

Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil  
Zwischenbericht

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Februar 1987

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Hiermit orientieren wir Sie über den Stand der Bauarbeiten, der Baukosten und Termine beim Neubau der Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil.

An der Urnenabstimmung vom 30. Juni 1985 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Baukredit von Fr. 5'160'000.-- bewilligt. In der darauf folgenden Detailbearbeitung wurden vor allem die Fassade und die Eingangspartie überarbeitet. Die Fassadenabwicklung und die Fenster wurden aus Kostengründen vereinfacht. Dadurch gelang es auch, die einzelnen Zimmer leicht zu vergrössern. Bei der Ueberarbeitung der Eingangspartie zeigte sich, dass bei gleichem Bauvolumen zusätzlich eine Zwei-Zimmerwohnung eingebaut werden kann. Das überarbeitete Projekt beinhaltet nun neu 33 (vorher 32) rollstuhlgeeignete Mietwohnungen, hievon sind 11 Ein-Zimmer- und 22 Zwei-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind nach wie vor nach Süden und Westen orientiert, wodurch eine gute Besonnung aller Wohnungen erreicht wird.

Baugrund, Pfählung

Bei der Planung der Alterswohnungen wurden keine speziellen Baugrunduntersuchungen vorgesehen. Der verantwortliche Ingenieur ist davon ausgegangen, dass eine Flachfundation mit Bodenplatte problemlos realisierbar sei. Diese Annahme wurde wie folgt begründet: Das bestehende Altersheim steht auf Streifenfundamenten, und die durch die Wasserwerke Zug AG in diesem Gebiet durchgeführten Tiefenbohrungen liessen keine schlechten Bodenverhältnisse erwarten.

Als dann anfangs Juni 1986 mit den Aushubarbeiten begonnen wurde, tauchten im Baugrund unerwartete Schwierigkeiten wegen eines riesigen Findlings auf. Daraufhin wurde ein Geotechnisches Ingenieurbüro zu Rate gezogen. Aufgrund des Gutachtens wurde beschlossen, den Neubau auf ca 60 Pfählen zu fundieren, was Mehrkosten von ca Fr. 70'000.-- verursachte.

II.

Stand der Baukosten per 15. Januar 1987

Tabelle 1: Voraussichtliche Ausführungskosten

	KV v. 1.4.85 Volksabstim- mung	KV v. 1.4.85 nach Ueber- arbeitung	voraussichtl. Ausführungs- kosten	Mehr- + Minder- kosten, KV Aus- führungskosten
1 Vorbereitungsarbeiten	53'000.--	46'425.--	116'410.--	+ 69'985.--
2 Gebäude	4'586'900.--	4'571'093.--	4'653'456.--	+ 82'363.--
4 Umgebung	255'600.--	229'909.--	233'015.--	+ 3'106.--
5 Baunebenkosten	234'500.--	282'573.--	279'750.--	- 2'823.--
9 Ausstattung	30'000.--	30'000.--	30'000.--	--
Gesamtkosten exkl. Teuerung	5'160'000.--	5'160'000.--	5'312'631.--	+ 152'631.--
Voraussichtliche Teuerung	164'330.--	164'330.--		
Voraussichtliche Unternehmerteuerung	9'000.--	9'000.--	9'000.--	
Gesamtkosten inkl. Teuerung	5'333'330.--	5'333'330.--	5'321'631.--	- *11'699.--

=====

\* 0,22 %

Tabelle 2: Kostenstand der Vergebungen und Ausführung per 15.1.87

	Kredit	Bauleistung	Vergabung	noch nicht vergeben
KV v. 1.4.85	5'160'000.--	1'663'852.95	4'645'026.45	679'303.55
Indexteuerung	164'330.--			
Unternehmerteuerung	9'000.--			9'000.--
Stand 15.1.87		1'663'852.95 (31.2 %)	4'645'026.45	688'303.55
Total	5'333'330.--		5'333'330.--	

=====

Aufgrund dieser Zwischenabrechnung können die Baukosten eingehalten werden. Von diesen Kosten sind bis 15.1.1987 Fr. 4'645'026.45 vergeben; noch zu vergeben sind Fr. 688'303.55. Die bisher erbrachte Bauleistung wurde per 15.1.1987 mit Fr. 1'663'852.95 (= 31.2 %) des Kredites ausbezahlt.

### III.

#### Termine

Durch die Ueberarbeitung des Projektes entstand auf das gesamte Bauprogramm eine Verzögerung.

- |                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| - Baubewilligung           | 6. Mai 1986       |
| - Baubeginn Aushubarbeiten | 2. Juni 1986      |
| - Pfählung                 | 4. Juli 1986      |
| - Bodenplatte              | 6. August 1986    |
| - Rohbau bzw. Aufrichte    | 10. Dezember 1986 |

Zurzeit werden die Sanitär- und Heizungsinstallationen ausgeführt, die Fenster angeschlagen und je nach Witterung die Ausbauarbeiten in Angriff genommen.

Die Bauarbeiten können bis 18. September 1987 abgeschlossen werden, so dass der Bezug der Wohnungen ab 1. Oktober 1987 vorgesehen werden kann.

#### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, vom Zwischenbericht Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil Kenntnis zu nehmen.

Zug, 17. Februar 1987

DER STADTRAT VON ZUG

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

Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil  
Zwischenbericht

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom  
23. Februar 1987

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein des Finanzpräsidenten, Herrn Stadtrat Ernst Moos, hat die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage behandelt.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

Ueber den Stand der Bauarbeiten ist man allgemein zufrieden.

Die Kommission nimmt folgende beiden wesentlichen Punkte zur Kenntnis:

1. Im Rahmen einer Projektänderung wird eine zusätzliche 2-Zimmer-Wohnung eingebaut (neu 33 Wohnungen). Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass diese Nutzungserweiterung ohne zusätzliche Kostenfolge bleiben wird.
2. Trotz unerwarteter zusätzlicher Kosten bei den Baugrundverhältnissen entstehen keine Mehrkosten beim Kostenvoranschlag.

Ueber den Betrieb und die Verwaltung der Wohnungen verhandelt die Stadt mit der Bürgergemeinde Zug. Die Betreuung der Wohnungen sollte sinnvollerweise vom Altersheim aus erfolgen. Die Wohnungszuteilung bleibt jedoch Sache der Stadt.

Ueber die Mietzinsgestaltung wird der Grosse Gemeinderat in einer separaten Vorlage Stellung nehmen.

Im weiteren wurde die Kommission dahin orientiert, dass im Altersheim Mühlematt eine Cafeteria eingebaut wird. Der Stadtrat hat dazu den Betrag von Fr. 45 000.-- zugesichert, unter der Bedingung, dass die Bewohner der Alterswohnungen sie ebenfalls benützen können.

II. Antrag der Kommission

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen einstimmig, von diesem ersten Zwischenbericht Kenntnis zu nehmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Der Präsident: Karl Rust

Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil  
Zwischenbericht

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 3.3.87

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat sich am 3.3.87 durch Herrn Stadtrat Hansjörg Werder und den Stadtarchitekten sowie den zuständigen Projektleiter des Bauamtes über den Stand des Bauvorhabens orientieren lassen. Anlass dazu bildete der erste Zwischenbericht des Bauvorhabens.

Die Kommission liess sich an Ort auf der Baustelle über das Geschäft informieren, bei welchem sich der Präsident der Bau- und Planungskommission im Ausstand befindet. Die in Ergänzung zum genehmigten Bauprojekt vorgenommenen Aenderungen in der Fassadenabwicklung haben sich kostensenkend ausgewirkt und einzelne Zimmer leicht vergrössert. Ferner wurde durch die in der Eingangspartie vorgenommene Ueberarbeitung des Projektes eine zusätzliche Zwei-Zimmerwohnung realisiert. Das Projekt zeichnet sich durch eine gute Besonnung aller Wohnungen aus. Das für die Ausführung gewählte kompakte Fassadensystem wies in diesem Fall gegenüber dem ursprünglich beabsichtigten hinterlüfteten Fassadensystem günstigere Kosten und statische Vorteile aus. Zudem passt es sich besser in die Umgebung mit dem bestehenden Altersheim der Bürgergemeinde Zug ein.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

In der Detailberatung wurde die Frage nach dem künstlerischen Schmuck gestellt. Nach Meinung eines Kommissionsmitgliedes sollte diesem Punkt das nötige Gewicht zugemessen und die diesbezüglichen Planungen bereits jetzt realisiert werden. Die Vertreter des Bauamtes vertreten die Meinung, dass genügend Zeit zur gründlichen Planung zur Verfügung steht und sichern eine seriöse Bearbeitung des Anliegens zu. Im übrigen soll der Charakter des Gebäudes demjenigen eines üblichen modernen Wohnbaus mit Mietwohnungen entsprechen und nicht den Eindruck eines öffentlichen Gebäudes erwecken.

Betreffend der Hauswartung und Verwaltung werden zurzeit Gespräche mit der Bürgergemeinde geführt.

Die voraussichtlichen Kosten gestalten sich wie folgt:

Kostenvoranschlag 1.4.85	Fr. 5'333'330.--	100.00 %
Voraussichtliche Ausführungskosten	Fr. 5'321'631.--	99.78 %
Kostenunterschreitung	Fr. 11'699.--	0.22 %

Ohne die zu verzeichnenden Mehrkosten zufolge den unerwarteten geologischen Problemen wäre eine Kostenunterschreitung von ca. 1.5 % zu verzeichnen gewesen.

Das Raumprogramm wird gemäss Beschluss des GGR eingehalten.

Das Gebäude soll im Oktober 1987 termingemäss bezogen werden können.

In der Schlussabstimmung stimmte die Kommission dem Antrag und Bericht einstimmig zu.

## II Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom Zwischenbericht des Stadtrates vom 17.2.87 zum Neubau der Alterswohnungen Mühlematt in Oberwil Kenntnis zu nehmen.

Für die Bau- und Planungskommission der Stadt Zug

Der Präsident: Hans Abicht

6300 Zug, 3. März 1987