

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2004.2

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau zu Alterswohnungen, Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 4. Mai 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Neustadt 2 wird seit 2005 nicht mehr von den Stadtschulen genutzt. Zurzeit sind ca. drei Viertel des Gebäudes bis Sommer 2010 an Privatschulen vermietet. Wegen seiner zentralen Lage mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung und den Synergien zum benachbarten Alterszentrum Neustadt beabsichtigt der Stadtrat einen Umbau in Alterswohnungen. Aus dem durchgeführten Studienauftrag ging am 4. Dezember 2007 das Projekt „Zug um Zug“ des Zürcher Architekten Miroslav Sik als Siegerprojekt hervor. An der BPK-Sitzung vom 9. Dezember 2008 wurde die Vorlage für den Projektierungskredit zurückgewiesen und der Stadtrat beauftragt, die Kostenberechnungen mit nachvollziehbarem Landanteil aufzuzeigen, den Wärmedämmperimeter zu überdenken und einen Kostenvergleich mit einem Neubau auf dem bestehenden Untergeschoss durchzuführen.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte den Bericht des Stadtrates an der ordentlichen Sitzung vom 4. Mai 2009 in Achter-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Bau Nicole Nussberger, Leiter Hochbau Norbert Kremmel und Leiter Immobilien Theddy Christen.

Nach reger und sachlicher Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung, den Projektierungskredit mit 6:2 Stimmen zu bewilligen

3. Erläuterung der Vorlage

Die Vorlage ist den Mitgliedern der BPK durch die voran gegangene Beratung an der Sitzung vom 9. Dezember 2008 weitgehend bekannt. Norbert Kremmel informiert kurz über die wichtigsten Änderungen gegenüber der ursprünglichen Vorlage:

Die Korridore werden neu zu den beheizten Räumen geschlagen, wodurch sich die Fläche der zu dämmenden Gebäudehülle verkleinert. Dadurch können Kosten eingespart und die Korridore als Kommunikationsräume besser verwendet werden. Gemäss Auftrag der BPK (Sitzung vom 9. Dezember 2008) wurden ein Kostenvergleich zwischen einem Umbau des bestehenden Gebäudes und einem Neubau auf dem bestehenden Untergeschoss sowie eine Vollkostenrechnung mit nachvollziehbarem Landanteil durchgeführt.

4. Beratung

In der Beratung zeigte sich relativ schnell eine Mehrheit für den Projektierungskredit. Rege Diskussionen ergaben sich aber dennoch. In der Vorlage spricht der Stadtrat nun von Alterswohnungen „im mittleren Preissegment“. Die Kommissionsmitglieder sind sich jedoch einig, dass Mieten von CHF 1'800 bis CHF 2'200 für eine 2.5-Zimmer-Wohnung (54 bis 71 m²) und von CHF 2'300 bis CHF 3'000 exkl. Nebenkosten für eine 3.5-Zimmer-Wohnung (76 bis 80 m²) eher im oberen Preissegment anzusiedeln ist. Ziehen ältere Leute von einer wesentlich grösseren und vielleicht günstigeren Wohnung in eine kleinere dafür teurere Wohnung? Brauchen finanziell gut gestellte Personen die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zum Alterszentrum oder lassen sie sich die Dienstleistungen in den eigenen vier Wänden erbringen? Lassen sich diese Alterswohnungen zu diesen Preisen vermieten? Sollte man wenn schon den Ausbau im gehobenen Standard ausführen, was die Mieten noch mehr verteuert? Soll man sogar eine Altersresidenz bauen? Stadtrat, Verwaltung und einige Kommissionsmitglieder sind der Auffassung, dass diese Alterswohnungen gut vermietet werden können und dass auch besser gestellte Bürgerinnen und Bürger Anrecht auf eine Alterswohnung haben. Die BPK empfiehlt dem Stadtrat und der Verwaltung jedoch, in der Planungsphase die Frage betreffend Mieten und Zielpublikum detailliert zu studieren.

Der bestehende Bebauungsplan muss geändert werden, was man ganz ursprünglich nicht vorgesehen hatte. Der Stadtrat erhofft sich, dass dies im einfachen Verfahren erfolgen kann. Die Chancen dafür stehen gut, weil die Anstösser eingebunden werden und auch von einer Mehrausnutzung profitieren.

5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen

- auf die Vorlage einzutreten, und
- es sei der Projektierungskredit gemäss Beschlussesentwurf des Stadtrats vom 10. März 2009 zu bewilligen.

Zug, 2. Juni 2009

Für die Bau- und Planungskommission
Stefan Moos, Vorsitzender