

Wohnüberbauung Herti V

Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 27. August 1991

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit der Volksabstimmung vom 22. Februar 1987 hat die Einwohnergemeinde Zug von der Korporation Zug das Grundstück GBP Nr. 3897 neben dem Hertizentrum erworben. Die eingezonte und voll erschlossene Parzelle war vorerst als Landreserve gedacht. Unter dem Eindruck der Volksabstimmung vom 27. September 1987 - dort wurde bestätigt, dass 400 städtische Wohnungen zu realisieren seien - fühlte sich der Stadtrat verpflichtet, auf diesem Grundstück einen Teil der geforderten Wohnungen sofort zu realisieren.

Am 12. Januar 1988 stimmte der Grosse Gemeinderat mit der Vorlage Nr. 947 einem Wettbewerbs- und Projektierungskredit von Fr. 2'050'000.-- für das Wohnbauprojekt mit Dienstleistungsräumen und Zivilschutzbauten im Hertizentrum zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen und 966 gültige Unterschriften gesammelt. An der darauf folgenden gemeindlichen Urnenabstimmung vom 12. Juni 1988 wurde der Beschluss des Grossen Gemeinderates vom Souverän bestätigt.

Die Wettbewerbszielsetzung umfasste neben der städtebaulichen Integration in die bestehende Bebauung preisgünstigen Wohnungsbau für unterschiedliche Haushaltsformen sowie anpassbare Flächen für Dienstleistungen respektive öffentliche Quartierseinrichtungen und eine behindertengerechte Gestaltung der Ueberbauung.

Aufgrund der Beurteilung der 18 eingegangenen Projekte empfahl das Preisgericht die Lösung des Architekturbüros Kuhn Fischer Hungerbühler AG aus Zürich zur Weiterbearbeitung. Im Zwischenbericht vom 30. Januar 1990 nahm der Grosse Gemeinderat davon Kenntnis. Für das Wohnbauprogramm wurden total 58 Wohnungen vorgeschlagen, wovon 3/4 den Anforderungen des Wohn- und Eigentümförderungsgesetzes entsprechen sollen. Ebenso nahm er davon Kenntnis, dass aus betrieblichen und kostenmässigen Ueberlegungen von einer Zivilschutzanlage unter den Wohnbauten abgesehen wurde.

Da der Hauptbaukörper mehr als 4 Geschosse umfasst und die Höhe von 20 m überschritten wird, ist das Bauvorhaben - analog der Nachbarüberbauung Herti - auf der Grundlage eines Bebauungsplanes bearbeitet worden. Dieser Bebauungsplan wurde an der Sitzung vom 2. Juli 1991 vom Grossen Gemeinderat in 2. Lesung genehmigt.

II.

Das Angebot der Wohnüberbauung Herti V umfasst neben 58 Wohnungen auch einen Dienstleistungsbereich.

Die technischen Vorabklärungen für die Subventionsanmeldung sowie ein Gespräch im Bundesamt für Wohnungswesen haben folgende Gliederung in subventionierte und nicht subventionierte Wohnungen ergeben:

Subventionierte Wohnungen

Stk.	Grösse	Nettofläche
1	2 Zi-Wohnung	50.5 m ²
5	2½ Zi-Wohnungen	70.8 m ²
3	2½ Zi-Wohnungen	66.7 m ²
7	2½ Zi-Wohnungen	52.2 m ²
1	3½ Zi-Wohnungen	94.1 m ²
2	3½ Zi-Wohnungen	85.3 m ²
6	3½ Zi-Wohnungen	80.2 m ²
3	3½ Zi-Wohnungen	81.9 m ²
1	3½ Zi-Wohnung	79.0 m ²
11	4½ Zi-Wohnungen	110.4 m ²
1	5½ Zi-Gemeinschaftswohnung	126.8 m ²
3	5½ Zi-Wohnungen	124.6 m ²
1	6½ Zi-Gemeinschaftswohnung	150.1 m ²

Total 45 Wohnungen

Freitragende Wohnungen

Stk.	Grösse	Nettofläche
1	2½ Zi-Wohnung	70.8 m ²
1	2½ Zi-Wohnung	70.8 m ²
2	4½ Zi-Wohnungen	116.1 m ²
1	4½ Zi-Maisonette	93.6 m ²
8	5½ Zi-Maisonette	128.8 m ²
2	Ateliers	36.3 m ²
1	Tagesheim für Schulkinder	129.5 m ²
1	Tagesheim für Kleinkinder	181.2 m ²

Total 13 Wohnungen
2 Ateliers
2 Tagesheime

Gesamttotal 58 Wohnungen
2 Ateliers
2 Tagesheime

Für die Wohnungen stehen im Erdgeschoss 3 Kinderwagenabstellräume, im Untergeschoss 61 Wohnungskeller sowie 6 einzeln vermietbare Bastelräume zur Verfügung. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Waschküchen, die alle in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Treppenhauses situiert sind.

In der Tiefgarage finden wir 99 Autoabstellplätze sowie 204 Velo- und Mofaabstellplätze; 60 weitere Velo- und Mofaabstellplätze befinden sich im Erdgeschoss in einem gedeckten Unterstand.

Der Dienstleistungsbereich gliedert sich wie folgt:

Dienstleistungen (Nettoflächen)

Mehrzwecksaal etc.	EG	Mehrzwecksaal 100 Pl inkl. Foyer	227.0	m2
	EG	Office für periodische Saalbenützung	28.4	m2
	1.OG	Sitzungszimmer 1	21.0	m2
		Sitzungszimmer 2	20.0	m2
		Sitzungszimmer 3	40.6	m2
		Kochnische	12.2	m2
	EG/1.OG	Nebenräume und Erschliessung	<u>88.8</u>	<u>m2</u>
			438.0	m2
	UG	Sanitärräume		
Uebrigere Dienst- leistungs- flächen	EG	Büro/Gewerbe etc.	541.3	m2
	1.OG	Büro/Gewerbe etc.	<u>633.0</u>	<u>m2</u>
			1174.3	m2
	EG/1.OG	Innere Vertikaler- schliessung (36.4 m2)		
	UG	Lager und Archiv (325.9 m2)		

Total Dienstleistungsfläche netto EG und 1.OG 1612.3 m2

Die Dienstleistungsflächen für Büro und Gewerbe werden nicht ausgebaut. Der Innenbereich wird im Rohbau belassen, damit der nachmalige Mieter möglichst grosse Planungs- und Einteilungsfreiheiten besitzt.

In der Uebearbeitung und Anpassung des Raumprogrammes an örtliche Bedürfnisse hat der Stadtrat am 12. März 1991 beschlossen, im Erdgeschoss des Dienstleistungsbereichs einen Mehrzwecksaal für ca. 100 Personen zu erstellen. Dieser verfügt über ein angegliedertes Office. Im Obergeschoss befinden sich 3 Sitzungszimmer von unterschiedlicher Grösse sowie eine Kochnische. Saal sowie Sitzungszimmer werden von der Stadt verwaltet und der Bevölkerung, vorab der des Quartiers, zur Verfügung gestellt.

Mit gleichem Beschluss hat der Stadtrat weiter grünes Licht für folgende Projekte gegeben:

- Bereitstellung von ca. 300 m² Dienstleistungsfläche und ca. 100 m² Lagerfläche für ein Gesundheitszentrum als zentrale Anlaufstelle für die in der Stadt Zug notwendigen, bereits vorhandenen Basis-Spitex-Dienste,
- 6 behindertengerechte Wohnungen für körperbehinderte Menschen ("Service-Wohnungen"),
- 2 PTT-Wohnheime mit 5, resp. 6 Zimmern.
- Neben dem mit dem Vorprojekt bewilligten Tagesheim für Schulkinder (Ersatz für das Tagesheim an der General Guisan-Strasse) wird auch ein Tagesheim für Kleinkinder errichtet.

Die Ausbaurkosten entsprechen in etwa den Kosten der ursprünglich geplanten Wohnungen (Umfunktionierung einer 4½- und 2½-Zimmerwohnung zu einem Tagesheim), oder die Mehrkosten werden direkt vom Mieter übernommen (PTT-Wohnheim).

Die Verwaltung und Vermietung sämtlicher Wohnungen und des Dienstleistungsbereichs erfolgt über die Stadtverwaltung. Die Finanzabteilung führt die Geschäfts-Rechnung und ist zuständig für die Wohnungsvergabe.

III.

Die Wohnüberbauung Herti V teilt sich in einen langen Hauptkörper mit Wohnungen und einem 2- respektive 3-geschossigen Flachbau mit Dienstleistungsflächen und Kleinwohnungen.

Die Fassaden der Hauptbaukörper bestehen aus einem Zweischalenmauerwerk. Die Fassaden der Dienstleistungsgeschosse sowie alle vor- und rückspringenden Gebäudeteile bestehen aus einer hinterlüfteten Stulpschalung aus weiss-hellgrauen Eternit-Natura-Platten. Die Balkon-, Laubengang- und Liftturm-Elemente werden in feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Lifttürme sind teilweise mit Drahtglas verglast. Die Böden in der Stahlkonstruktion sind in Beton.

Die Geländer setzen sich aus feuerverzinkten Stahlprofilen mit Lochblechfüllungen und einem Chromstahlhandlauf zusammen.

Die bombierten (=leicht abgerundeten) Dächer werden mit einem Stehfalzblech eingedeckt. Die Flachdächer bestehen aus Plattenbelägen, bzw. aus Kiesflächen und extensiver Begrünung.

Die Hartbeläge der Umgebung werden asphaltiert, mit einem Granitfries im 3.9 m Raster.

Für die Konstruktion und dem Innenausbau wurden folgende Materialien gewählt:

Stahlbeton für Aussenwände und Bodenplatte im Untergeschoss, Bodenplatte auf Pfählung, Geschossdecken aus Stahlbeton, Tragwände sowie nichttragende Wände aus Kalksandstein (Industrie Sicht); Unterlagsböden schwimmend; Fenster in Holz-Metall mit Isolierverglasung und Verbundraffstoren, im Erdgeschoss Aluminium-Rolläden als Einbruchsisicherung; Sonnenstoren im Bereich West- und Südseite der Balkone; Knickarmmarkisen im Bereich der Gartensitzplätze. Die Innenausstattung gilt für alle Wohnungen. Für den Boden ist Linoleum vorgesehen. Die Wände in Kalksandstein Industrie Sicht werden vollfugig gemauert und weiss gestrichen und die Betondecke in rohem Zustand weiss gestrichen. Die Elektroinstallation wird auf Putz geführt. Sämtliche Materialien und Apparate sind nicht luxuriös, jedoch von guter Qualität.

An der Sitzung vom 19. Februar 1991 hat sich der Stadtrat für eine eigenständige Erdgas-Oelheizung entschieden. Der Hochleistungskessel, normalerweise mit Erdgas betrieben, ist für den LOW-NOx-Betrieb ausgerüstet und erfüllt die Bedingungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) 92. Die Wohnungen werden mit Heizkörpern beheizt und einzeln gemessen. In den Dienstleistungsräumen wird jeder Heizkörper einzeln gemessen. Dies gilt auch für die Luftherhitzer.

Das Brauchwasser wird durch Sonnenkollektoren, die in mehreren Reihen auf dem Dach montiert sind, via Wärmetauscher aufgeheizt. Die teilweise notwendige Nachwärmung auf die gewünschten 60° C erfolgt durch die Heizungsanlage.

Die Wohnüberbauung Herti V bietet 58 Wohnungen an:

1	2	Zimmerwohnung
17	2½	Zimmerwohnungen
13	3½	Zimmerwohnungen
14	4½	Zimmerwohnungen
12	5½	Zimmerwohnungen
<u>1</u>	6½	Zimmerwohnung
58		Wohnungen Total

Dabei kann man die Wohnungen in 4 Kategorien unterteilen:

a) Wohnungen im südlichen Gebäudekopf (12 Wohnungen)
Die Gestaltung der Wohnungen im südl. Gebäudekopf ist einerseits durch die Weiterführung des Achssystems des Hauptbaukörpers und andererseits durch die besondere Lage und die plastische Form des Gebäudekopfes geprägt. Je 2 Wohnungen befinden sich auf einer Geschossebene. Die Wohnzimmergrößen betragen 25.0 resp. 28.5 m² und die Schlafzimmergrößen bewegen sich zwischen 14.0 und 17.9 m². Die Wohnungen verfügen über je einen nicht vorspringenden Balkon. Das zugängliche Dachgeschoss kann als Dachgarten genutzt werden.

b) Geschoss-Wohnungen (29 Wohnungen)
Die Wohnungen des Hauptbaukörpers erreicht man über 3 freistehende Erschliessungstürme. Ein kurzer Steg führt auf jedem Geschoss zu einer Eingangsloggia, an welcher bis 4 Wohnungseingänge liegen. Diese halböffentliche, mehrfachnutzbare Zone dient als Bindeglied zwischen öffentlichem und privatem Bereich.

Ein einfaches, über alle Geschosse durchgehendes Trag- und Installations-System ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen.

Die Basis der Wohnungen bildet jeweils der 2-seitig, durchgehend west-ost-orientierte Tagesbereich. Die Individualräume, jeweils 14.0 m², werden über eine interne Verkehrszone erschlossen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen Privatgarten mit Sitzplatz und Pergola. Dank grösserer Raumhöhe sind sie sehr gut belichtet. Die beiden Atelier-Räume können je nach Bedarf einer Wohnung zugeteilt oder separat vermietet werden.

c) Maisonette-Wohnungen (9 Wohnungen)
Die Maisonette-Wohnungen bilden den 2-geschossigen, oberen Abschluss des Hauptbaukörpers. Sie sind über einen Laubengang erschlossen.

Sie sind auf dem von unten her bestimmten, durchgehenden Trag- und Installations-System aufgebaut. Im Eingangsgeschoss befinden sich die Tagesräume, Wohn-Esszimmer 31.0 m² und eine grosse Dachterasse 29.5 m² mit Pergola. Im oberen Geschoss sind die jeweils 14.0 m² grossen Zimmer. Die Treppe ins Obergeschoss wird durch ein Oblicht belichtet.

d) Kleinwohnungen (8 Wohnungen)

Die Wohnungen sind im 2. Obergeschoss über dem Dienstleistungstrakt entlang eines Laubenganges angeordnet. Von den 3 freistehenden Erschliessungstürmen führt je eine Brücke über die Wohngasse zum Laubengang.

Dem durchgehenden 2-seitig orientierten Tagesbereich der Wohnungen, Wohnzimmer 19 m², ist eine Dachterrasse vorgelagert. Die Individualräume (14.0 m²) sind gegen Osten orientiert.

Unabhängig von den Wohnungen liegen die Dienstleistungsflächen im Erd- und 1. Obergeschoss des Flachbaus. Sie verfügen über ein eigenes Erschliessungssystem.

Die durch das Stützen-Raster-System bestimmte Tragstruktur lässt eine je nach Bedürfnis freie Unterteilbarkeit in unterschiedlich grosse Einheiten zu. Der vorgesehene Deckenaufbau mit Unterzügen und Boden-Elementen erlaubt auch zu einem späteren Zeitpunkt den Einbau einer vertikalen Verbindung zwischen UG, EG und 1. OG.

Ein festes Raumprogramm gibt es noch nicht. Es soll kurzfristig auf aktuelle Bedürfnisse reagiert werden können. Die Dienstleistungsflächen werden im Rohbau vermietet. Längerfristig soll eine teilweise Umwandlung in öffentliche Quartiereinrichtungen möglich bleiben. Im Projekt ist als bereits festgelegte Einrichtung ein Mehrzwecksaal mit Office und Sitzungszimmern vorgesehen.

IV.

Die Baukosten wurden aufgrund einer im Mai/Juni dieses Jahres durchgeführten öffentlichen Submission (Vorbereitungsarbeiten, Rohbau 1 und Installationen) respektive einer beschränkten Submission (3 Unternehmer pro Arbeitsgattung) ermittelt. Einzig die Umgebungsarbeiten wurden aufgrund von Erfahrungszahlen zusammengestellt.

Erstellungskosten:

BKP 0	Grundstück		--.--1)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'128'000.--	
BKP 20	Baugrube	Fr. 820'000.--	
BKP 21	Rohbau 1	Fr. 9'103'000.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr. 3'838'000.--	
BKP 23/24/25	Installationen	Fr. 4'016'000.--	
BKP 26	Transportanlagen	Fr. 433'000.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr. 2'282'000.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr. 1'530'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr. 3'217'000.--	
BKP 4	Umgebung	Fr. 943'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 2'494'000.--2)	
BKP 6	Unvorhergesehenes	Fr. 850'000.--3)	
BKP 9	Ausstattung	Fr. 370'000.--4)	

Total Erstellungskosten brutto Fr. 31'024'000.--
=====

Fussnoten zu Erstellungskosten:

- 1) Landkosten pro memoria:
- im Abtausch 9115 m2 à Fr. 406.-- = Fr. 3'700'000.--
- Anschluss an best. Tiefgarage = Fr. 140'000.--

Fr. 3'840'000.--
=====

Der Landwert von Fr. 3'840'000.-- wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen.

- 2) Baunebenkosten inkl. Finanzierung ab Baubeginn (Baukreditzinsen, Bankspesen) von Fr. 1'400'000.--.
- 3) Unvorhergesehenes: Weil 93 % der Kosten mit genauer Offertunterlage gerechnet wurden, sind nur ca. 3 % anstelle der sonst üblichen 5 % eingesetzt worden.
- 4) Nicht eingerechnet sind die Mehrausbauten im PTT-Wohnheim gegenüber dem Wohnungsausbau sowie die Ausstattung der Tagesheime.

Die Baukostenziffern lauten:

- Umbauter Raum nach SIA-Norm: 54'140 m3
- Preis pro m3 umbauter Raum: Gebäudekosten BKB 2
Fr. 25'239'000.--: 54'140 m2 = Fr. 466.20 / m3
- Preis pro m2 BGF:
Fr. 25'239'000.--: 9'842.4 m2 = Fr. 2'564.30 / m2.

Bei der Festlegung der Mietzinse für die Wohnungen soll das investierte Kapital angemessen verzinst werden. Es wird abgeklärt, wie die Mietzinse durch Bundeshilfe für Wohneigentum (WEG) verbilligt werden können. Diese Abklärungen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen können demnächst abgeschlossen werden; über das Ergebnis dieser Abklärungen bzw. über die Höhe der Mietzinsen wird der Grosse Gemeinderat zur gegebenen Zeit orientiert.

Termine:	- Urnenabstimmung	8. Dezember 1991
	- Baubeginn	1. März 1992
	- Bezug der Wohnungen	1. April 1994

Mit dem Bau dieser 58 Wohnungen wird eine weitere wichtige Etappe des städtischen Wohnbauprogrammes realisiert.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Bau von 58 Wohnungen und von Dienstleistungsbauten im Hertiquartier einen Brutto-Baukredit von Fr. 31'024'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 27. August 1991

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Othmar Kamer	Albert Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situation
- Grundrisse
- Modellfotos

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND WOHNUEBERBAUUNG HERTI V

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1134 vom 27. August 1991

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

1. Für die Wohnüberbauung Herti V mit 58 Wohnungen und Dienstleistungstrakt wird ein Bruttobaukredit von Fr. 31'024'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Indexstand 1. April 1991).
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Der Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

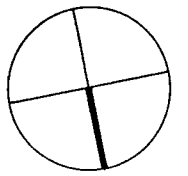
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung: 8. Dezember 1991



3240

General Gursan
Strasse

3325

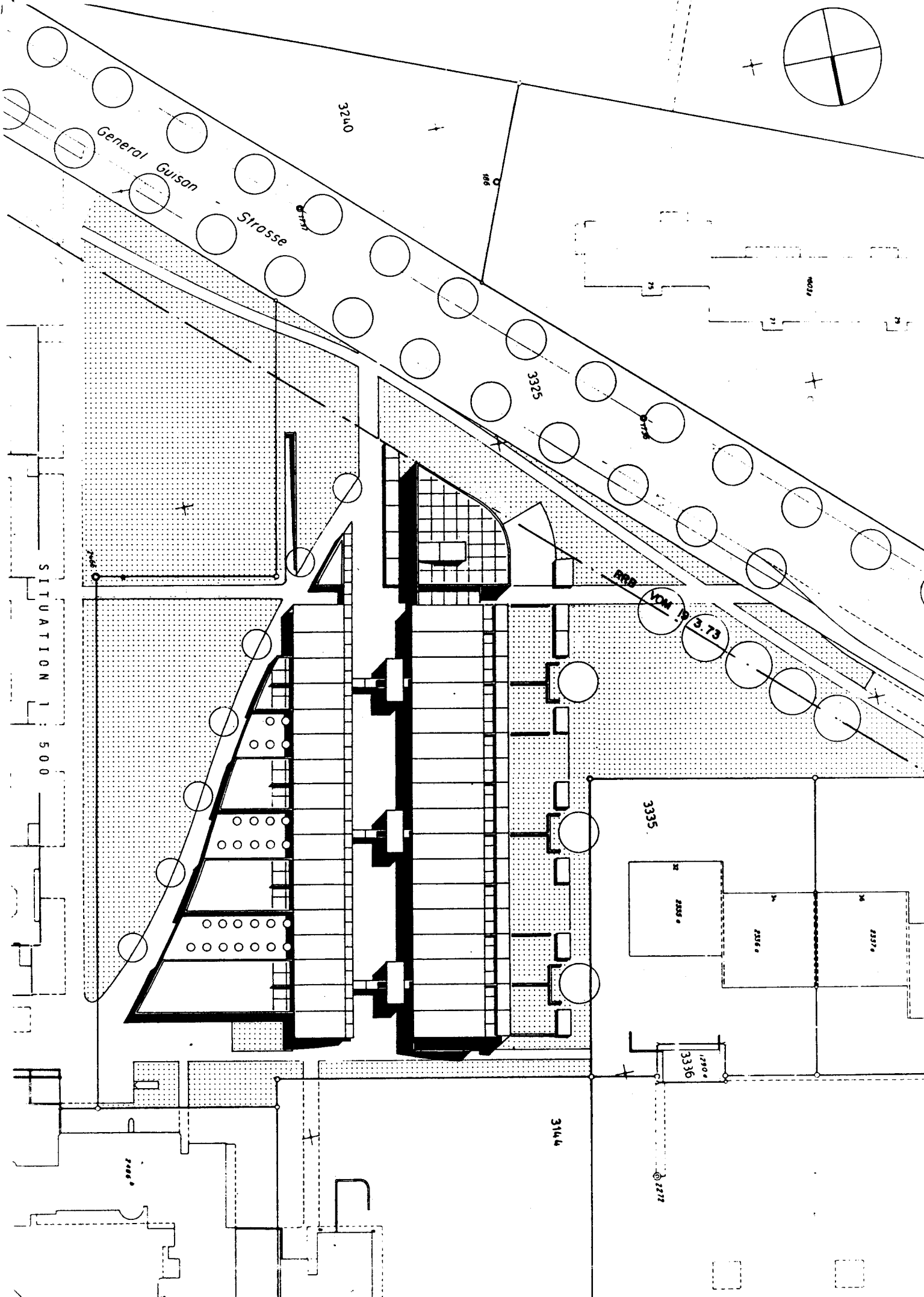
RAB VOM 19.3.73

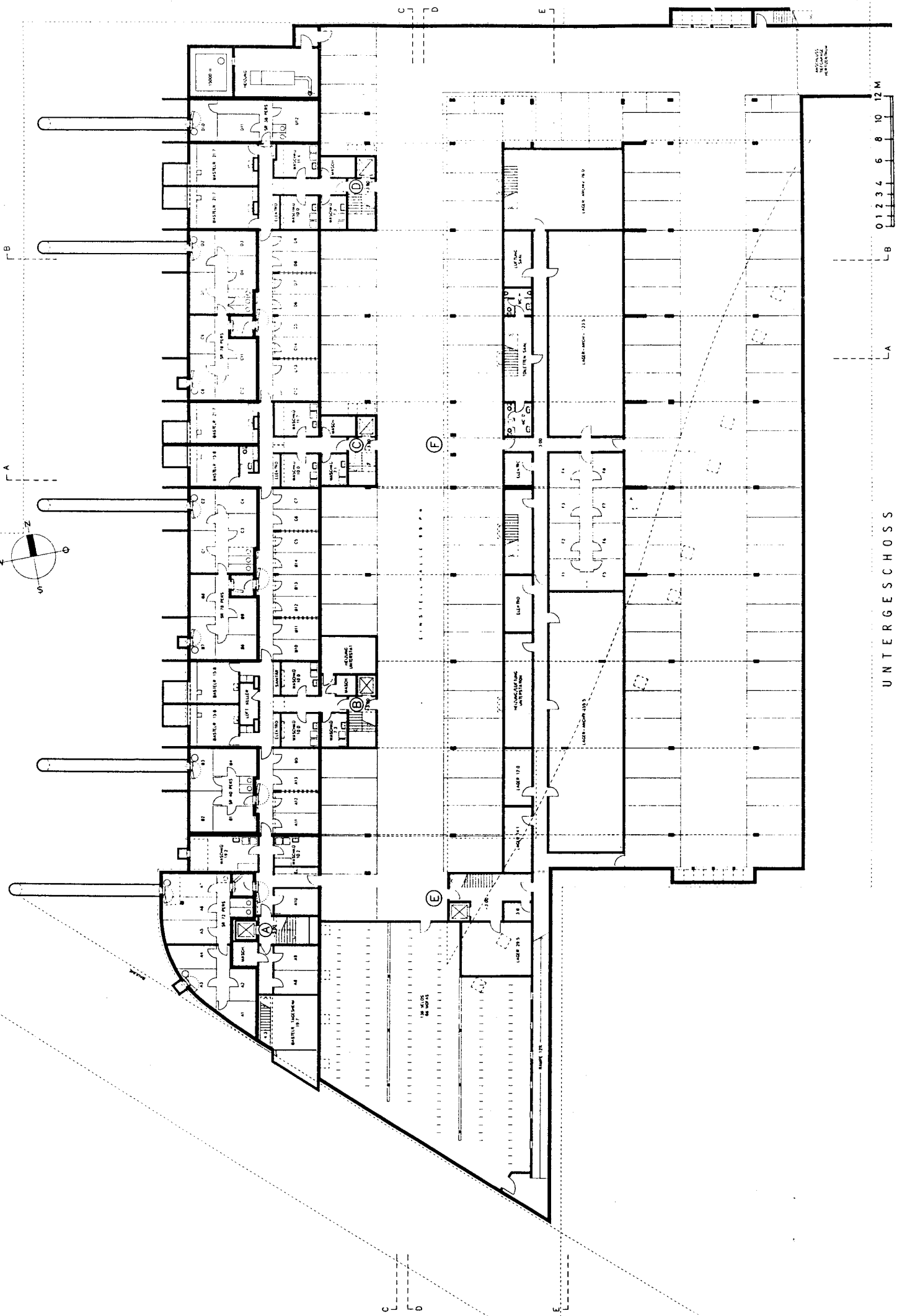
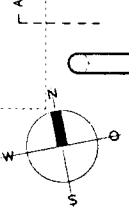
3335

3336

3144

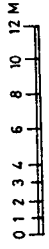
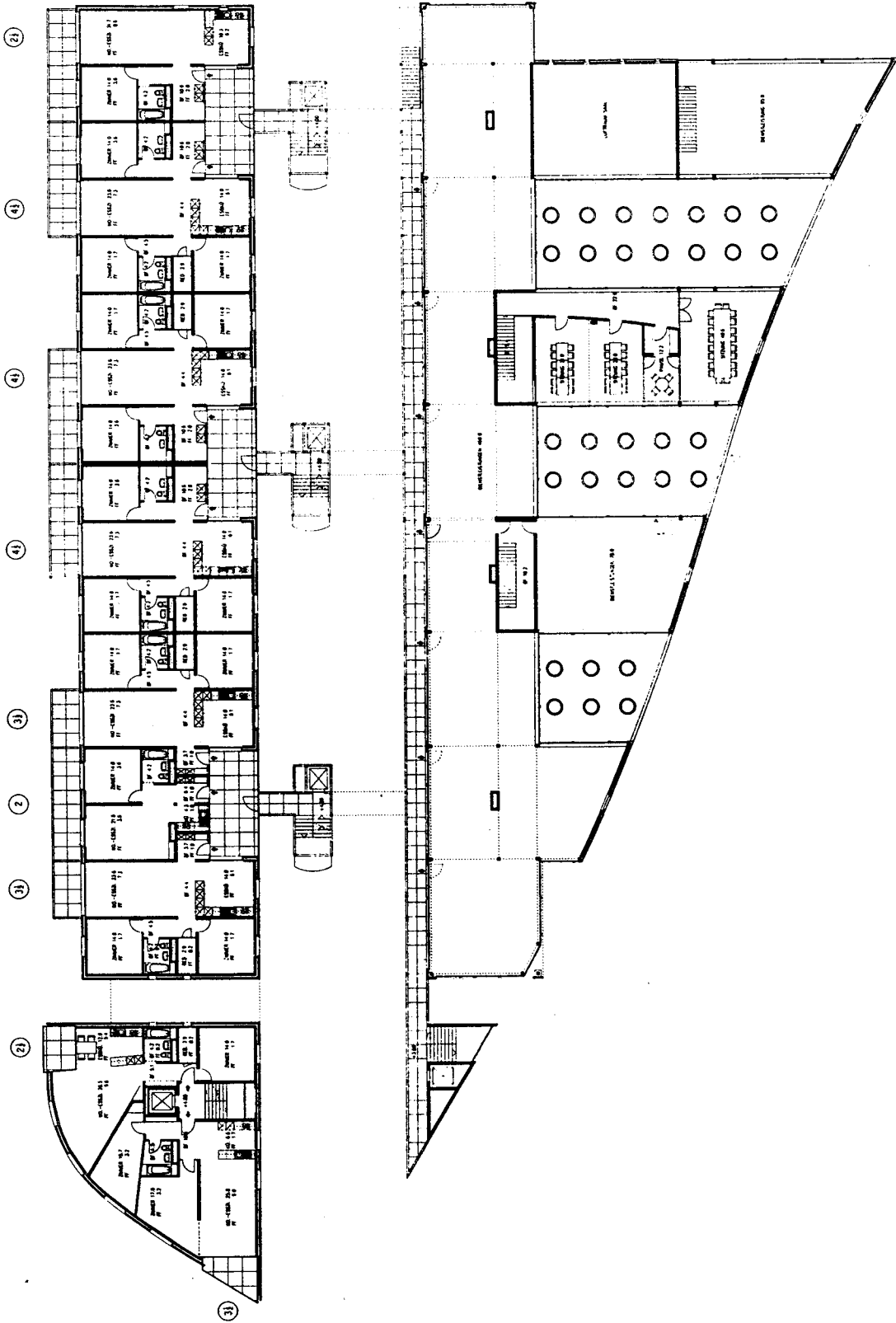
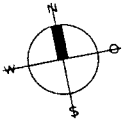
SITUATION 1 500



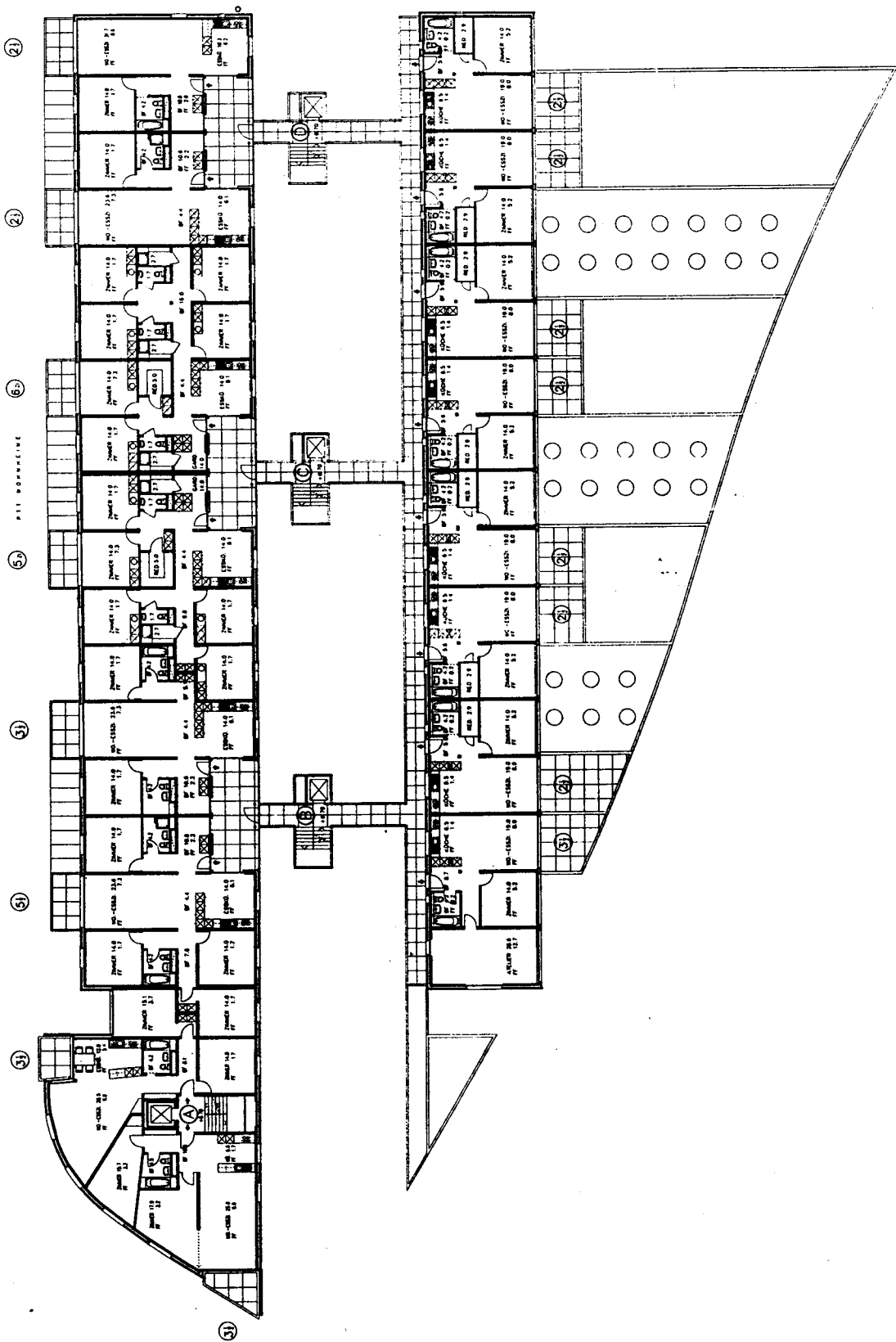
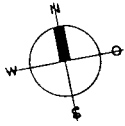


UNTERGESCHOSS

0 1 2 3 4 6 8 10 12 M



1. OBERGESCHOSS



21

22

66

55

51

51

51

31

E

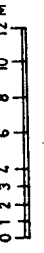
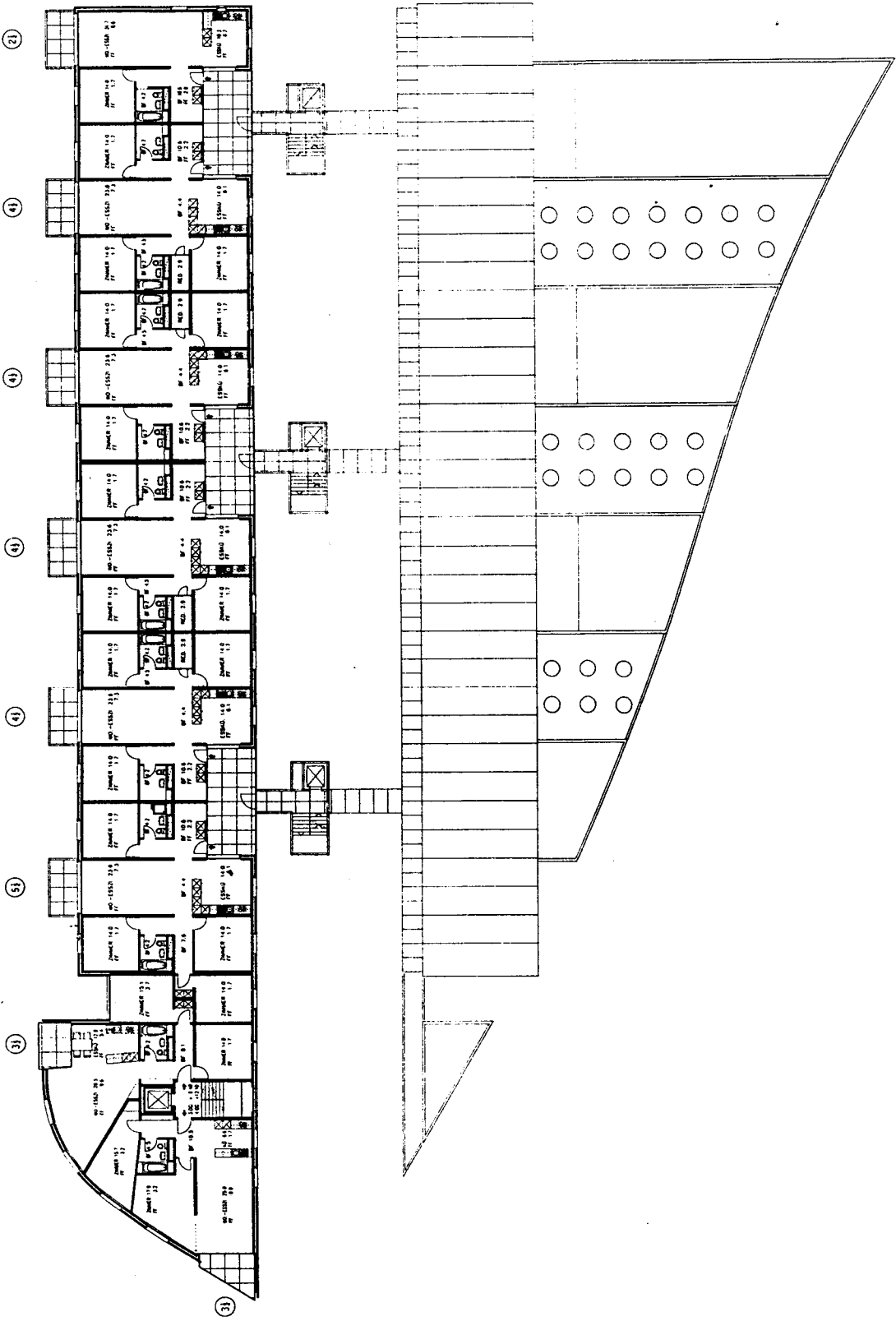
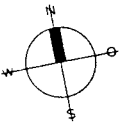
C



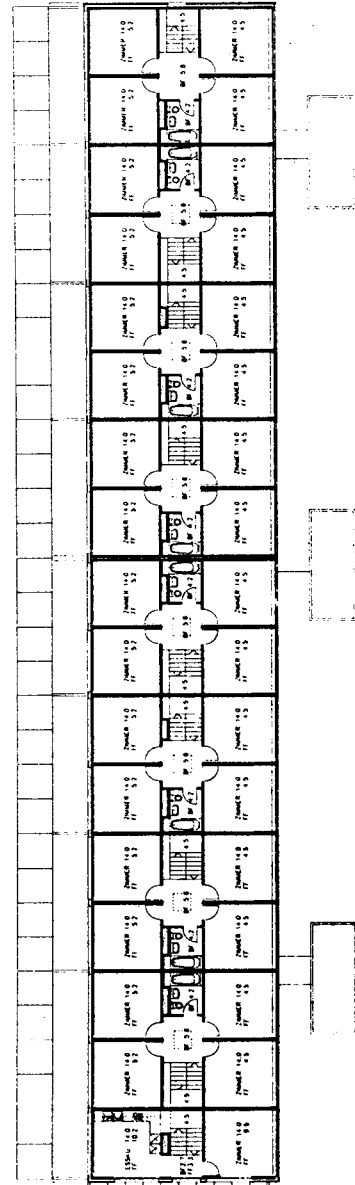
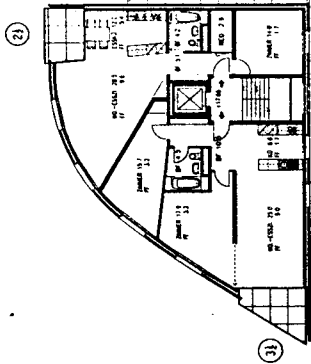
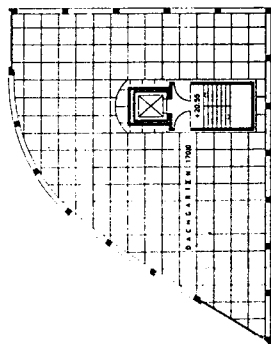
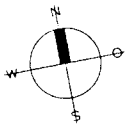
L B

L A

2. OBERGESCHOSS

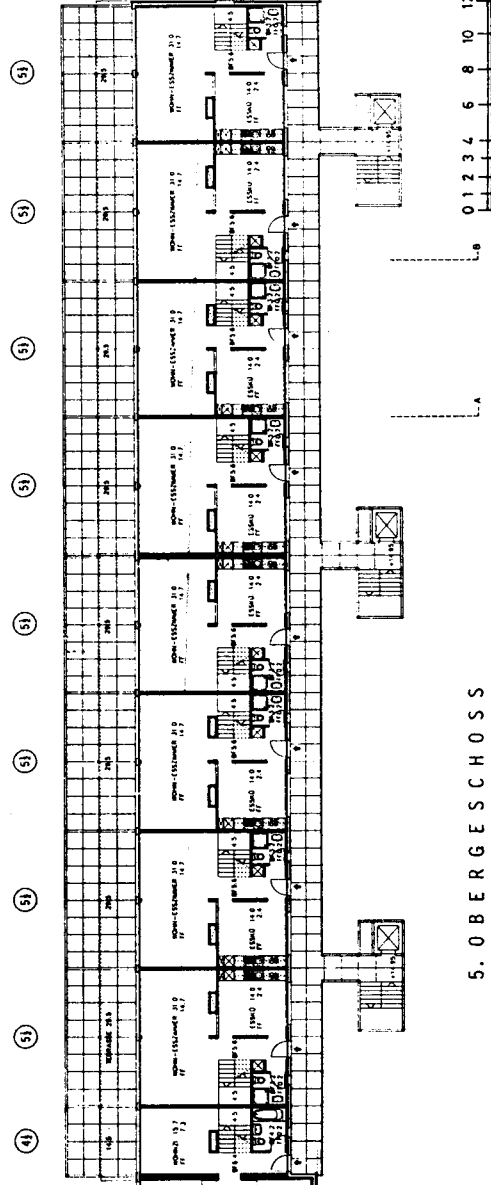
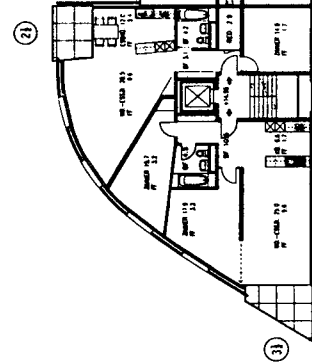


3. + 4. OBERGESCHOSS



DACHTERRASSE

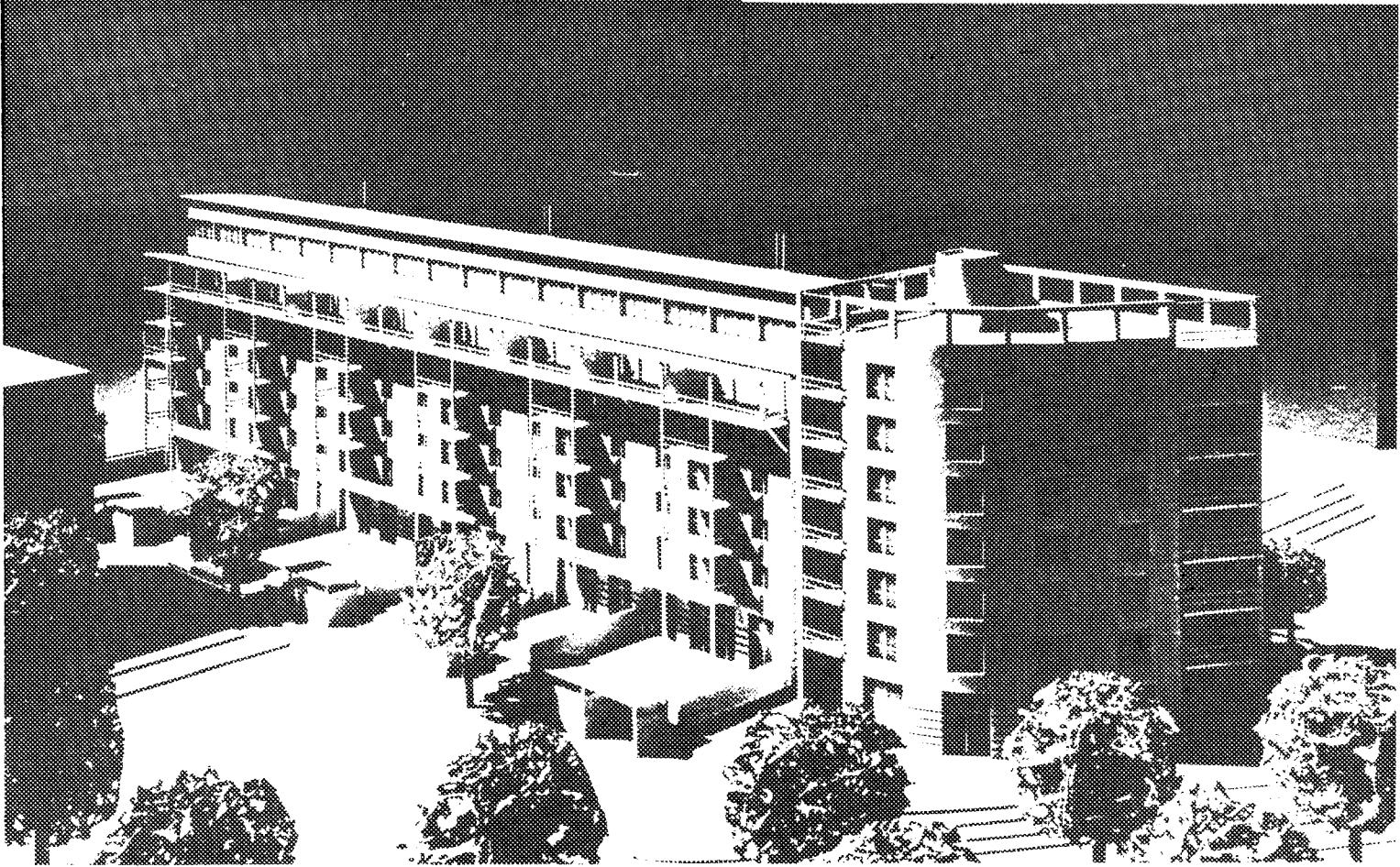
6. OBERGESCHOSS



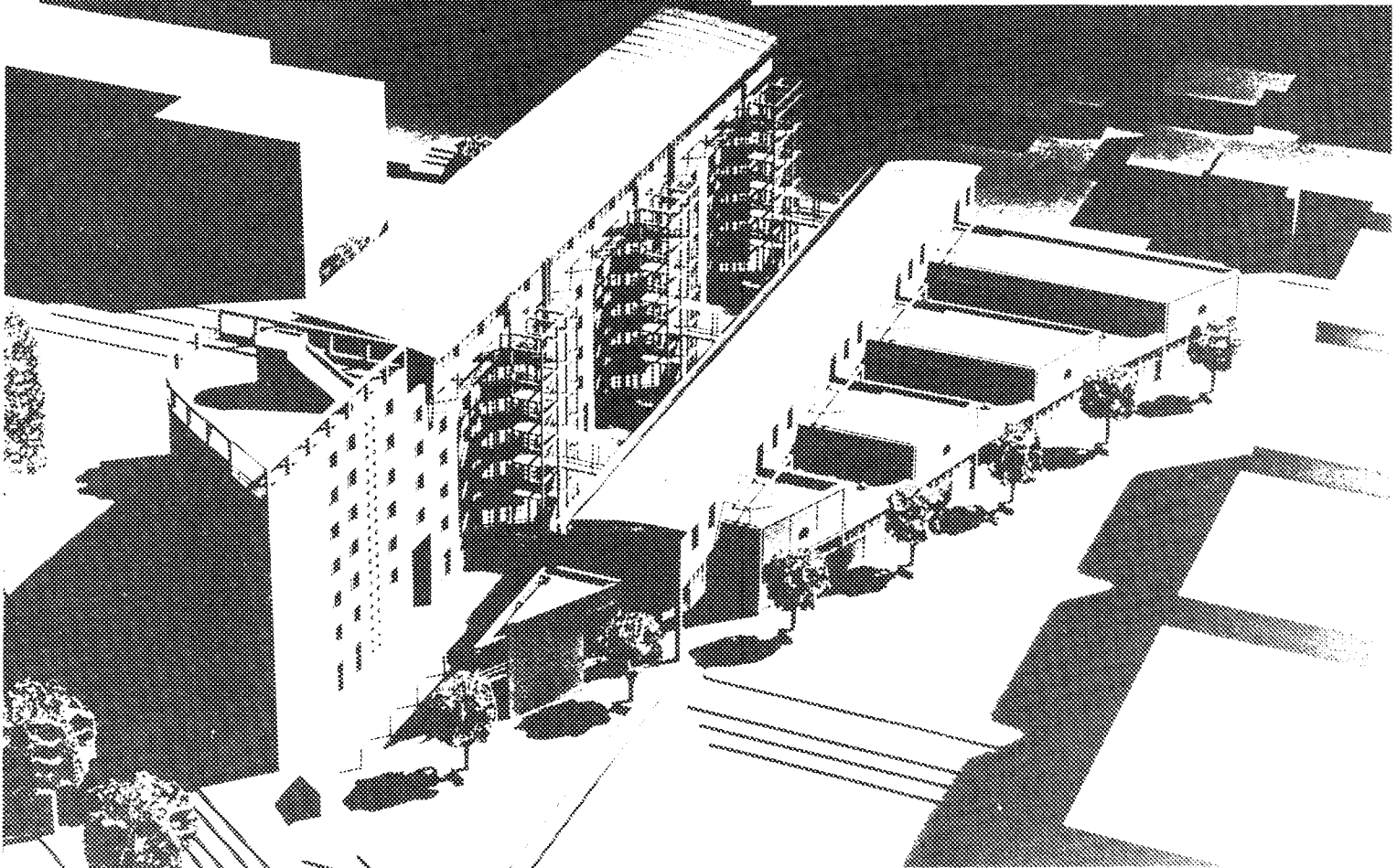
5. OBERGESCHOSS

0 1 2 3 4 6 8 10 12 M

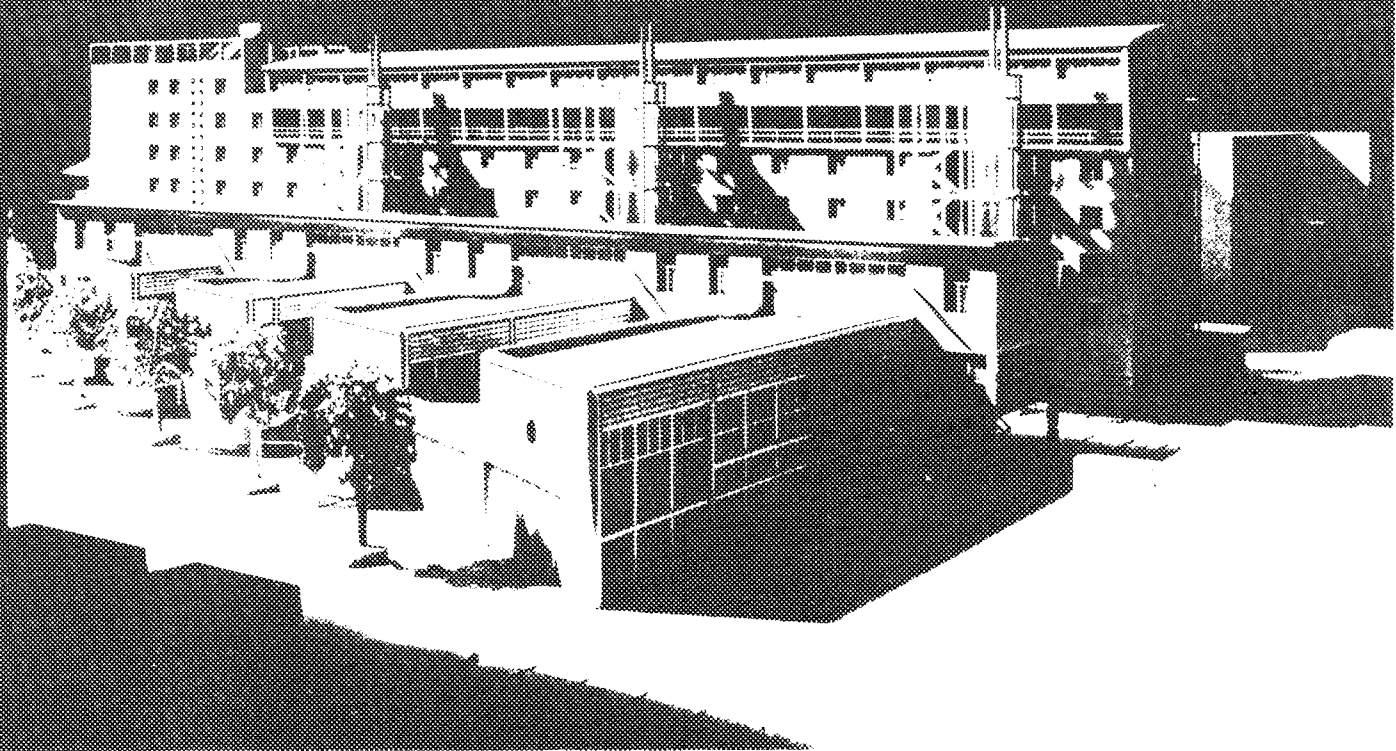
Ansicht von Süd-West



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Süd

