

Wohnhaus mit Feuerwehrdepot an der Widenstrasse in Oberwil
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. Juni 1989

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Zug hat in ihren genehmigten Leitbildern 1 und 2 eine Erweiterung des heutigen Feuerwehrdepots in Oberwil für den jetzigen Zeitraum vorgesehen. Der 3. Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug benötigt aufgrund seines Auftrages mehr Material als die andern Löschzüge im Stadtgebiet. Schon heute hat nicht alles Material im bestehenden Depot Platz.

Das neue Feuerwehrdepot soll die heutigen Gerätschaften und das Zugfahrzeug des 3. Löschzuges aufnehmen können. Zusätzlich wird eine motorangetriebene Anhängeleiter eingestellt. Auch ist die Garagierung eines Tanklöschfahrzeuges, worin unter anderem die Atemschutzgeräte untergebracht sind, notwendig. Diese Feuerwehrfahrzeuge werden den Ersteinsatz im Raume Oberwil-Gimenen sicherstellen.

Die Löschzüge 1 - 5 der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug (FFZ) verfügen in ihren Quartieren über eigene Depots. Die dezentralisierten Quartierdepots behalten ihre Bedeutung auch in Zukunft eindeutig bei. Die teilweise Dezentralisation von mittleren und kleineren Rettungs- und Löschgerätschaften hat nach wie vor ihre Berechtigung im Hinblick auf die Verkürzung der Nachschubwege, der schnellen Verstärkung des Ersteinsatzes und der Ueberbrückung bei Verkehrerschwernissen. Auch die angestrebte, einheitliche Ausrüstung (mechanische Anhängeleiter und Zugfahrzeug) hat sich als richtig erwiesen und bei Ernstfällen sehr gut bewährt. Mit Ausnahme des 3. Löschzuges entsprechen die übrigen Quartierdepots den Anforderungen.

Das Depot des 3. Löschzuges Oberwil nimmt dabei eine wichtige Stellung ein. Die starke Zunahme der Bevölkerung im Raume Oberwil-Gimenen, die Psychiatrische Klinik Franziskusheim und die Distanz zum Feuerwehrgebäude an der Schlachthausstrasse verlangen eine stärkere personelle und materielle Präsenz der Feuerwehr im südlichen Stadtteil. Aufgrund dieser Situation wurden Angehörige des 3. Löschzuges Oberwil im vergangenen Jahr bereits im Atemschutz ausgebildet.

II.

Die Einwohnergemeinde Zug besitzt an der Widenstrasse in der Ortskernzone von Oberwil ein Grundstück mit einer Fläche von 1'530 m². Ein städtebauliche Studie aus dem Jahre 1985 zeigte, dass es möglich ist, ein Feuerwehrdepot mit vier Wohnungen zu erstellen.

Im Jahre 1962 kaufte die Einwohnergemeinde Zug die Parzelle Nr. 3337 (im Spielhof) zwecks Errichtung eines Kindergartens. Auf dem hinteren Teil der Parzelle ist nach wie vor Reserve für die Erstellung eines Kindergartens vorhanden. Für eine sinnvollere Nutzung und zur Verwirklichung einer zentralen Einstellhalle konnte mit dem Grundeigentümer der Nachbarparzelle ein flächengleicher Landabtausch vorgenommen werden.

Um die Ueberbauung realisieren zu können, ist eine lokale Aufhebung der Baulinie vom 10. Februar 1953 erforderlich. Die Aufhebung der Baulinie erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäss § 14 des kant. Baugesetzes.

III.

Der dreigeschossige Neubau an der Widenstrasse in Oberwil entspricht dem 1985 erstellten Richtplan über das Gebiet Spielhofstrasse-Widenstrasse. Er hat eine Bruttogeschossfläche von 800 m²; dies entspricht einer Ausnützung von 0,52. Zusätzlich zum Feuerwehrdepot sollen also 4 Wohnungen erstellt werden.

Im Untergeschoss ist die Waschküche, Trockenraum sowie die Haustechnik plaziert und jede Wohnung hat ein Kellerabteil. Daneben befindet sich im Untergeschoss ein vermietbarer Lagerraum von 77 m² Fläche mit direktem Zugang von aussen.

Im Erdgeschoss, mit ebener Zufahrt von der Widenstrasse her, ist das Feuerwehrdepot mit einer Fläche von ca. 170 m² vorgesehen. Der Raum ist in zwei Einstellteile für Feuerwehrfahrzeuge und eine Mittelzone für Zugang sowie WC und Abstellraum eingeteilt. Die Raumhöhe in der Fahrzeughalle beträgt ca. 3.70 m, bei den Toren ist die Durchfahrtshöhe ca. 3.50 m. Der Eingang zu den Wohnungen sowie zu den Kellerräumen befindet sich auf der Rückseite des Hauses.

Im 1. Obergeschoss sind zwei 3-Zimmerwohnungen mit einer Netto-Fläche von 91 m² vorgesehen; diese haben folgende Räume: Wohn-Esszimmer 30 m², Schlafzimmer 12 und 18,5 m², Küche 10 m² sowie Badzimmer und Balkon.

Die 5 1/2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit einer Netto-Fläche von 157 m² hat folgende Räume: Wohnzimmer 35 m², Essküche 21.5 m², Schlafzimmer 22,5, 17.0, 15,5 und 15,5 m², Badzimmer, separates WC und Balkon.

Im Dachgeschoss ist eine 2 1/2-Zimmerwohnung mit einer Netto-Fläche von 85 m² vorgesehen: Wohn-Esszimmer mit offener Küche 40 m², Schlafzimmer 28 m², Badzimmer und Estrichabteil.

Für die Baukonstruktion des Gebäudes dienen bewährte und dauerhafte Materialien: im Untergeschoss wasserdichter Stahlbeton bei den Aussenwänden und der Bodenplatte sowie Kalksandsteine für die Innenwände. Ein verputztes 2-Schalen-Backsteinmauerwerk umschliesst die sichtbaren Gebäudeteile. Satteldach in Holzkonstruktion mit Unterdach und Isolation zwischen den Sparren sowie Doppeldeckung in Biberschwanzziegeln; Holzfenster gestrichen mit Isolierverglasung, Faltrolladen mit Kurbelstangen. Das Gebäude wird sich gut in die traditionellen Bauten des Ortskerns einfügen.

Die Wärmezeugung für die Raumheizung geschieht zentral mit einem Oelbrenner oder wenn zeitlich möglich, mit Gas. Fussbodenheizung in den Wohngeschossen, im Feuerwehrdepot Luftheizapparate mit Schaltuhr und Raumthermostat geregelt. Das Brauchwasser wird in den Wohnungen und im Depot mittels Elektroboiler erwärmt. Sämtliche Materialien und Apparate sind nicht luxuriös, jedoch von guter Qualität.

Der Vorplatz vor dem Feuerwehrdepot mit separatem Besucherparkplatz wird mit Asphaltbelag ausgeführt. Zugang zum Wohnhaus in Verbundsteinpflasterung, Pflanzflächen mit Wieslandmischung und unterhaltsarmer Bepflanzung. Ein Teil des Grundstückes wird als gemeinsamer Garten für die Bewohner mit einer Hecke eingefriedet.

Die Pflichtparkplätze für die Wohnungen können in der Einstellhalle des Nachbarn zu marktüblichen Bedingungen gemietet werden.

IV.

Die Baukosten wurden aufgrund von Richtofferten ermittelt. Es ist vorgesehen, nach der Krediterteilung die Submission durchzuführen, so dass im Herbst 1989 mit den Bauarbeiten begonnen und nach einer Bauzeit von einem Jahr der Neubau ab Herbst 1990 bezogen werden kann. (Preisstand 1. April 1989).

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

0 Grundstück	Fr.	2'000.--	
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	33'000.--	
2 Gebäude	Fr.	1'853'500.--	
4 Umgebung	Fr.	53'500.--	
5 Baunebenkosten	Fr.	106'000.--	
9 Ausstattung	Fr.	2'000.--	

Total Erstellungskosten Fr. 2'050'000.--
=====

Wohnungen	Fr.	1'322'730.--	64 %
Feuerwehrdepot	Fr.	564'880.--	28 %
Lagerraum	Fr.	162'390.--	8 %

Die Baukostenziffern lauten:

Umbauter Raum nach SIA-Norm: 3'747 m³

Preis pro m³ umbauten Raumes = Fr. 494.65

(Gebäudekosten BKP 2 Fr. 1'853'500.-- : 3'747 = Fr. 494.65)

Landanteil gemäss Grundstückerwerb im Jahre 1962, 1'530 m² à Fr. 60.-- = Fr. 91'800.-- (pro memoria).

Die Wohnungen sollen unter Berücksichtigung der Erstellungskosten und des Anteils Landkosten mit einer Anfangsrendite von ca. 4 - 5 % vermietet werden. Die Zusicherung der Subvention von pauschal Fr. 51'000.-- für das Feuerwehrdepot durch die Kantonale Gebäudeversicherung liegt vor, ist jedoch in den Kosten nicht berücksichtigt.

Die vier Wohnungen über dem Feuerwehrdepot sind Bestandteil des städtischen Wohnbauprogrammes.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für das Wohnhaus mit Feuerwehrdepot an der Widenstrasse in Oberwil einen Baukredit von brutto Fr. 2'050'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 6. Juni 1989

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Ansicht des Wohnhauses mit Feuerwehrdepot
- Grundrisse
- Situation

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND WOHNHAUS MIT FEUERWEHRDEPOT AN DER WIDENSTRASSE
IN OBERWIL

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1030 vom 6. Juni 1989

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

1. Für das Wohnhaus mit Feuerwehrdepot an der Widenstrasse in Oberwil wird ein Bruttokredit von Fr. 2'050'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 1989) 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.

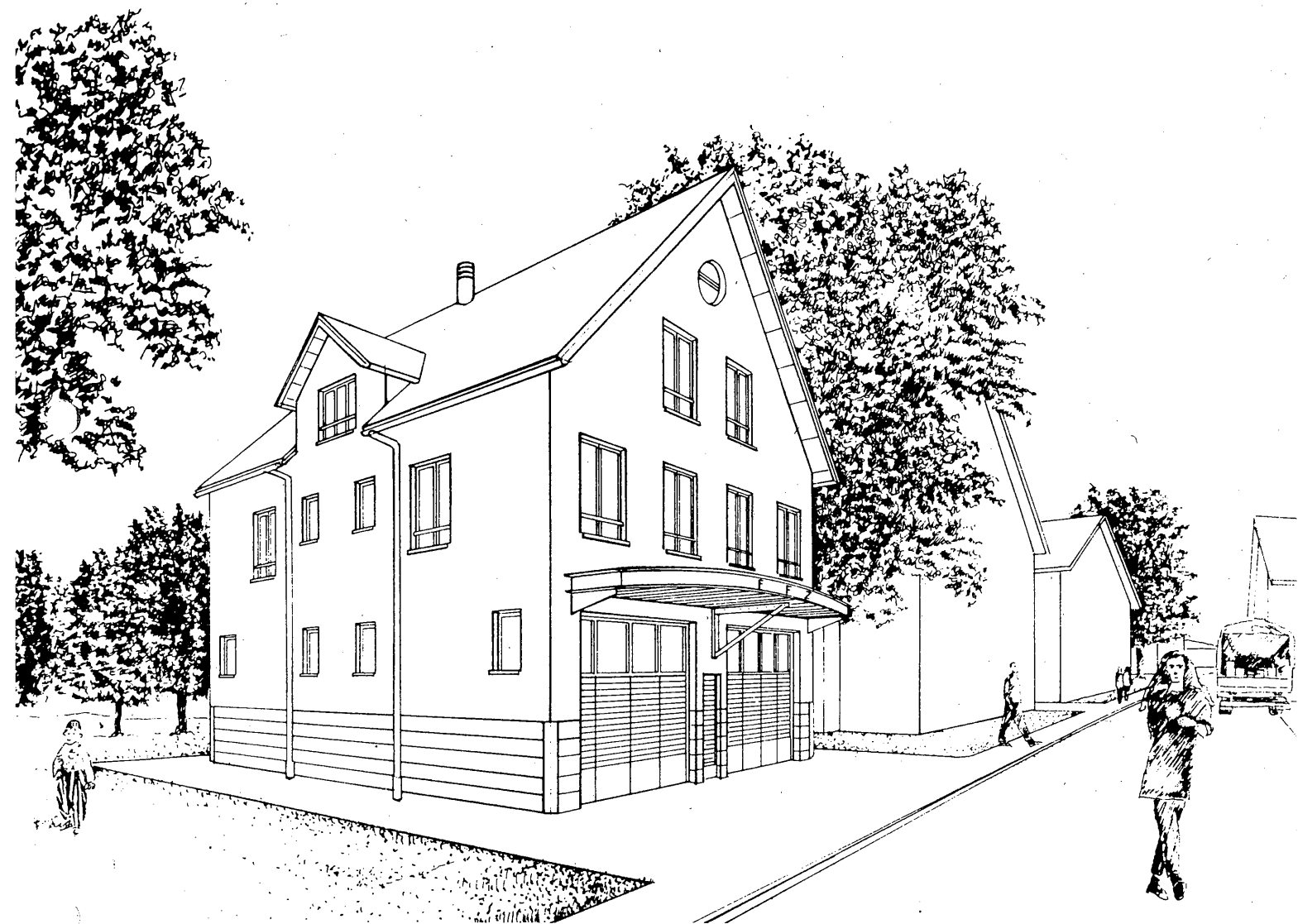
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

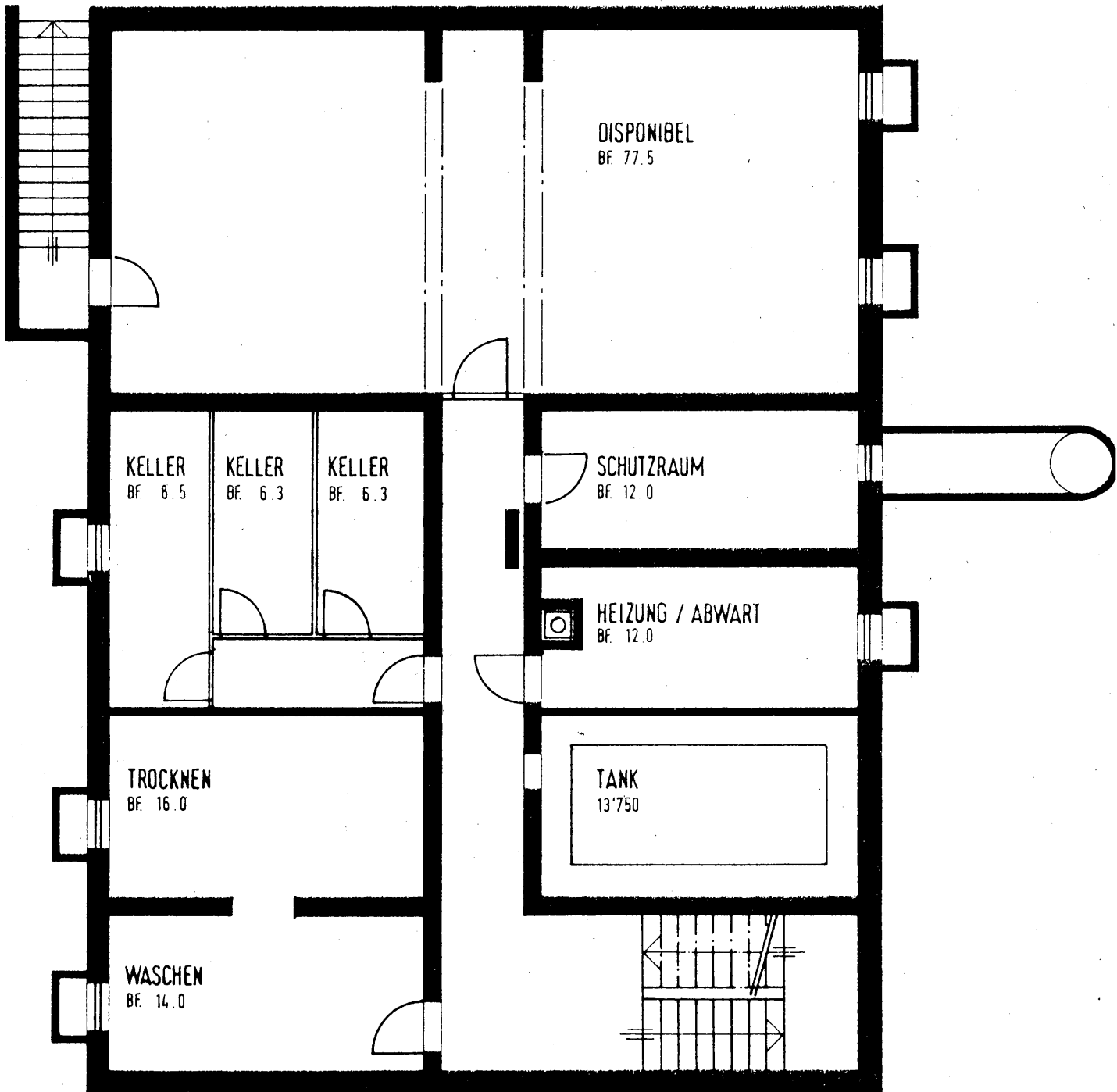
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

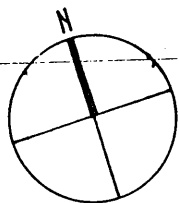
Referendumsfrist:



WOHNHAUS MIT FEUERWEHRDEPOT OBERWIL

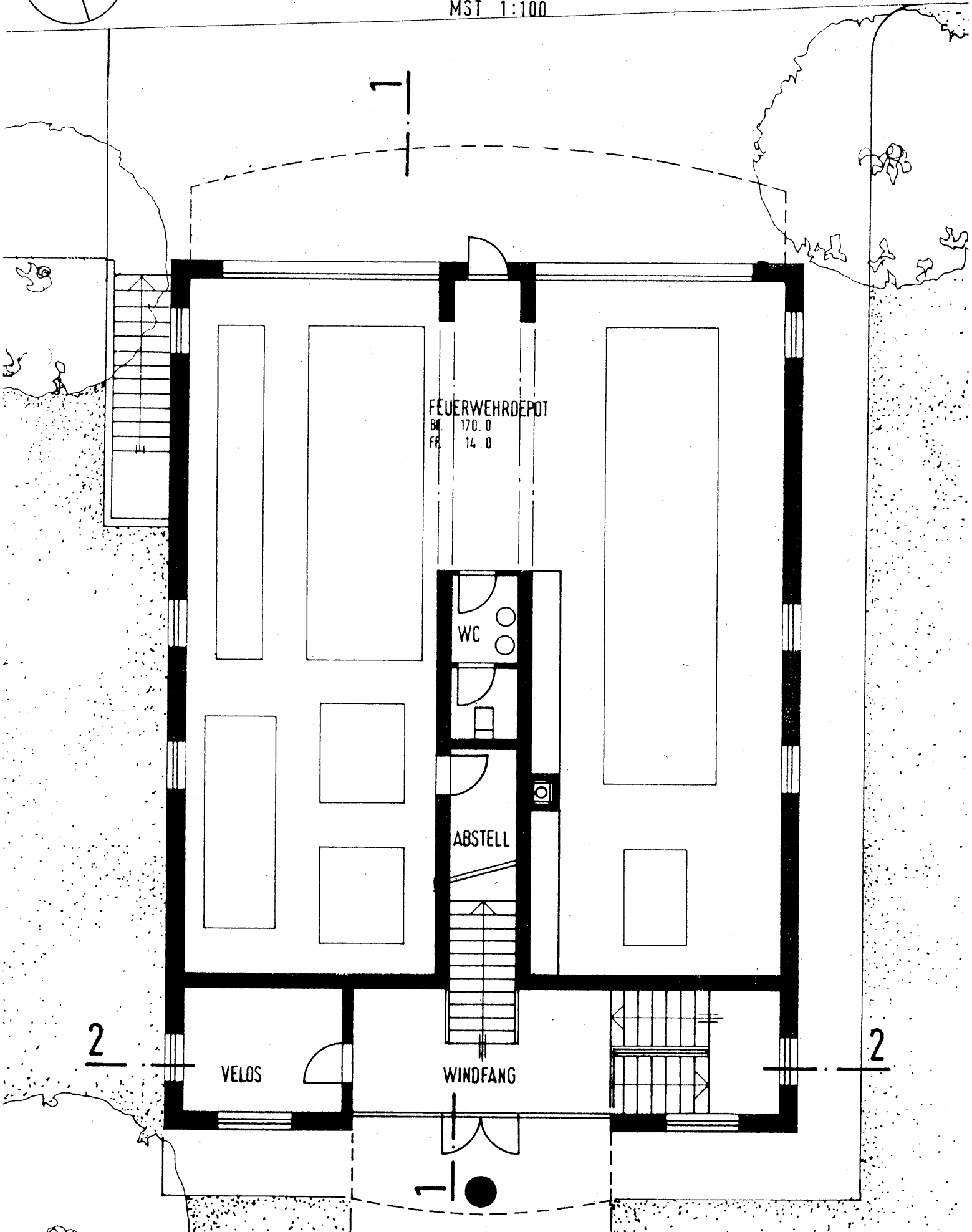


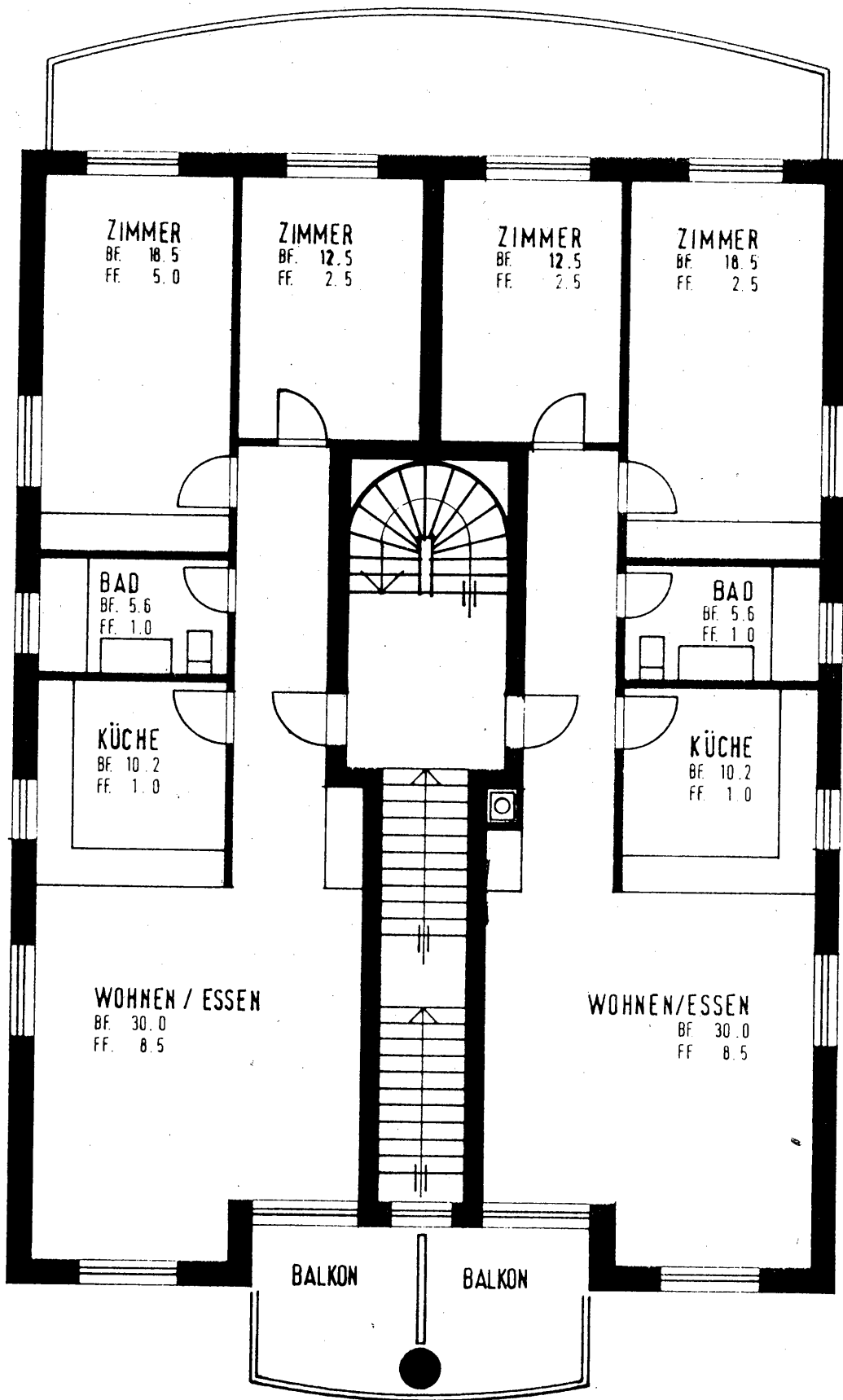
U G



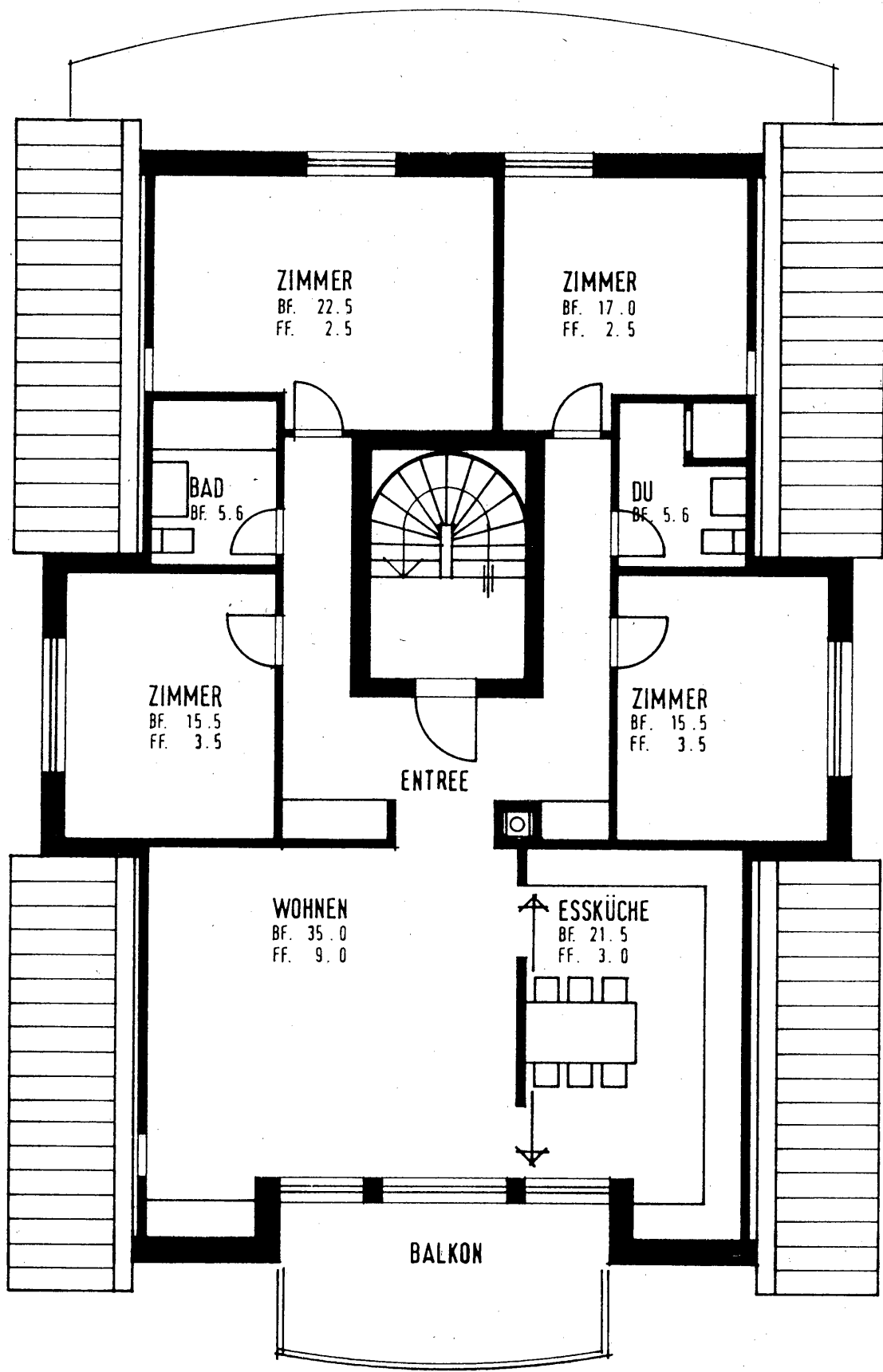
EG

MST 1:100

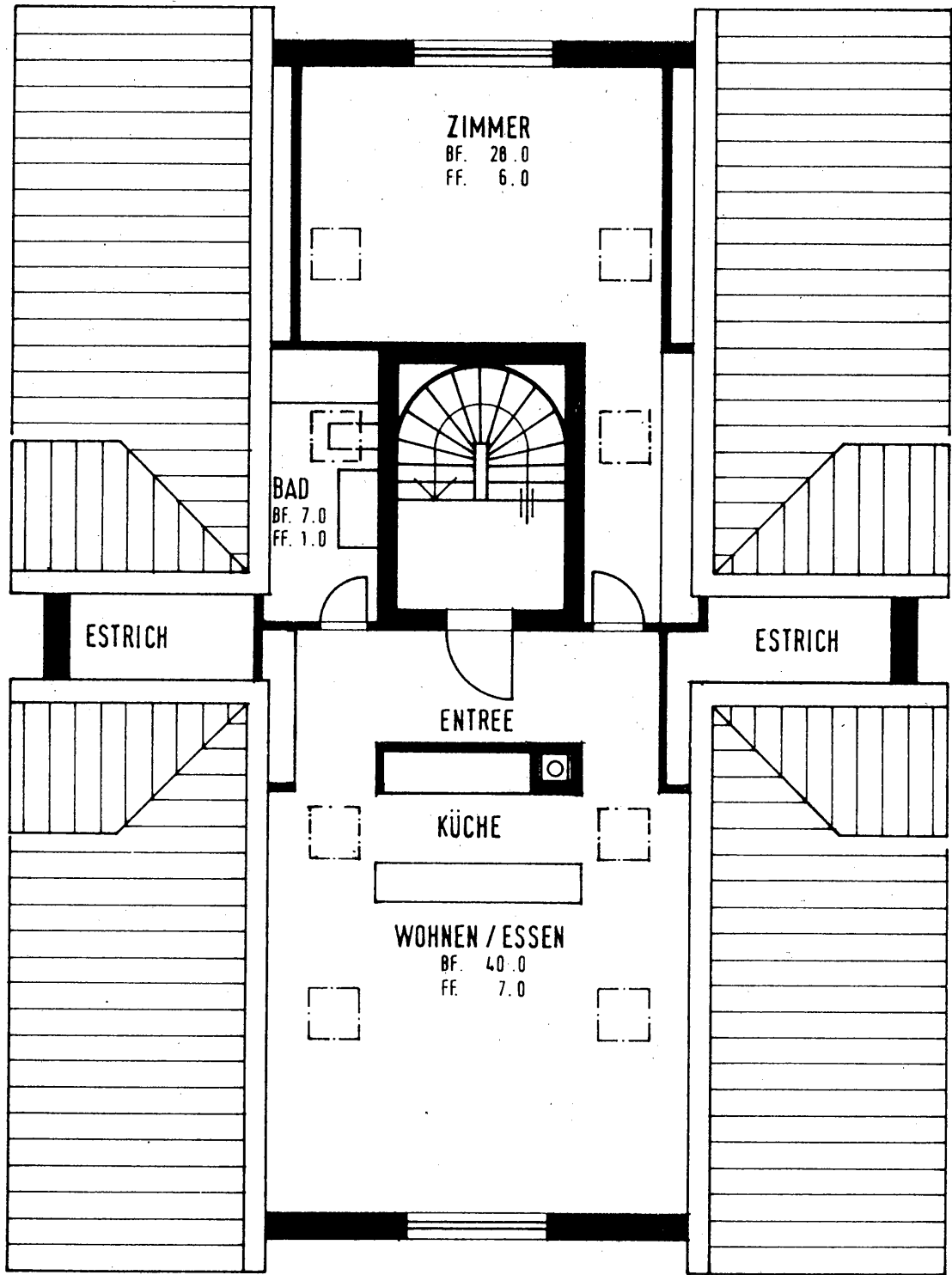




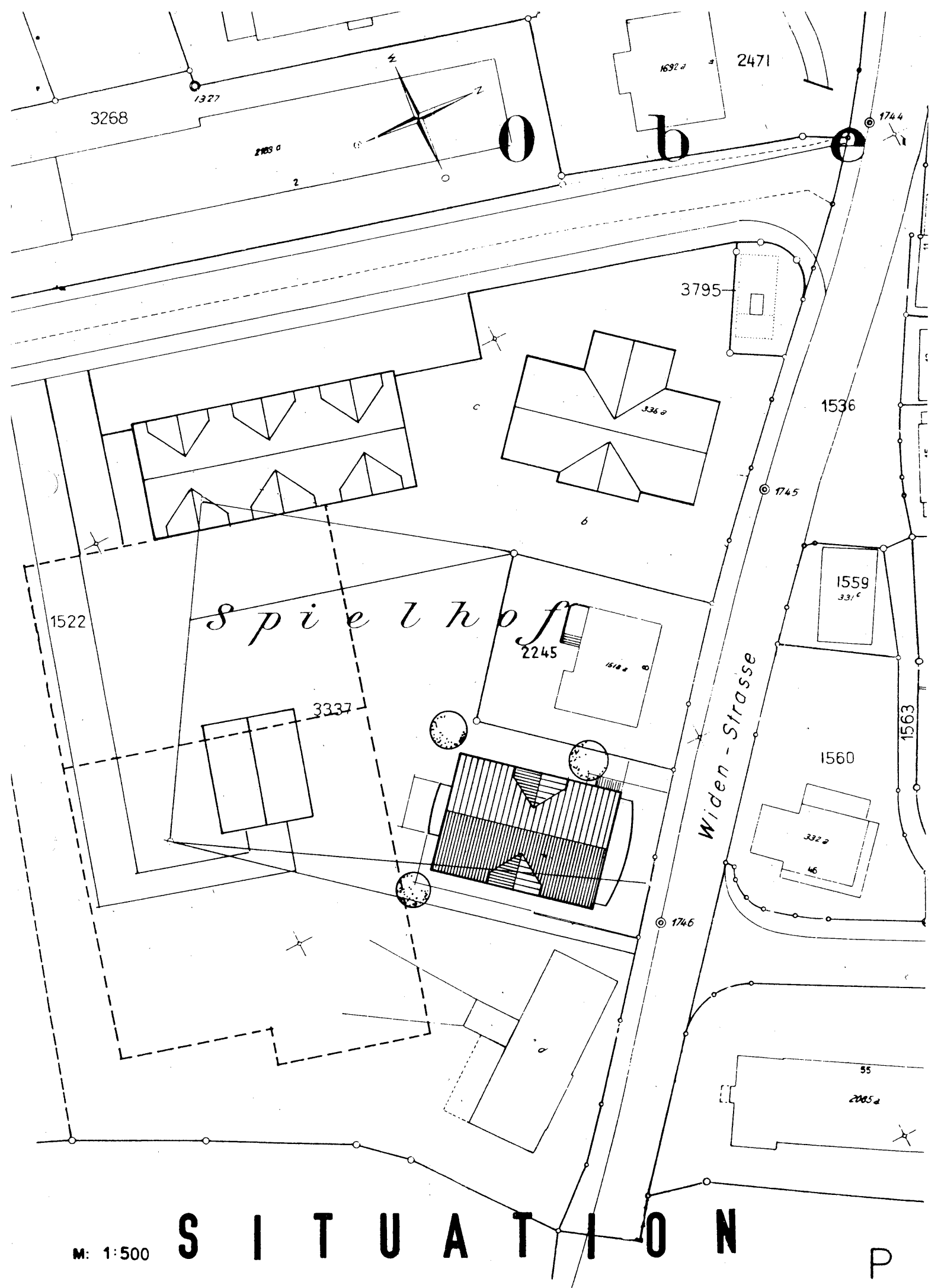
1. 0 G



2. 0 G



D G



M: 1:500

S I T U A T I O N

P