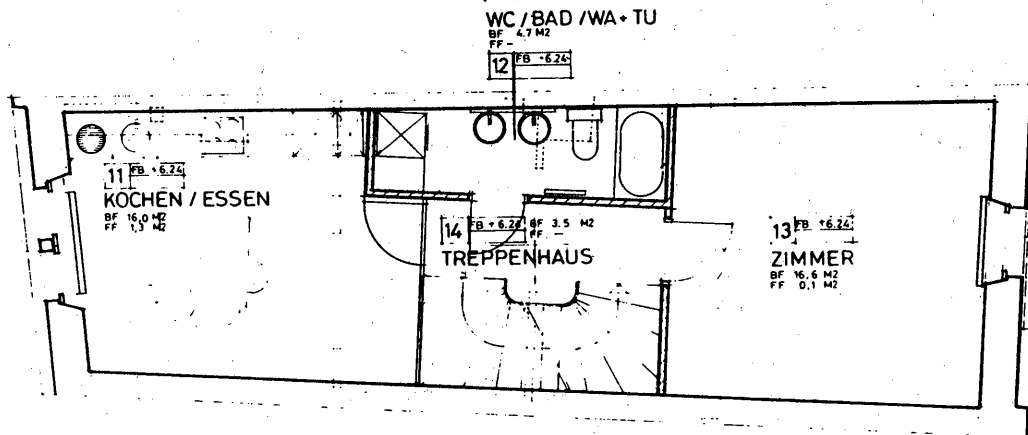


SCHNITT

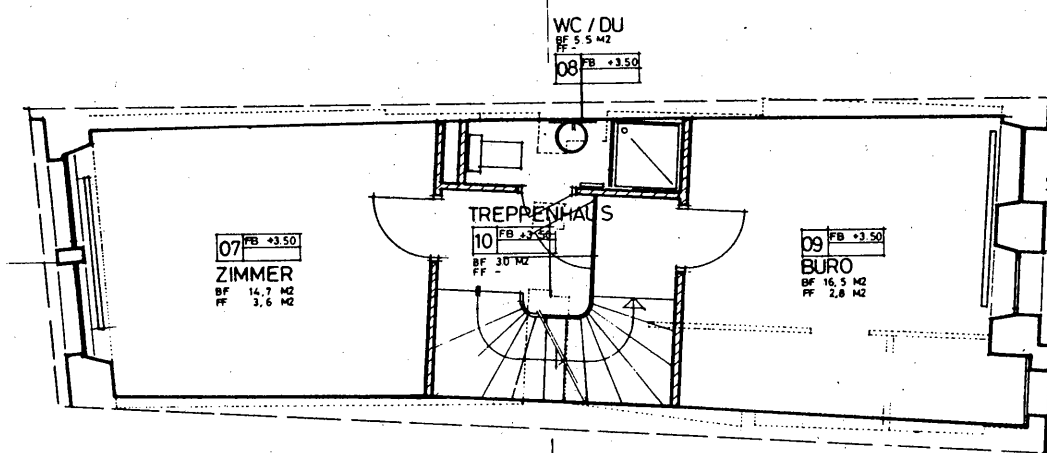
Mst. 1 : 100



Mst. 1 : 100

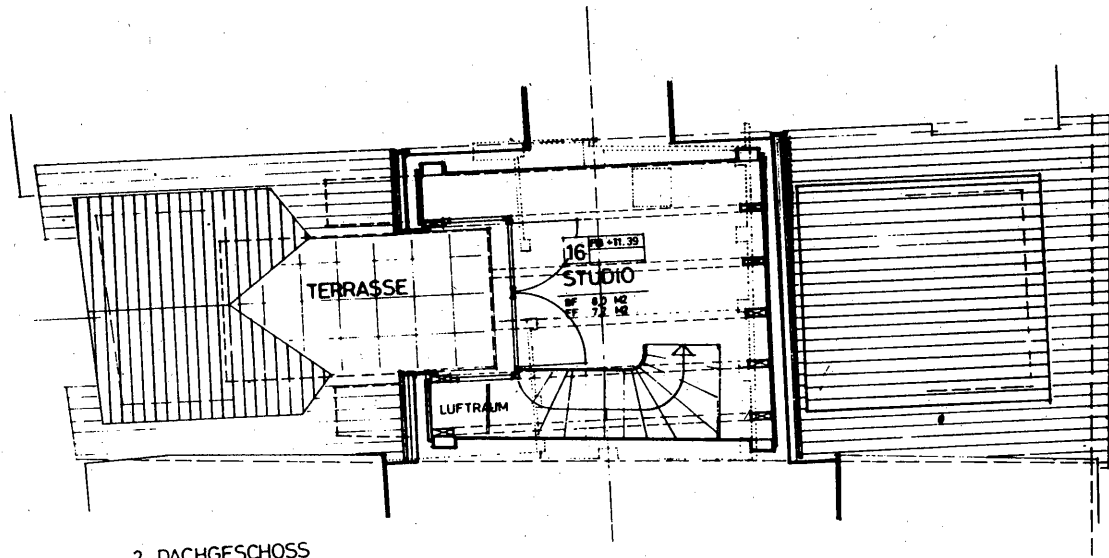


2 OBERGESCHOSS

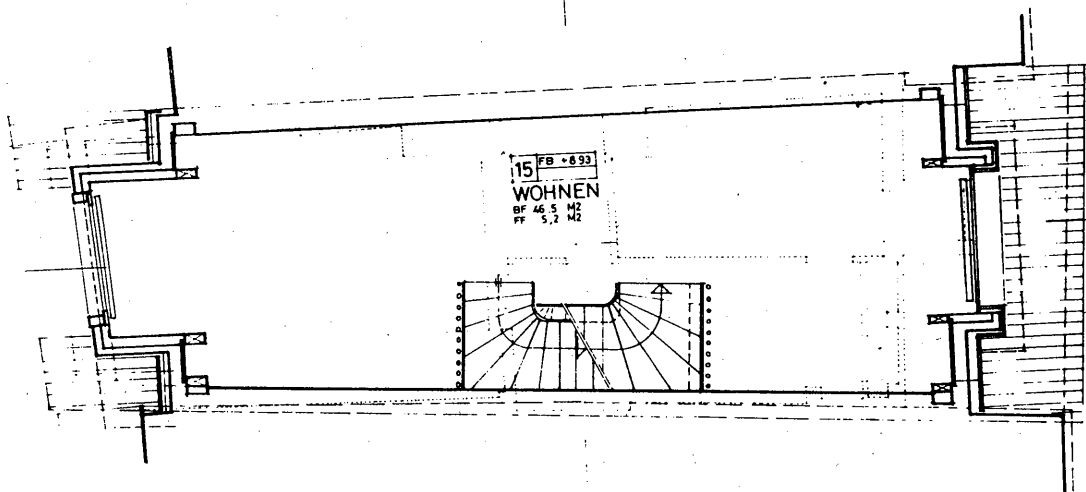


OBERGESCHOSS

Mst. 1 : 100

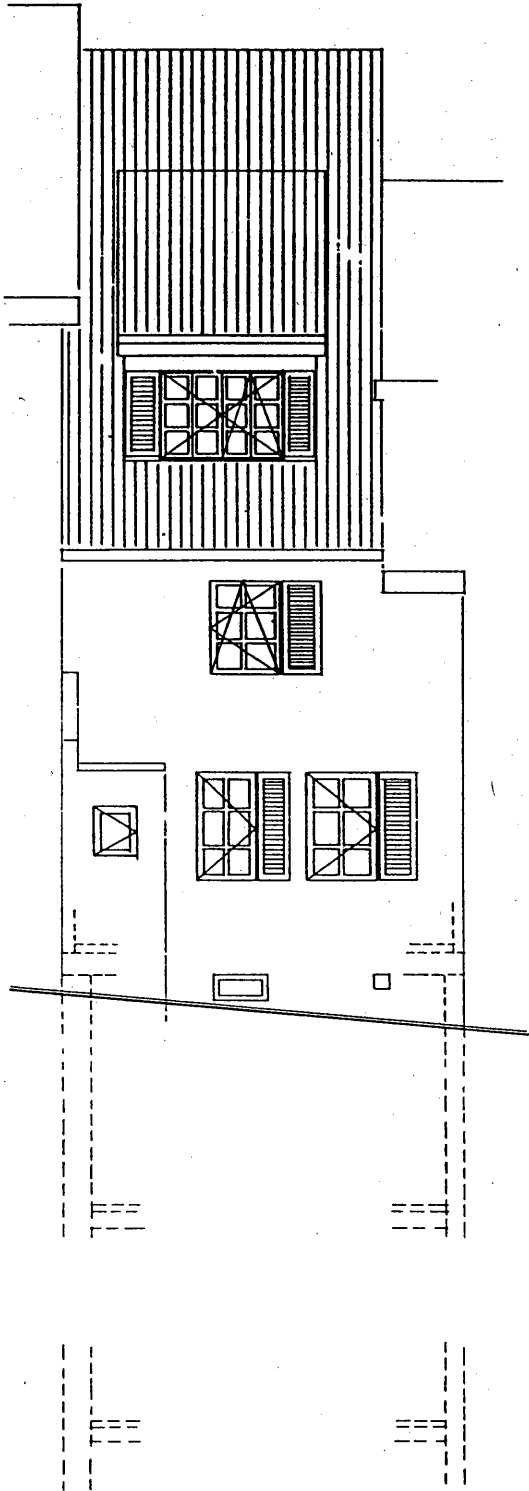


2. DACHGESCHOSS

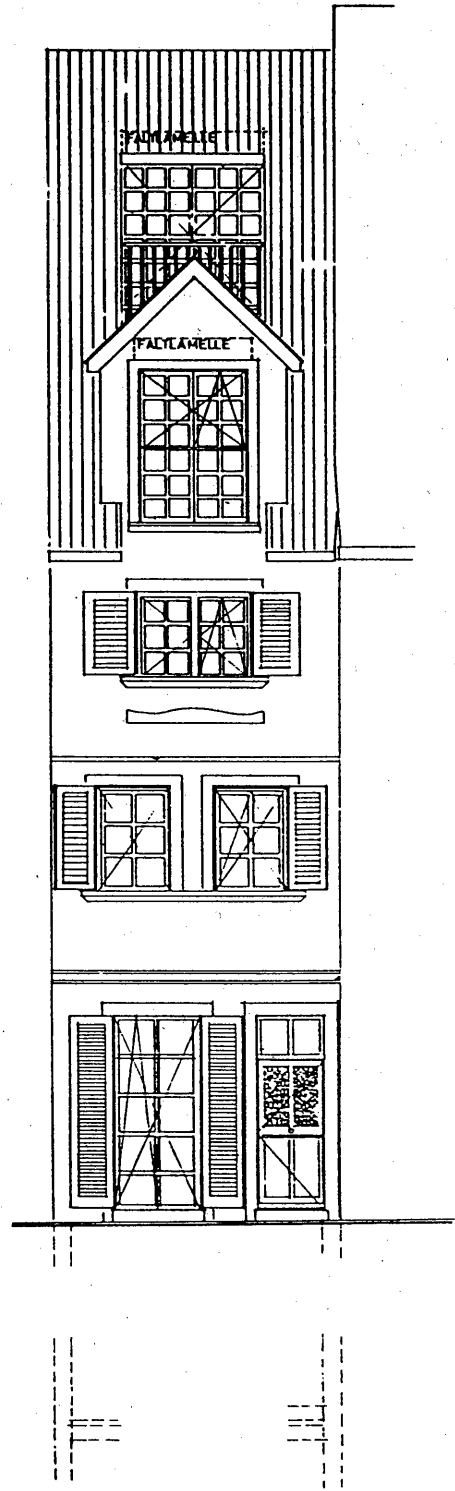


DACHGESCHOSS

Mst. 1 : 100



SÜDOSTFASSADE
Mst. 1 : 100



NORDWESTFASSADE
Mst. 1 : 100