

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Sanierung Liegenschaft Chamerstrasse 1: Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 2. Juli 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2488 vom 5. Juni 2018 sowie auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2488.1 vom 19. Juni 2018.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Fünfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Christian Weber, Leiter Immobilien, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Zwei Mitglieder waren entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat, Paul Knüsel und Christian Weber erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation (siehe Beilage BPK Bericht 2488.1).

Das Gebäude an der Chamerstrasse 1 ist ein wunderbares Wohnhaus, welches zu Recht im Inventar der schützenswerten Bauten steht. Die Unterschutzstellung soll nun auch beantragt werden. Der Baukredit ist mit einer Genauigkeit von +/- 10% zu betrachten. Es handelt sich um eine sanfte Sanierung. Eine umfassendere Sanierung wäre dann schnell im Bereich von CHF 7 Mio. anzusiedeln. Die grosse Herausforderung ist bei diesem Projekt der instabile Baugrund, was spätestens seit der Zuger Vorstadtkatastrophe vom 5. Juli 1887 bekannt ist. Die Vorstadtkatastrophe kostete elf Menschen das Leben, 650 Menschen wurden obdachlos und 35 Gebäude brachen laut «NZZ» ein. Ein ganzer Küstenabschnitt verschwand im See, das ist nun genau 131 Jahre her und der Untergrund ist der gleiche wie damals.

Das Gebäude befindet sich somit in einer heiklen Zone, der instabilen Seeuferzone. Ein Anheben und eine Kompensation der Verkippung ist nicht ohne Weiteres zu bewerkstelligen, der Baugrund kann keine zusätzlichen Lasten aufnehmen. Man ging einmal davon aus, dass das Haus mit einfachen Methoden wieder angehoben werden kann. Später stellte sich leider heraus, dass dem nicht so ist, es gibt leider kein Verfahren welches zusichert, dass das Haus in die ursprüngliche Lage zurückversetzt werden kann.

Das Objekt ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Liegenschaft wird von der Denkmalpflege als besonders schutzwürdig eingestuft, der Originalzustand von damals blieb praktisch erhalten.

Die Massnahmen, die ergriffen werden sollen, müssen verhältnismässig und auf das Objekt zugeschnitten sein.

Bauprojekt:

- Sanfte Sanierung für nutzungsgerechte Werterhaltung
- Keine zusätzlichen Lasten, keine Eingriffe in die bestehende Struktur
- Technische Ertüchtigungsmassnahmen wo notwendig und sinnvoll
- Einhaltung und Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften
- Minimale Nutzungsoptimierungen (UG), kein zusätzlicher Ausbau

Baubeschrieb:

- Behebung der Bauschäden, Abdichtungen und energetische Massnahmen wo notwendig und möglich
- Nutzungsoptimierungen mit Aufenthalts- und Besprechungsräumen
- Schadstoffsanierung
- Sanierung Haustechnik, Sanitäranlagen und Elektroinstallationen
- Sicherheitsstandards entsprechen wieder den aktuellen Normen und gesetzlichen Vorschriften (Elektro, Brandmeldeanlage, Sicherungen)
- Partielle Auffrischung der Oberflächen sowie Bauteilertüchtigungen
- Ersatz Küche und sanitäre Anlagen in den Zimmern
- Instandstellung Umgebung

Die bisherige Mieterin, die Stiftung Phönix in Zug, hat extern eine Übergangslösung für ein Jahr gefunden und beabsichtigt im Oktober 2019 wieder einzuziehen.

Für die gesamte Sanierung wird ein Betrag CHF 2'010'000.00 beantragt, was als sinnvoll und angebracht gesehen werden kann, auch hinsichtlich der Nutzung.

4. Beratung

4.1. Klärung zur Vorlage

Zum Denkmalschutz: Die kantonale Denkmalpflege befürwortet die Unterschutzstellung schon seit längerer Zeit. Bis jetzt war man seitens der Stadt Zug diesbezüglich zurückhaltend. Man wollte zuerst klären, wie das Objekt saniert werden soll und kann. Jetzt steht fest, dass die Erdbeben-Ertüchtigungs-Massnahmen nicht angebracht sind. So gesehen steht jetzt der Unterschutzstellung nichts mehr entgegen.

Auch ist dieses schöne städtische Objekt in der Tat schutzwürdig: Es ist auch die Absicht der Stadt Zug, das Gebäude in seiner ganzen Pracht zu erhalten. Es ist auch deshalb sinnvoll, das Unterschutzstellungsverfahren rechtzeitig einzuleiten, damit die weitere Planung parallel erfolgen kann. Aktuell gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sehr konstruktiv, sie wurde in die Arbeiten auch bereits miteinbezogen. Die Denkmalpflege befürwortet das Sanierungs-Projekt wie erwartet in der vorliegenden Form.

Mit der Unterschutzstellung fliessen auch diverse Beiträge an das Projekt. Aus heutiger Sicht ist nicht zu befürchten, dass es wegen der Unterschutzstellung zu einem späteren Zeitpunkt Probleme oder Auflagen unter Kostenfolge geben wird.

4.2. Diskussion:

Ein Mitglied findet es bemerkenswert, dass ein Bauherr an dieser Lage - damals war das ja ausserhalb der Innenstadt, etwas abgelegen - 50 Jahre nach der Vorstadtkatastrophe, vorgelagert zu dieser, diesen Prachtsbau errichtete. Es ist ein Zeitzeuge, eine Demonstration von Reichtum, inmitten der umliegenden Handwerkerparzellen. Das prächtige Privathaus war später eine grosszügige Schenkung an die Stadt Zug und es ist mehr als angebracht, eigentlich Verpflichtung, dass man daraus etwas macht. Kritischer stehen einzelne Mitglieder der Nutzung durch die Stiftung Phönix gegenüber, obwohl diese das Objekt bereits seit 30 Jahren nutzt und man - breit gesehen - auch von einer gewissen Tradition sprechen kann. Eingeräumt werden muss, dass die Stiftung Phönix als Mieterin sehr gut zum Haus geschaut, den Stil bewahrt und nicht "auf eigene Faust" am Innenausbau "herumgebastelt" hat. Aus ihrer Sicht sollte eine Institution dieser Art jedoch in einer spezifisch für ihren Betrieb ausgelegten Liegenschaft untergebracht sein. Gemäss Auskunft des zuständigen Stadtrates hat man für die Villa Hotz jedoch offenbar keine andere Verwendung. Man hätte sich ja vorstellen können, dass für diese grossartige Liegenschaft - an der Top-Lage von Zug - z. B. auch eine internationale Stiftung hätte gewonnen werden können, und die Liegenschaft für repräsentative Zwecke zur Verfügung stehen würde. Eine Mehrheit der GPK findet es jedenfalls sehr schön, dass Zeitzeugen aus verschiedenen Epochen in der Stadt Zug erhalten bleiben, begrüsst insofern die Sanierung, und findet es in Ordnung, dass das Haus weiter durch die Stiftung Phönix genutzt wird. Die Menschen, deren Nutzung es zugeführt ist, verdienen auch ein schönes Zuhause.

Zum Mietvertrag wird von Seite Stadtverwaltung der Stadt Zug folgendes ausgeführt: Von der Stiftung Phönix wurde im Januar 2016 eine Absichtserklärung erbeten. Die Stiftung Phönix hat geantwortet, dass sie an diesem Standort bleiben möchte und bereit ist, wieder einen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen. Die Sanierung ist grundsätzlich als werterhaltend zu betrachten. Es wird somit keine Erhöhung des Mietzinses geben, abgesehen von wertvermehrenden Investitionen oder für spezielle Ausbauten, die über den Normalgebrauch hinausgehen. Der neue Mietvertrag wird erst definitiv ausgearbeitet, wenn bekannt ist, was genau saniert wird und wann der Wiederbezugstermin ist.

Die fehlerhaften Flächenangaben auf dem Bauplan (Beilage 4 der SR-Vorlage) der Zimmer 11 und 12 auf Level 3 wurden angepasst (siehe Beilage 1).

Für den Ausbau kann die Stiftung Phönix Wünsche anbringen, gewisse Ausbauten können für ihren Zweck gemacht werden, das Haus wird jedoch nicht spezifisch für die Stiftung Phönix ausgebaut. Der bisherige Mietzins betrug rund CHF 54'000.00. Es wurde überprüft, ob dieser Mietzins noch korrekt ist.

Ein Mitglied erachtet den Mietzins von CHF 54'000.00 als tief angesetzt. Man wünscht diesbezüglich mehr Transparenz und erkundigt sich, wie es mit der Nutzfläche aussieht bzw. auf je wie viele m² Wohn- und Nebenfläche sich dieser Mietzins bezieht, ob es sich hier um einen Mittelwert handelt, welcher auch bei anderen gemeinnützigen Organisationen angewendet wird. Es gibt keine vergleichbaren gemeinnützigen Organisationen. Von Interesse ist auch, wie eine Marktmiete nach dem Umbau aussähe. Es wird geantwortet, dass gemäss HRM2 das Bruttoprinzip gilt, und jedenfalls eine Marktmiete angestrebt werden müsste.

Falls die Miete durch die Institution nicht vollumfänglich finanzierbar ist, müsste der Kanton Zug oder eine andere Organisation eine Subvention leisten. Die Stiftung Phönix ist eine kantonale Organisation. Es wird nachgefragt, ob die Stiftung Phönix noch Beiträge von der Stadt Zug bezieht? Die Stiftung erhält keine Beiträge der Stadt Zug.

Zur Beilage zum Bericht und Antrag des Stadtrats "Berechnung der Folgekosten":

Diese beinhaltet einen Fehler, die Position "Mietzinseinnahmen" hätte eine Null beinhalten sollen, da die Mietzinseinnahmen durch die werterhaltenden Massnahmen nicht erhöht werden können. Es wird stillschweigend beschlossen, die berichtigte Beilage Berechnung der Folgekosten" wird mit dem GPK-Bericht neu verschickt. Es wird ebenso beschlossen folgende Unterlagen dem GGR zur Kenntnis zu bringen:

- Genaue Flächenangaben (Wohn/Nebenfläche)
- Marktmiete nach dem Umbau
- Allfällige Beiträge der Stadt Zug an die Stiftung Phönix
- Neuberechnung der Folgekosten (korrigiertes Formular)

Die GPK begrüsst die Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 und freut sich, dass mit der Stiftung Phönix der langjährige Mieter mit einem sozialen Zweck dieses wunderbare Haus belebt und bewohnt. Sie erachtet die vorgeschlagene sanfte Renovation als vernünftig und sinnvoll.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2488 vom 5. Juni 2018 sowie des Bericht und Antrages der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2488.1 vom 19. Juni 2018 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 5:0 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Sanierung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 einen Baukredit von brutto CHF 2'010'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt Nr. 961, zu bewilligen und
- die bestehende Rückstellung von CHF 1'000'000.00 zugunsten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2222, Objekt Nr. 961, aufzulösen.

Zug, 16. August 2018

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Angaben der genauen Flächen (Wohn/Nebenfläche)
2. Nutzfläche nach dem Umbau
3. Neuberechnung der Folgekosten (korrigiertes Formular)

Zudem: Verweis auf die Beilage der Präsentation in der BPK, Vorlage 2488.1, Beilage 1