

Verwaltungsbauten III. Etappe: Umbau der Liegenschaften  
Aegeristrasse 7 und 9

Baukredit

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 1988

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

In seiner Sitzung vom 4. März 1986 hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug einen Projektierungskredit von Fr. 700'000.-- für den Umbau der Liegenschaften Aegeristrasse 7 und 9 beschlossen. In der Folge wurde das Gebäude in Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten und der kantonalen Denkmalpflege untersucht und vorliegendes Umbauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet. Das der Planung zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht vor, in der Liegenschaft Aegeristrasse 7 ein Ladenlokal im Erdgeschoss und Büroräume für die städtische Verwaltung in den Obergeschossen einzubauen. In der Liegenschaft Aegeristrasse 9 sind im Erdgeschoss ein Ladenlokal und in den Obergeschossen 5 verschieden grosse Wohnungen vorgesehen.

II.

Das Haus Aegeristrasse 7 wurde 1581 als Waffenkammer (Zeughaus) gebaut und gehört zu den historischen Gebäuden der Stadt Zug. Das Haus wurde im 18. Jahrhundert, dann im Jahre 1909 und letztmals 1940 umgebaut und diente seit 1910 als Stadtbibliothek. Beim Umbau von 1940 wurden im 1. und 2. Obergeschoss Stahlträger zur Verstärkung der Holzbalkendecken eingebaut, die jedoch beim vorliegenden Projekt wieder entfernt werden sollen. Der heutige Treppenhauseanbau ist nicht Bestandteil des historischen Gebäudes, sondern ersetzte eine offene, hölzerne Treppenanlage, die sich an der Nordfassade des Gebäudes befand. Dieser Treppenhauseanbau wird abgebrochen und die neue Treppenanlage mit Personenlift

im Gebäudeinnern neu aufgebaut. Die heutige Fassadengestaltung wird beibehalten und renoviert, so auch die Dekorationsmalereien am Dachgesimse und an den Fenstern. Die neu einzubauenden Fenster an der Nordfassade werden in Form und Material den bestehenden Fensteröffnungen angepasst.

Die historische, innere Tragstruktur, bestehend aus einer massiven Eichenstütze im Zentrum des Gebäudes sowie die Träger, Konsolen und Balkendecken werden beibehalten und, wo nötig, ersetzt oder rekonstruiert. Die gut erhaltene Dachkonstruktion wird über den Sparren thermisch isoliert und neu eingedeckt. Auf der nordseitigen Dachfläche wird eine schlichte Lukarne zur Verbesserung der natürlichen Belichtung der Büroräume im Dachgeschoss eingebaut. Der Eingang für das Ladenlokal befindet sich an der Aegeristrasse, derjenige für die Bürogeschosse am Kapuzinergässchen.

Die Gestaltung und Materialwahl des Innenausbauens sollen einerseits dem historischen Gebäude, andererseits der neuen Nutzung gerecht werden. Ueber die bestehenden Balkendecken wird ein schwimmender Unterlagsboden eingebaut und an den Decken Gips- oder Holzdecken abgehängt. Die innereren Bürotrennwände werden als Gipsplattenwände in Trockenbauweise erstellt, so dass Büroraumgrössen je nach Bedarf verändert werden können, ohne die Tragelemente zu beeinträchtigen. Alle Fenster werden in Isolierverglasung in Holz-Metall-Rahmen vorgesehen, wobei die Lärmimmissionen besonders beachtet werden müssen.

Alle haustechnischen Installationen wie Elektro-, Schwachstrom- und Brandmeldeanlagen werden neu eingebaut. Für die EDV-Anlagen werden zu allen Büroräumen Rohrverbindungen erstellt. Die Verbindungsleitung zwischen Stadthaus und Zeughaus wurde mit dem Einbau der Fernheizung bereits verlegt. Die Ausstattung der Büroräume erfolgt mit neuem Mobiliar.

In den Umgebungsarbeiten sind Neubeläge für das Kapuzinergässchen und die Trottoirflächen entlang der Zeughausgasse und der Aegeristrasse vorgesehen.

III.

Raumprogramm und Nettonutzflächen der Liegenschaft Aegeri-  
strasse 7

Untergeschoss:

- Lager	62 m2
- Archiv Stadtverwaltung	28 m2
- Technische Hauszentrale	10 m2
- Abstellraum	7 m2
- Liftmotorenraum	3 m2
- WC für Laden	3 m2

Erdgeschoss:

- Ladenlokal oder Büroraum mit Publikumsverkehr	93 m2
- Putzraum	12 m2
- Invaliden-WC	4 m2
- Eingang und Windfang	18 m2

1. und 2. Obergeschoss:

- Je 7 Büroräume mit je	15 - 20 m2
- 1 WC pro Geschoss	2 m2

Dachgeschoss:

- 5 Büroräume mit je	15 - 24 m2
----------------------	------------

Estrich:

- Archivraum Stadtverwaltung	20 m2
------------------------------	-------

Diese Räumlichkeiten sollen der Stadtverwaltung dienen. Im Zusammenhang mit der Organisationsüberprüfung wird zur Zeit abgeklärt, welche Verwaltungsabteilungen dafür in Frage kommen. Entgegen früheren Aussagen ist es nämlich noch nicht sicher, dass diese Räumlichkeiten für die Feuerwehr-, Militär- und Zivilschutzabteilung sowie Fürsorgeabteilung genügen. Die konkrete Zuteilung dieser Räumlichkeiten hat keinen Einfluss auf die Höhe der Baukosten.

IV.

Die Liegenschaft Aegeristrasse 9, auch "Haus Speck" genannt, wurde nach Inschriften an der Fassadenbemalung um 1544, also 37 Jahre früher als das Zeughaus erbaut. Es handelt sich um ein mittelalterliches Wohnhaus, das in den Jahren 1695 und 1892 wesentlich umgebaut und auf der Nordseite mit einem Anbau erweitert wurde. Im Erdgeschoss befindet sich, zur Aegeristrasse hin orientiert, ein kleines Ladenlokal, das während den letzten Jahren als Brockenhaus der Frauenzentrale betrieben wurde. Das Haus hat zwei Eingänge, der eine liegt an der Aegeristrasse, der andere am Kapuzinergässchen.

V.

Das vorliegende Umbauprojekt wurde aufgrund einer umfassenden Gebäudeuntersuchung in enger Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege erstellt. Die gut erhaltene historische Gebäudestruktur bleibt bestehen, indem die Fassaden- und Tragwände sowie die Dach- und Geschossdeckenkonstruktionen weiter verwendet werden können. Aufgrund des Gebäudeuntersuches konnte festgestellt werden, dass der an der Nordfassade das Zeughaus überlappende Gebäudeteil nicht der ursprünglichen Gebäudeform entspricht und daher abgetragen werden soll. Dadurch erhalten die nördlich gelegenen Büros im Haus Aegeristrasse 7 eine bessere natürliche Belichtung. Das Obergeschoss des nordwestlich gelegenen Gebäudeteiles wird abgetragen und mittels Ziegeldach eingedeckt und so in den Bauzustand vor 1892 versetzt. Das Gebäude wird nicht unterkellert, da die notwendigen Nebenräume im Erdgeschoss untergebracht werden können.

Beim Innenausbau werden verschiedene Wand- und Deckentäfer restauriert und wieder eingebaut. Die wertvollen, bemalten Kachelöfen werden, wo nötig, restauriert und mit einem Heizregister versehen, so dass die auffälligen Kamine abgebrochen werden können. Ein Kachelofen wird vom 1. in das 3. Obergeschoss verlegt. Die gesamte Treppenanlage muss ersetzt werden, da diese bezüglich Stufenabmessungen und Geländerhöhen nicht den heute gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Alle Fenster werden neu eingebaut und in Holz-Metall- und Isolierglas konstruiert. Die Aussenwände des angebauten Gebäudeteiles werden mit einer zusätzlichen inneren Backstein-Mauerschale versehen und thermisch isoliert. Die Dächer werden neu eingedeckt, isoliert und mit neuen Spenglerblechabschlüssen versehen. Der Lichthof im Gebäudeinnern wird mit einem Glasdach über dem Erdgeschoss überdeckt. Alle haustechnischen Installationen und Anlagen werden gemäss heutigem Standart neu eingebaut. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt durch die Fernheizung Casino. Der gesamte Innenausbau soll, wenn immer möglich, mit vorhandenen Materialien erfolgen, die restauriert und wieder eingebaut werden. Neu eingebaute Teile müssen in Material und Form dem Gebäudecharakter möglichst entsprechen.

Die unschönen hofseitigen Anbauten zwischen den Liegenschaften Aegeristrasse 9 und 11 sollen verbessert und die unzweckmässige Grundstücksgrenze in diesem Bereich korrigiert werden. In diesem Zusammenhang wurden mit dem Eigentümer der Liegenschaft Aegeristrasse 11 Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, für beide Anlieger eine Verbesserung der Gebäude- und Grundstückssituation zu erreichen. Die Bau- und Grundbuchkosten für diese Anpassungsarbeiten sind im Kostenvorschlag enthalten.

VI.

Raumprogramm und Nettonutzflächen der Liegenschaft Aegeri-  
strasse 9

Erdgeschoss:

- Ladenlokal	26 m2
- Lagerraum Laden	24 m2
- Waschküche	27 m2
- Abstellraum	15 m2
- 5 Kellerabteile	2/9 m2
- Abstellraum Abwart	2 m2

1. Obergeschoss bis Dachgeschoss:

- 1 Büroraum	40 m2
- 1 1-Zimmerwohnung	48 m2
- 1 2-Zimmerwohnung	68 m2
- 2 3-Zimmerwohnungen	78/98 m2
- 1 4-Zimmerwohnung	106 m2

VII.

Baukosten

Für das vorliegende Projekt wurde ein detaillierter Kosten-  
voranschlag erstellt. Die Preise wurden aufgrund von  
Richtofferten errechnet. Der Preisstand basiert auf dem  
Baukostenindex vom 1. April 1988. Der Kostenvoranschlag  
setzt sich aus den folgenden Hauptpositionen zusammen:

	Aegeristr. 7 Fr.	Aegeristr. 9 Fr.
0 Grundstück	--	2'500.--
1 Vorbereitungsarbeiten	246'400.--	331'300.--
2 Gebäude - Rohbau	1'103'600.--*	1'073'700.--*
- Ausbau	1'268'000.--*	1'329'200.--*
- Honorare	458'150.--*	436'070.--*
3 Betriebseinrichtungen	237'580.--	1'000.--
4 Umgebungsarbeiten	41'000.--	98'800.--
5 Baunebenkosten	120'500.--	114'000.--
6 Reserve	255'000.--	217'100.--
9 Mobiliar	466'100.--	--
Total pro Gebäude	4'196'330.--	3'603'670.--
Total Baukosten für beide Liegenschaften		Fr. 7'800'000.-- =====
Umbauter Raum:	3'768 m3	3'740 m3
* Total 2 Gebäudekosten	2'829'750.--	2'838'970.--
Baukosten pro/m3	751.--	759.10

Für die denkmalpflegerischen Aufwendungen kann mit einem kantonalen Beitrag von 12,5 % an die subventionsberechtigten Baukosten gerechnet werden; die genaue Beitragshöhe kann jedoch erst aufgrund der Bauabrechnung festgelegt werden.

Die Mietzinsen im Haus Aegeristrasse 9 sollen grundsätzlich das investierte Kapital (ohne Landkosten) verzinsen. Die anfängliche Bruttorendite von 4 - 5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden dem Mieter direkt verrechnet.

#### Termine

Es wird mit folgenden Terminen gerechnet:

- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| - Volksabstimmung Baukredit | 25. September 1988 |
| - Baubeginn                 | November 1988      |
| - Geschätzte Bauzeit        | ca. 2 Jahre        |
| - Bezug der Liegenschaften  | Herbst 1990        |

Mit dem Umbau und der Renovation dieser historisch wertvollen Liegenschaften wird einerseits die 3. Etappe der städtischen Verwaltungsbauten realisiert und andererseits wiederum ein Teil der Fremdeinmietung (Haus Zentrum) aufgegeben sowie ein Wohnhaus seinem ursprünglichen Zweck zugeführt.

#### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Umbau der Liegenschaften Aegeristrasse 7 und 9 einen Baukredit von Fr. 7'800'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 24. Mai 1988

#### DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

#### Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Projektpläne: - Untergeschoss
  - Erdgeschoss
  - Obergeschoss
  - Dachgeschoss
  - Schnitt A-A
  - Süd- und Nordfassade

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND VERWALTUNGSBAUTEN III. ETAPPE: UMBAU DER LIEGEN-  
SCHAFTEN AEGERISTRASSE 7 UND 9

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 980 vom 24. Mai 1988

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

1. Für den Umbau der Liegenschaften Aegeristrasse 7 und 9 wird ein Baukredit von Fr. 7'800'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 1988) bewilligt.

Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesene Lohn- und Materialpreisänderung.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmbürger in Kraft.

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

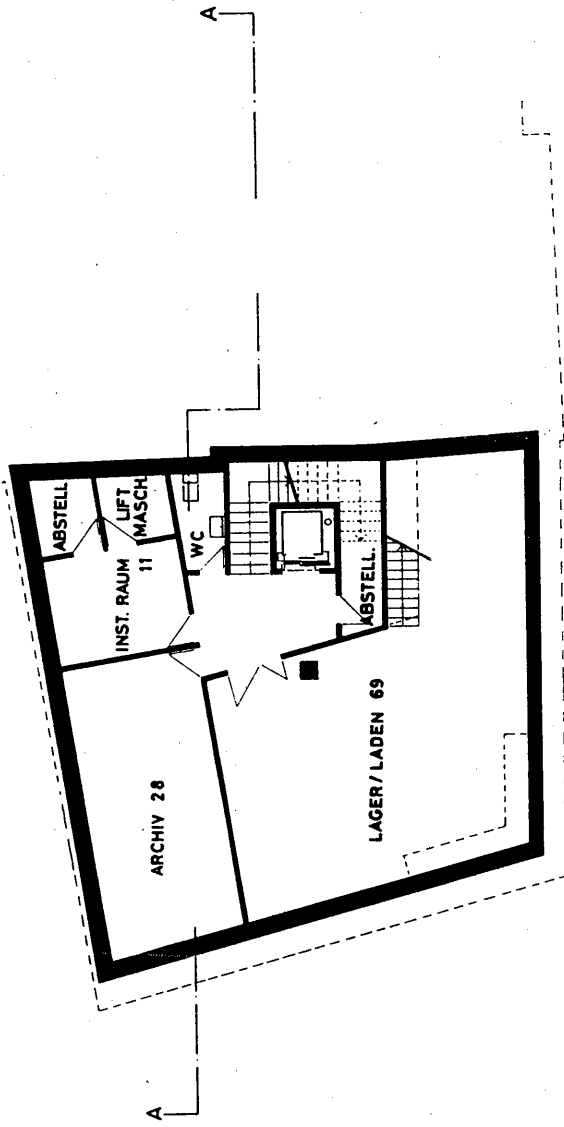
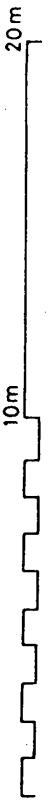
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

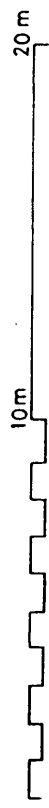
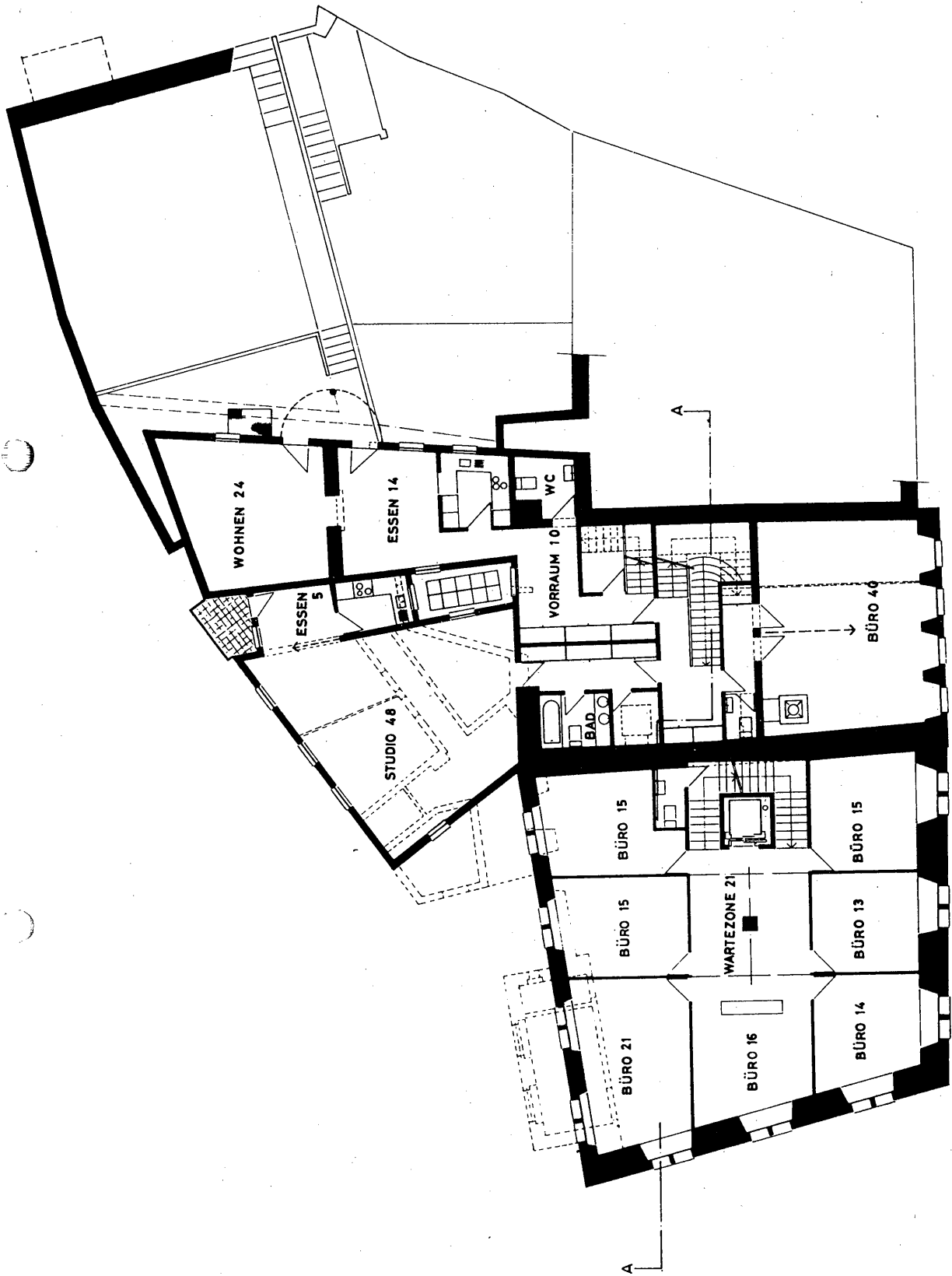
DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

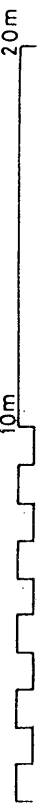
Der Präsident:                      Der Stadtschreiber:

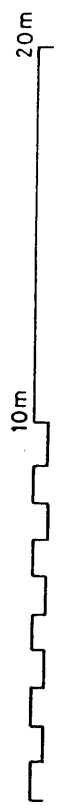
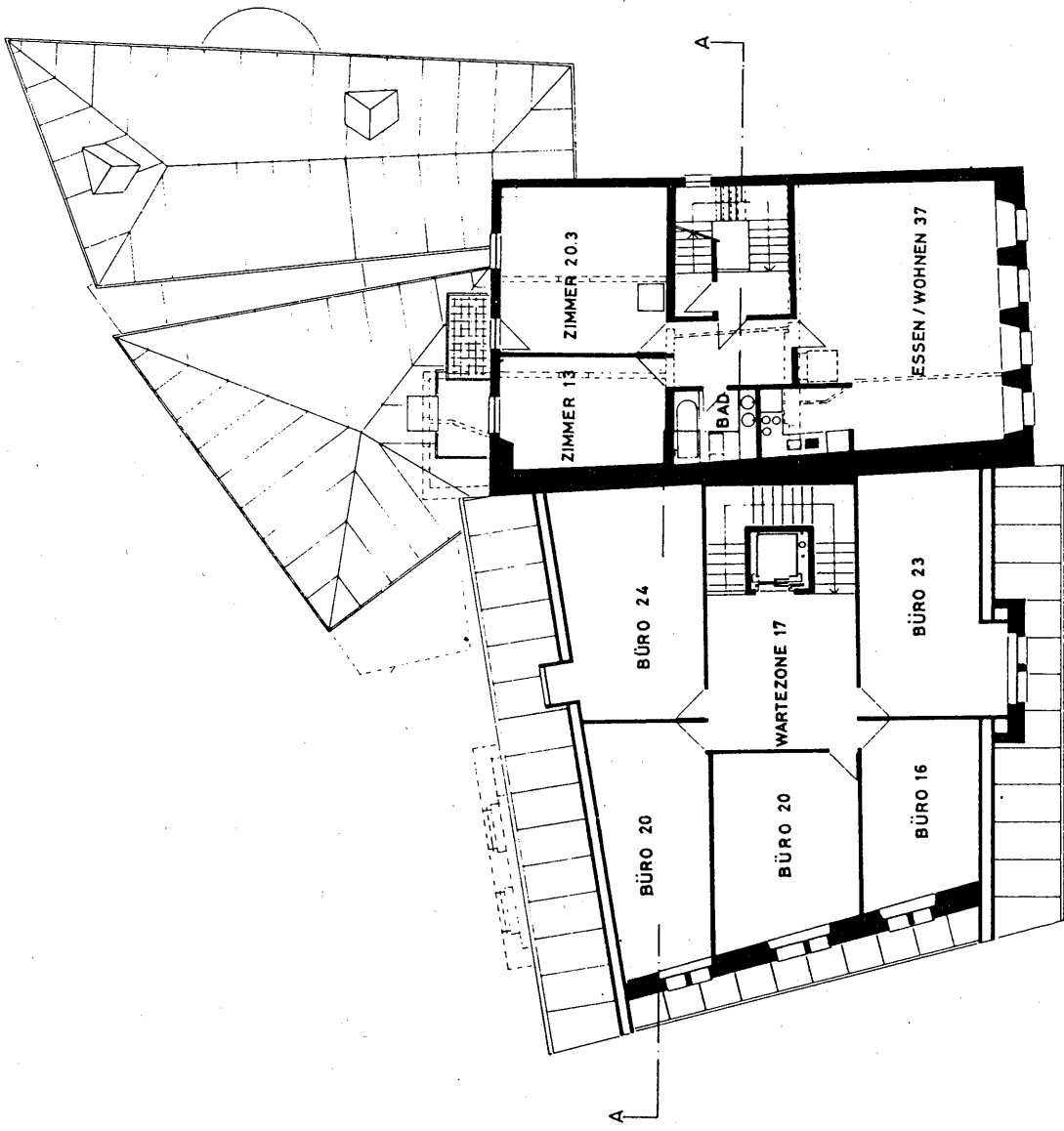
Urnenabstimmung: 25. September 1988

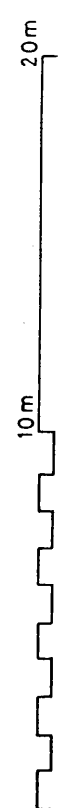
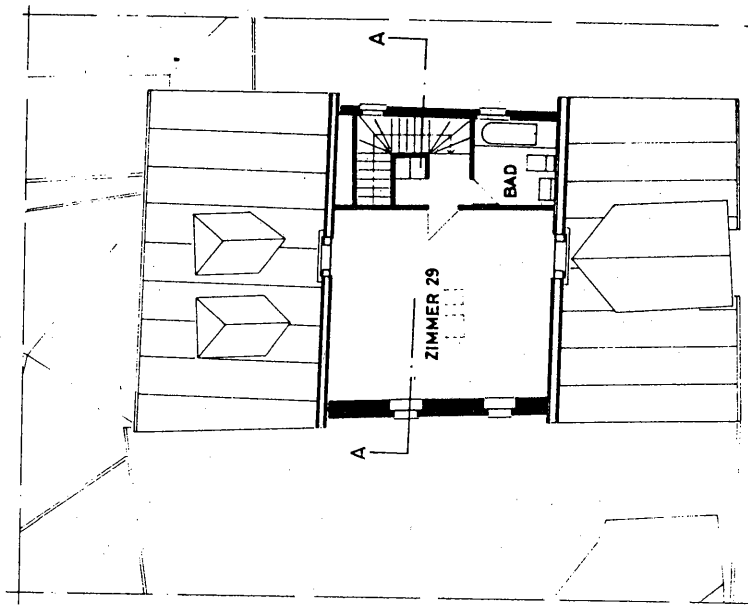
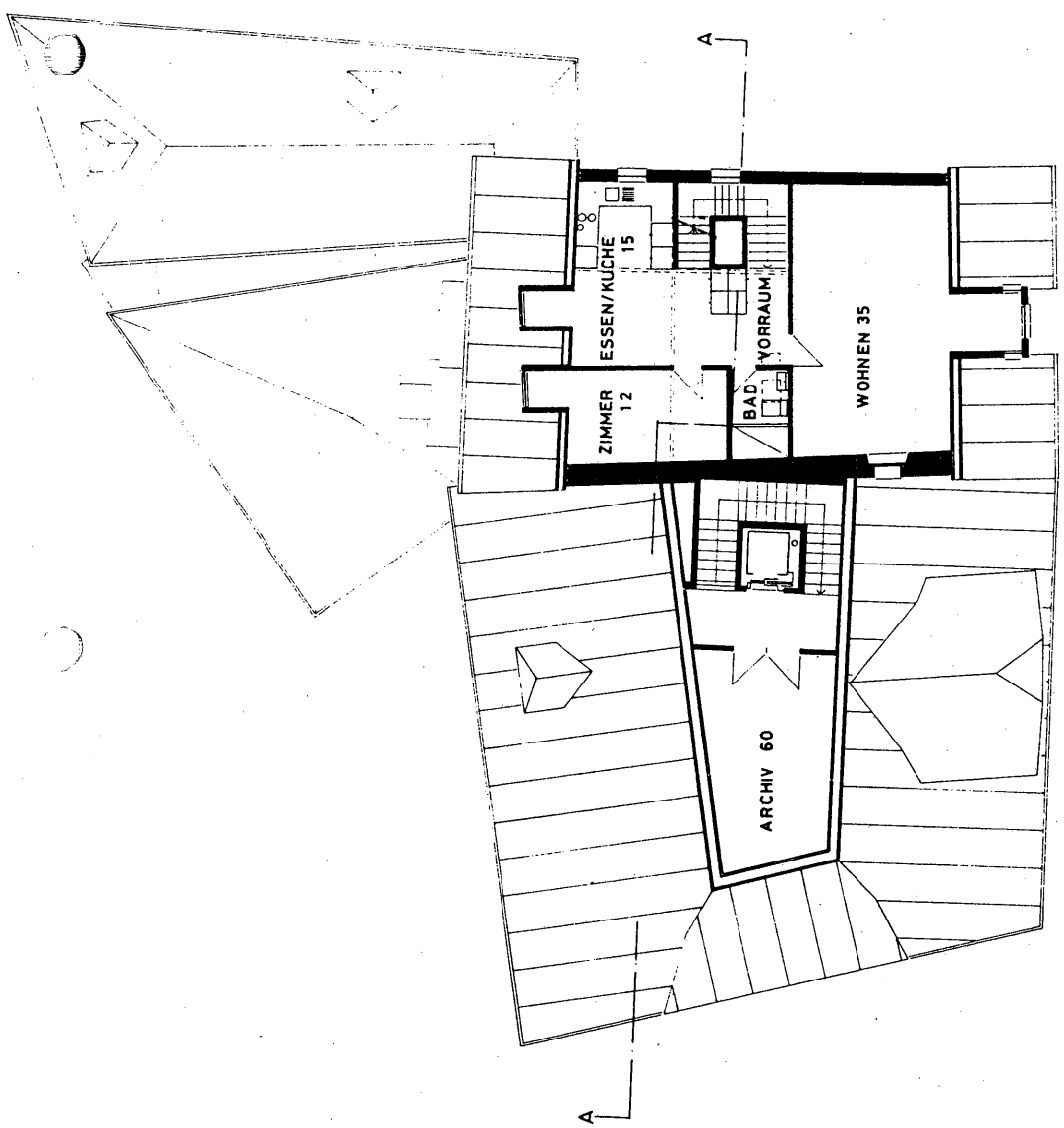


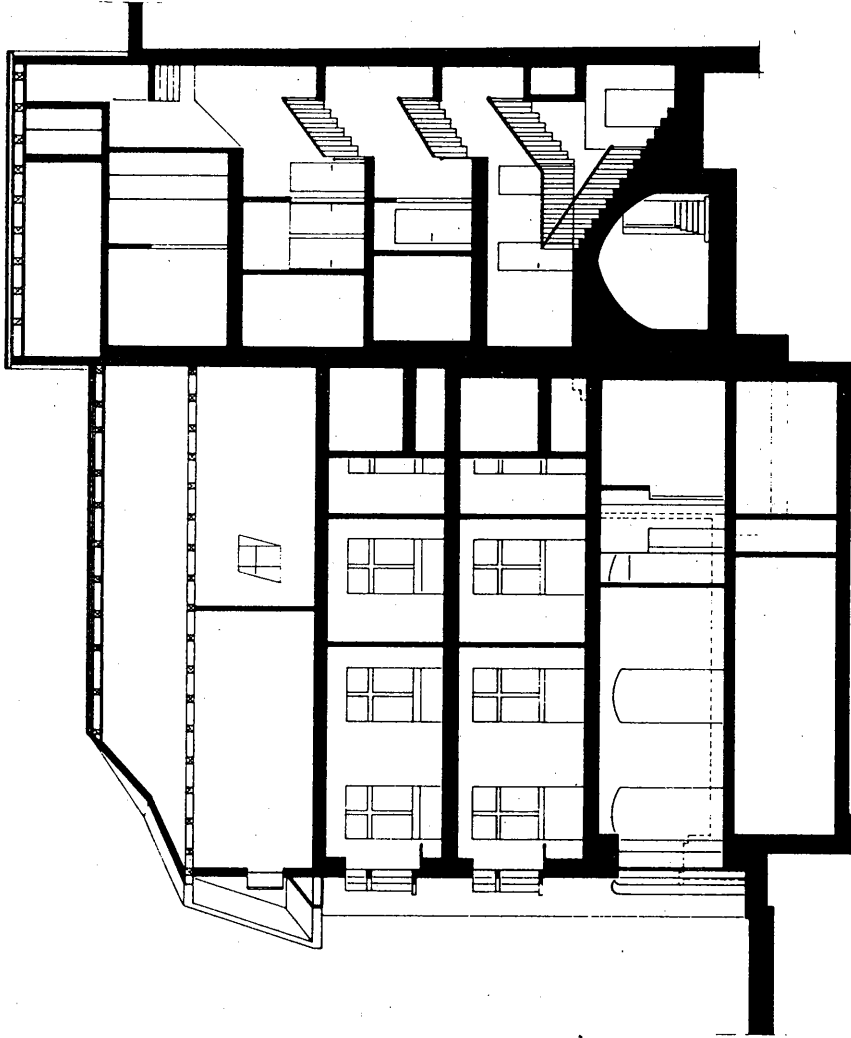






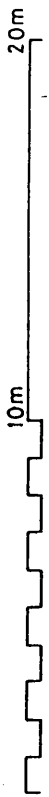


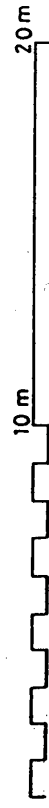
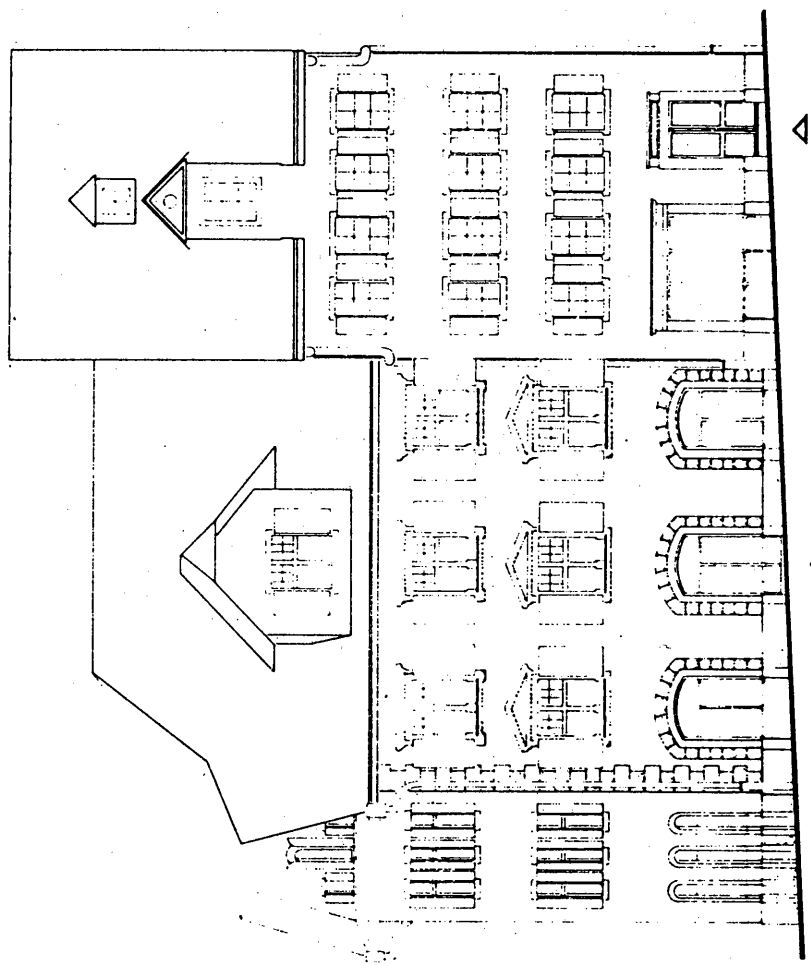




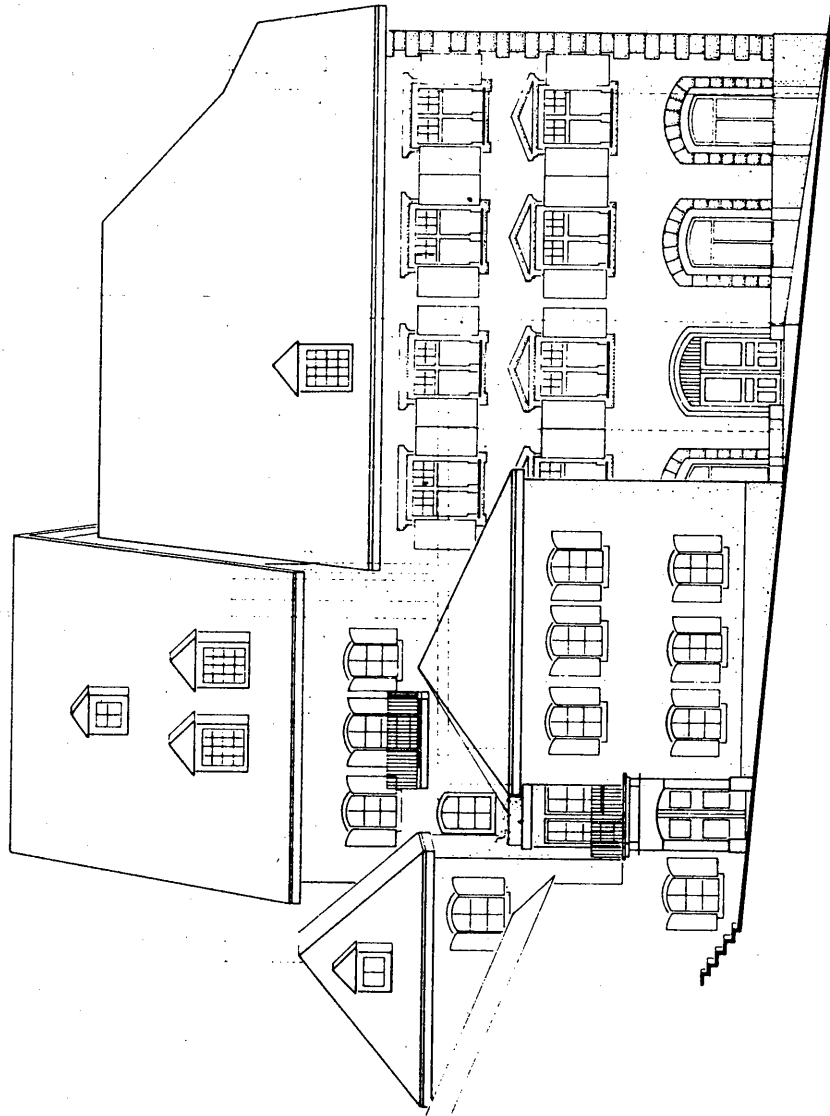
2.OG 443.12  
 1.DG 439.40  
 3.OG 435.85  
 2.OG 432.81  
 1.OG 430.25  
 EG 427.35  
 426.37

440.28 ARCHIV  
 436.98 3.OG  
 433.52 2.OG  
 429.89 1.OG  
 426.05 EG  
 423.05 UG





SÜDFASSADE



10 m 20 m

NORDFASSADE