

Bürgergemeinde Zug



**Kreditbegehren betreffend Bau eines Mehrfamilienhauses
im Baurecht auf dem Grundstück Nr. 3322 der Korporation Zug,
in der Herti 6 – Bericht und Antrag des Bürgerrates**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Nachdem Sie an der Bürgergemeindeversammlung vom 12. Mai 2008 dem Planungskredit für den Bau eines Mehrfamilienhauses in der Herti 6 zugestimmt haben, unterbreiten wir Ihnen nunmehr den Baukredit.

Der Bericht wird wie folgt gegliedert:

	Seite
A. Ausgangslage	2
B. Wohnhof 5	2
C. Baukosten	4
D. Beschreibung der Bauleistungen	5
E. Baurechtsvertrag	7
F. Rendite und Finanzierung	8
G. Antrag	8
H. Pläne 21-Familienhaus	9

A. Ausgangslage

Auf Anfrage der Korporation Zug hat sich der Bürgerrat für eine Beteiligung an der Realisierung des Wohnhofs 5 in der Herti 6 entschieden, mit der Absicht, einen Beitrag zur Entspannung des knappen Wohnungsangebots in der Stadt Zug zu leisten.

Es ist ein Baurechtsvertrag mit der Korporation Zug mit einer Vertragsdauer bis 31. Dezember 2090 geplant.

Das gemeinsame Baugesuch für den Wohnhof 5 (Stiftung Jünglingspatronat Zug und Bürgergemeinde Zug), sowie für den Wohnhof 6 (Korporation Zug) ist Mitte März 2009 erfolgt.

Die Wohnungen im Erdgeschoss, im 1., 2. und teilweise im 3. Obergeschoss werden je nach den finanziellen Verhältnissen der Mieter durch die kantonale Wohnbauförderung verbilligt. Das Amt für Wohnungsbau des Kantons Zug bestimmt die Anzahl der geförderten Wohnungen in einer Liegenschaft. Der Bürgerrat hat entschieden, vor allem Familien mit Kindern zu berücksichtigen.

B. Wohnhof 5

Der Wohnhof 5 wird entsprechend dem Gesamtkonzept Herti 6 unter Berücksichtigung der in der 1. Etappe gemachten Erfahrungen projektiert. Er hat - neben dem Wohnhof 4 - zwei verschiedene Bauherren: die Bürgergemeinde Zug sowie die Stiftung Jünglingspatronat. Die Bürgergemeinde realisiert den östlichen Baukörper mit dem Haus An der Lorze 9 und 11 mit 21 Wohnungen. Die Stiftung Jünglingspatronat erstellt die beiden westlichen Baukörper An der Lorze 13 und 15 mit 27 Wohnungen.

1. Wohnungstypen

Die 21 Wohnungen für die Bürgergemeinde sind als moderne Mietwohnungen für Familien mit den heute gültigen Energieanforderungen geplant. Es sind 3 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen, die vor allem in den Bereichen Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss der Wohnbauförderung unterliegen. Die Wohnungen in den Staffelgeschossen sind mit ihren grösseren Freibereichen und ihrer privilegierten Lage als besondere und frei vermietbare Wohnungen gedacht.

Die Wohnungen sind klar zoniert:

Die in der Regel grosszügigen, ineinanderfliessenden Wohn- und Küchenbereiche mit den sich daran anschliessenden Balkonen oder anschliessenden Terrassen, orientieren sich nach Westen und Süden. Die Schlafzimmer liegen hauptsächlich nach Osten, vom Wohnbereich abgetrennt durch einen nicht natürlich belichteten, in der Mittelzone gelegenen Sanitärkern. Die Kopfwohnungen sind dreiseitig ausgerichtet.

Im Garagengeschoss sind, im Rahmen der Gesamtausführung, für die Bürgergemeinde Abstellplätze für 21 Autos und 52 Velos sowie die notwendigen Keller- und Technikräume vorgesehen. Entlang der Strasse werden fünf Besucherparkplätze angeboten.

2. Materialisierung / Fassadenkonzeption

Entsprechend der Differenzierung der Freiräume wird auch in der Materialität zwischen Aussen- und Innenfassaden der Wohnhöfe unterschieden. Die den öffentlichen Freiräumen zugewandten Aussenfassaden demonstrieren die Gemeinsamkeit der sechs Höfe, sie sind in identischer Materialität für alle Höfe als Kompaktfassade gebaut. Dabei steht der weisse Putz in angenehmem Kontrast zum Grün der umgebenden Allmendwiesen mit ihren Bäumen und den verschiedenen Innenhofsituationen. Die den Höfen zugewandten Fassaden sowie alle Fassaden der Staffelgeschosse hingegen zeigen den eigenen Charakter der Höfe. Diese sind pro Hof mit einem unterschiedlichen Material und kräftigen Farben gestaltet.

Wohnhof 1 und 4 wurden in rot, jedoch als Holz- bzw. Eternitfassade gebaut, Wohnhof 2 in Holz natur, Wohnhof 3 mit grossformatigen Eternitplatten in grün. Für Wohnhof 5 und 6 ist jeweils eine Schindelfassade vorgesehen. Der Wohnhof 5 soll Eternitschindeln in einem hellen gelb-grün erhalten, der Wohnhof 6 Lärchenholzschindeln, die natürlich altern sollen. Gemeinsam ist den Innenfassaden der Höfe eine freundliche, warme Ausstrahlung, die die Aufenthaltsqualität der halböffentlichen Räume unterstreicht und im Bereich der Staffelgeschosse den Charakter des Innenlebens nach Aussen kommuniziert.

3. Freiraumkonzept Höfe

Die Innenhöfe der „Wohninseln“ dienen als Erschliessung, halböffentlicher Wohnhof, behüteter Spielplatz, gesäumt von privaten Terrassen, die für ein lebendiges Umfeld des Hofes sorgen. Gussasphalt stellt als homogener glatter Basisbelag den Zusammenhang für alle Höfe untereinander her. Der Baum im Souterrain stellt den Bezug zum Park her und ist gleichzeitig im Garagengeschoss ein „Lichtblick“, im Hof ein grüner Akzent und bietet direkten Kontakt zur Krone eines Baumes.

C. Baukosten

Das Planungsteam von webereinhardt Generalplaner AG hat die Kosten auf der Basis des Baugesuchs vom 4. März 2009 ermittelt. Der Kostenvoranschlag basiert zu 40% auf Offerten von Unternehmen und zu 60% auf Erfahrungswerten. Massgebender Baukostenindex: Zürich 1. April 2009. Alle Preisangaben inkl. Mehrwertsteuer von 7,6%.

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP Nr.	Arbeitsgattung	Fr.
0	Gemeinsame Aufgaben (Vorleistungen Korporation, Bauplatz- installation, prov. Strassenbau)	1'040'636.--
13	Baustelleneinrichtung	14'000.--
17	Pfählung	390'000.--
1	Vorbereitungsarbeiten	404'000.--
20	Baugrube (in BKP 0 enthalten)	
21	Rohbau 1 Baumeisterarbeiten	1'975'000.--
215	Eternitverkleidung	270'000.--
21	Rohbau 1	2'245'000.--
221	Fenster, Aussentüren, Tore	470'000.--
222	Spenglerarbeiten	90'000.--
224	Bedachungsarbeiten	275'000.--
225	Spez. Dichtungen und Dämmungen	55'000.--
226	Verputzte Aussenwärmedämmung	235'000.--
228	Lamellenstoren und Markisen	102'000.--
22	Rohbau 2	1'227'000.--
23	Elektroanlagen	420'000.--
24	Heizungsanlagen	200'000.--
244	Lüftungsanlagen	260'000.--
25	Sanitäranlagen, Küchen	1'245'000.--
26	Aufzugsanlagen	130'000.--
23-26	Installationen	2'255'000.--
271	Gipserarbeiten	285'000.--
272	Schlosserarbeiten	505'000.--
273	Innentüren aus Holz	115'000.--
273	Schreinerarbeiten	139'000.--
275	Schliessanlagen	11'000.--
27	Ausbau 1	1'055'000.--
281	Bodenbeläge	465'000.--
282	Wandbeläge	132'000.--
285	Malerarbeiten	65'000.--

286	Baureinigung	65'000.--
289	Übriges	100'000.--
28	Ausbau 2	827'000.--
29	Honorare	895'000.--
4	Umgebungsgestaltung	287'000.--
51	Gebühren	150'200.--
52	Druckkosten	56'900.--
53	Versicherungen	15'000.--
54	Finanzierung	553'000.--
56	Übrige Baunebenkosten	69'400.--
5	Baunebenkosten	844'500.--
6	Reserve	392'364.--
9	Ausstattung (künstlerischer Schmuck)	27'500.--
Total		11'500'000.--

D. Beschreibung der Bauleistungen

1. Minergie-Standard 2008

Der ganze Wohnhof 5 wird bezüglich der Heizenergie und des Gesamtenergieverbrauchs im Vergleich zur 1. Etappe Herti 6 optimiert. Der Wohnhof 5 soll minergie-zertifiziert werden. Dies bedeutet konkret eine dicke Aussendämmung an der Fassade und auf dem Dach, sowie hoch isolierende Fenster. Zudem haben alle Wohnungen eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. So ist in den Wohnungen immer für Frischluft gesorgt, ohne Wärmeverlust durch geöffnete Fenster. Diese Massnahmen reduzieren den Heizenergiebedarf massiv und helfen somit, die Umwelt zu schonen und die Heizkosten zu senken.

2. Vorbereitungsarbeiten

Die Hertiallmend liegt in einem Gebiet eiszeitlicher Seeablagerungen. Deshalb ist als Fundation eine Pfahlung mit Verdrängungspfählen notwendig. Die Bauzufahrt und -wegfahrt wird so organisiert, dass der Bauverkehr nicht über die beidseits bewohnte Eichwaldstrasse führt.

3. Baumeisterarbeiten

Die halbgeschoßig im Erdreich liegende Tiefgarage wird in wasserdichtem Beton ausgeführt. Die Aussenwände werden teilweise zur Aussteifung des Gebäudes aus Beton erstellt, ansonsten mit 17,5 cm Backstein und Aussenwärmédämmung. Die Innenwände bestehen durchgehend aus 15 cm Backstein, die Wohnungstrennwände aus 25 cm Beton. Die Geschossdecken und die Treppenpodeste sind durchgehend betoniert. Der Schallschutz wird durch die schwimmenden Unterlagsböden erfüllt.

4. Fenster und Aussentüren

Alle Fenster der Wohnungen sind raumhoch, innen aus Holz, aussen aus Metall. Die Fenster sind wie Türen ausgebildet, in jedem Zimmer hat es einen Dreh-Kipp- und einen Drehflügel, als Absturzsicherung ist in den Obergeschossen aussen ein Staketengeländer vorgesehen. Bei den Balkonen nehmen die Fenster die ganze Breite ein. Alle Fenster sind 3-fach isolierverglast. Dies reduziert die Heizenergie und führt zu einem angenehmen Wohnklima.

5. Bedachung

Das Dach wird als nichtbegehbares Flachdach mit extensiver Begrünung ausgebildet. Die Terrassen der Attikawohnungen haben einen Zementplattenbelag.

6. Fassade

Analog der 1. Etappe der Herti 6 wird die äussere Fassade des Wohnhofs 5 mit einer Kompaktfassade aussen isoliert und mit einem hellen Verputz versehen. Die dem Hof zugewandte Fassade wird mit kleinformatigen Eternitplatten verkleidet. Alle Fenster haben Rafflamellenstoren mit Gelenkkurbel für den Sonnenschutz und die Verdunkelung. Im 4. und 5. Obergeschoss sind alle Storen elektrisch bedienbar. Die Terrassen und Balkone haben zusätzlich eine Sonnenschutz-Markise.

7. Elektroanlagen

Die Wohnungen werden mit den üblichen elektrischen Installationen, wie Steckdosen, Schalter, Multimediasteckdose und Lampenstellen ausgerüstet. Das Treppenhaus, die Tiefgarage und der Hof werden mit einer allgemeinen Beleuchtung versehen. Mit Bewegungsmeldern und/oder Dämmerungsfühlern und Zeitsteuerung wird die allgemeine Beleuchtung gesteuert.

8. Heizung, Lüftung

Die Wärmeerzeugung erfolgt via Pelletsheizkessel. Die korporationseigene Energiezentrale für die Wohnhöfe 2, 5 und 6 liegt unterirdisch im Freiraum zwischen den beiden Höfen. Fernleitungen ab der Energiezentrale beliefern die Heizungsunterstationen. Die Wärmeverteilung in den Wohnungen geschieht über eine Fußbodenheizung. Jedes Zimmer hat einen elektrischen Unterputzthermostat zur individuellen Wärmeregulierung. Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung.

9. Sanitär

Sämtliche Wohnungen haben zwei Nasszellen, einmal Dusche und WC und einmal Badewanne und WC, jeweils mit einem Lavabo. Die notwendigen Anschlüsse für eine spätere Installation eines Waschturms sind in allen Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss sind mit Waschmaschine/Tumbler ausgerüstet. Pro Hauseingang eine allgemeine Waschküche mit Trocknungsraum.

10. Aufzugsanlage

Pro Treppenhaus ein rollstuhlgängiger Personenaufzug für 8 Personen, Tragfähigkeit 630 kg. Kabinengrösse: Breite 110 cm , Tiefe 140 cm. Die Teleskoptüre ist 90 cm breit und 200 cm hoch.

11. Gipser- und Malerarbeiten

In jedem Zimmer erhalten die Wände einen Abrieb oder eine Raufaser-Tapete und die Decken einen glatten Weissputz. Alle Wände und Decken werden hell gestrichen.

12. Schlosserarbeiten, Schliessanlage und Briefkästen

Bei den Schlosserarbeiten handelt es sich vor allem um Geländer und Handläufe. Die raumhohen Fenster in den Obergeschossen haben ein Staketengeländer als Absturzsicherung. Im Treppenhaus wird ebenfalls ein Staketengeländer mit Holzhandlauf montiert. Die Schliessanlage mit Sicherheitszylinder garantiert, dass mit dem eigenen Hauschlüssel alle allgemein zugänglichen Räume, der eigene Keller, die Tiefgarage und der Briefkasten bedient werden können. In jedem Hauseingang sind die Briefkästen für die dazugehörigen Wohnungen im gedeckten Eingangsbereich angeordnet.

13. Schreinerarbeiten

Wohnungstüren: Rahmen-Vollture 60 mm mit Doppelfalzdichtung und Dreipunktverschluss, Spion, in schallhemmender Ausführung. Zimmertüren: Röhrenspan 40 mm stark, Stahlumfassungszarge.

14. Bodenbeläge

Untergeschoss: Alle Böden in den Kellern werden mit einem Zementüberzug versehen. Treppenhaus: Im ganzen Treppenhaus werden Kunststeinplatten verlegt.

Wohnungen: In den Wohnungen, d.h. allen Zimmern und im Korridor, wird ein versiegelter Parkett verlegt.

Bäder/Duschen/WC/Küche: Die Böden erhalten einen Plattenbelag. In den Nasszellen rundum raumhoch Plattenbeläge an den Wänden.

15. Honorare

Für die Planung, das Kostenmanagement und die Bauleitung sind qualifizierte Architekten, Ingenieure und Spezialisten beauftragt. Die Honorare sind eingerechnet.

E. Baurechtsvertrag

Das Grundstück, auf dem der Neubau realisiert werden soll, kann die Bürgergemeinde von der Korporation Zug im Baurecht übernehmen. Der Baurechtsvertrag wird für die Dauer bis 20. Mai 2090 abgeschlossen. Es handelt sich um einen üblichen Baurechtsvertrag, wie ihn die Korporation Zug mit anderen Parteien auch abschliesst.

Der Baurechtszins steht in Abhängigkeit vom Landwert und dem Hypothekarzins. Die Korporation geht von einem Landwert von Fr. 714.20/m² anrechenbarer Geschossfläche (AGF) aus. Dieser Landwert ist mit 4.5% zu verzinsen. Unter dem Vorbehalt, dass die Bürgergemeinde die Wohnungen preisgünstig vermietet, was das Ziel des Bürgerrats ist, reduziert sich der Landwert um Fr. 100.-- auf Fr. 614.20/m² AGF und der Zins auf 4%. Dieser vergünstigte Baurechtszins gilt vorerst für 20 Jahre; anschliessend muss darüber neu verhandelt werden. Der Landwert und der Zins kann alle drei Jahre angepasst werden. Der anfängliche Baurechtszins beträgt – bezogen auf das Baugesuch – ca. Fr. 100'000.-- bzw. für die Bürgergemeinde vergünstigt ca. Fr. 77'000.-- pro Jahr.

F. Rendite und Finanzierung

Der voraussichtliche Mietzinsinsertrag beläuft sich auf ca. Fr. 650'000.--, was einer Bruttorendite von rund 5,5% bis 6,0% entspricht. Auf den Wohnungen, die der kantonalen Wohnbauförderung unterliegen, erhalten die Mieter - je nach finanziellen Verhältnissen - eine Mietzinsverbilligung.

Die Baukosten von Fr. 11'500'000.-- werden sowohl durch Eigenmittel wie auch durch einen Baukredit finanziert. Der Baukredit wird nach Bauabschluss in Hypotheken umgewandelt.

G. Antrag

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Bürgerrat, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger:

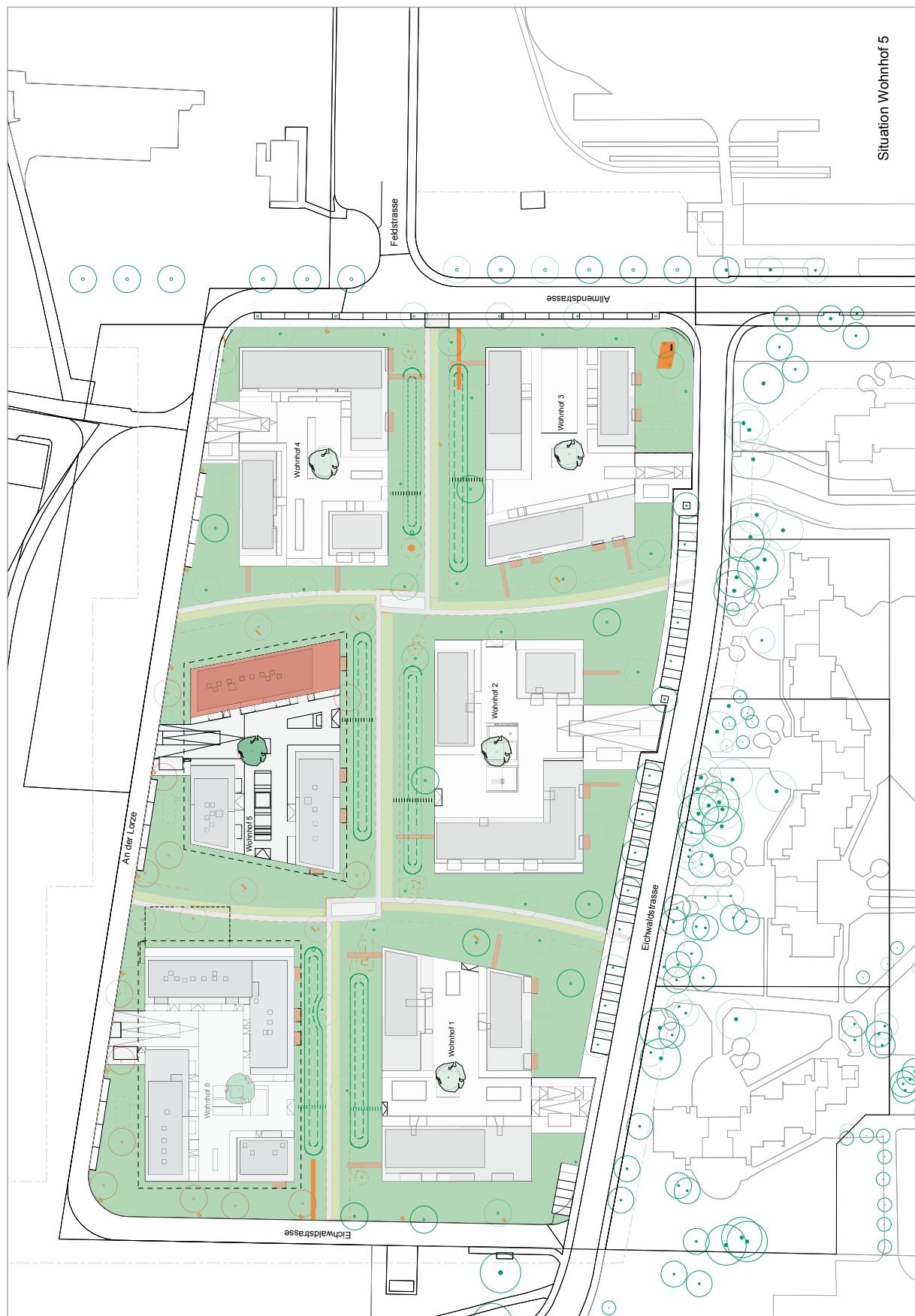
1. Dem Baukredit von Fr. 11'500'000.--, einschliesslich Fr. 380'000.-- für den bereits bewilligten Planungskredit, für die Errichtung eines 21-Familienhauses auf einem Baurechtsgrundstück der Korporation, im Rahmen der Überbauung Herti 6 in Zug, sei zuzustimmen. Die Kreditsumme basiert auf dem Zürcher Baukostenindex, Stand 1. April 2009. Sie erhöht oder senkt sich entsprechend diesem Index.
2. Der Kredit sei durch verfügbare eigene Mittel und durch Aufnahme eines Baukredits zu decken und der Investitionsrechnung zu belasten.
3. Der Bürgerrat sei mit dem Vollzug zu beauftragen.

Zug, 11. Mai 2009

BÜRGERRAT DER STADT ZUG
Der Bürgerpräsident: B. Landtwing
Der Bürgerschreiber: S. Bayer

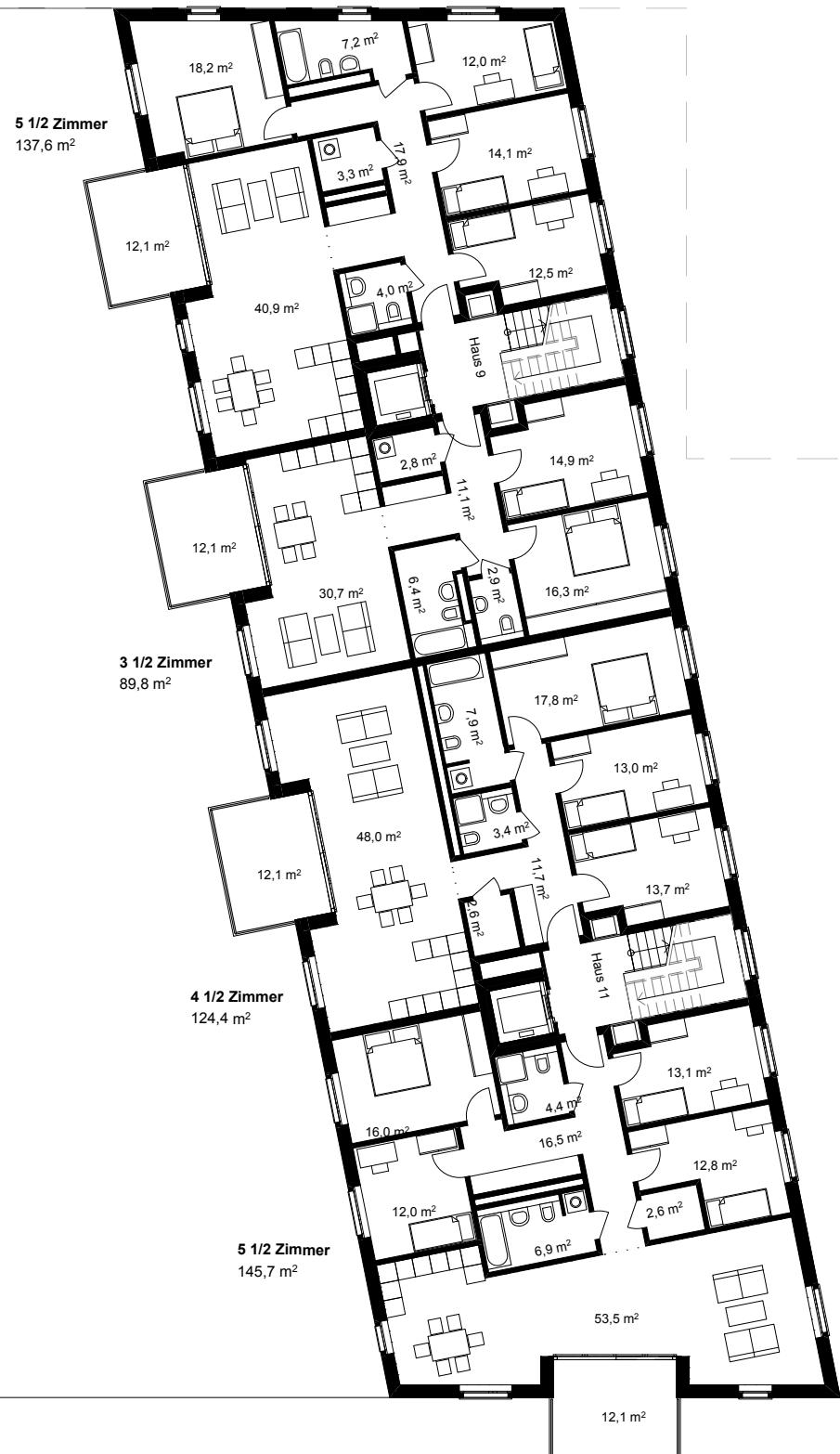
Die Eingabepläne können am 9. Juni 2009 ab 19.30 Uhr im Burgbachsaal besichtigt werden.

H. Pläne 21-Familienhaus

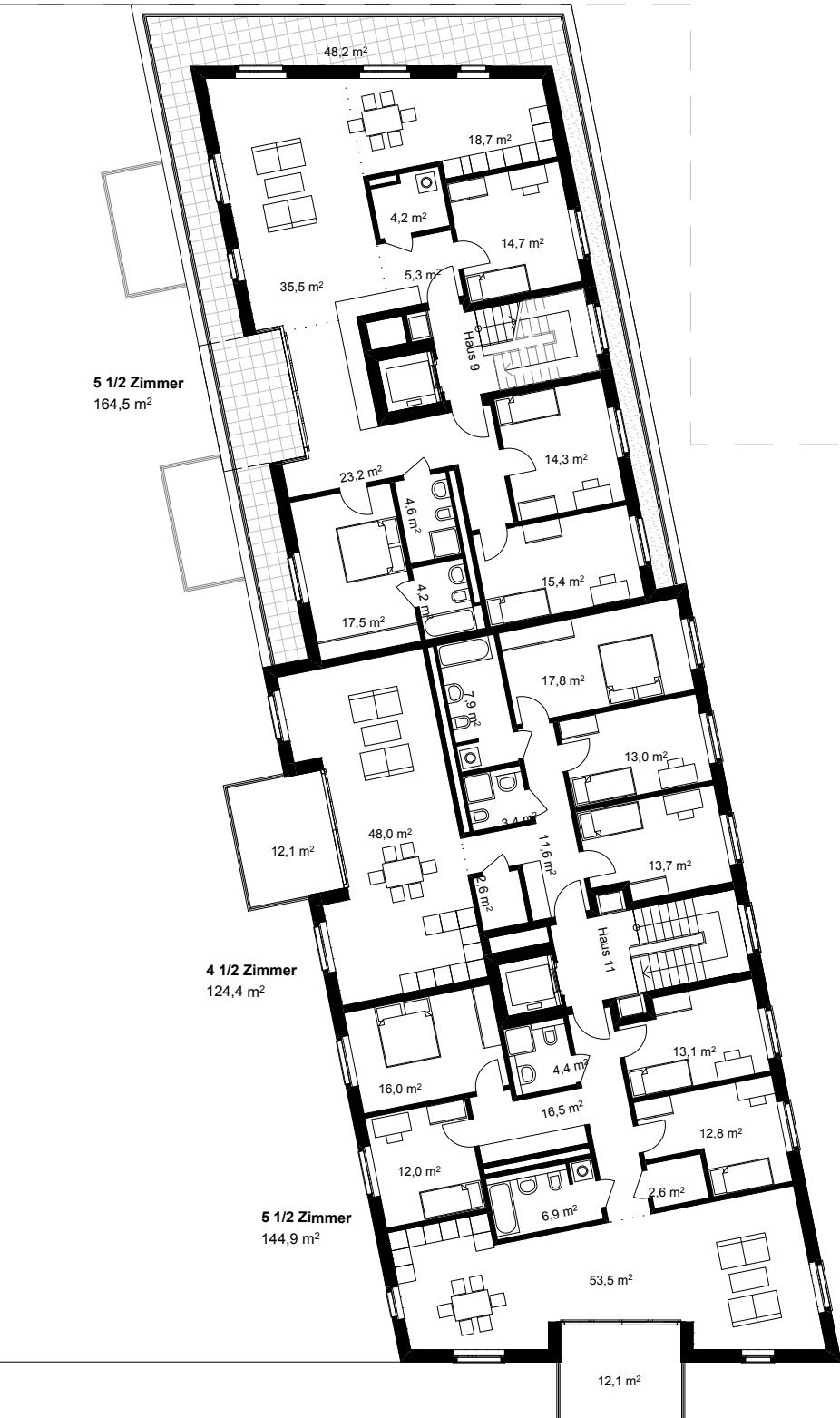




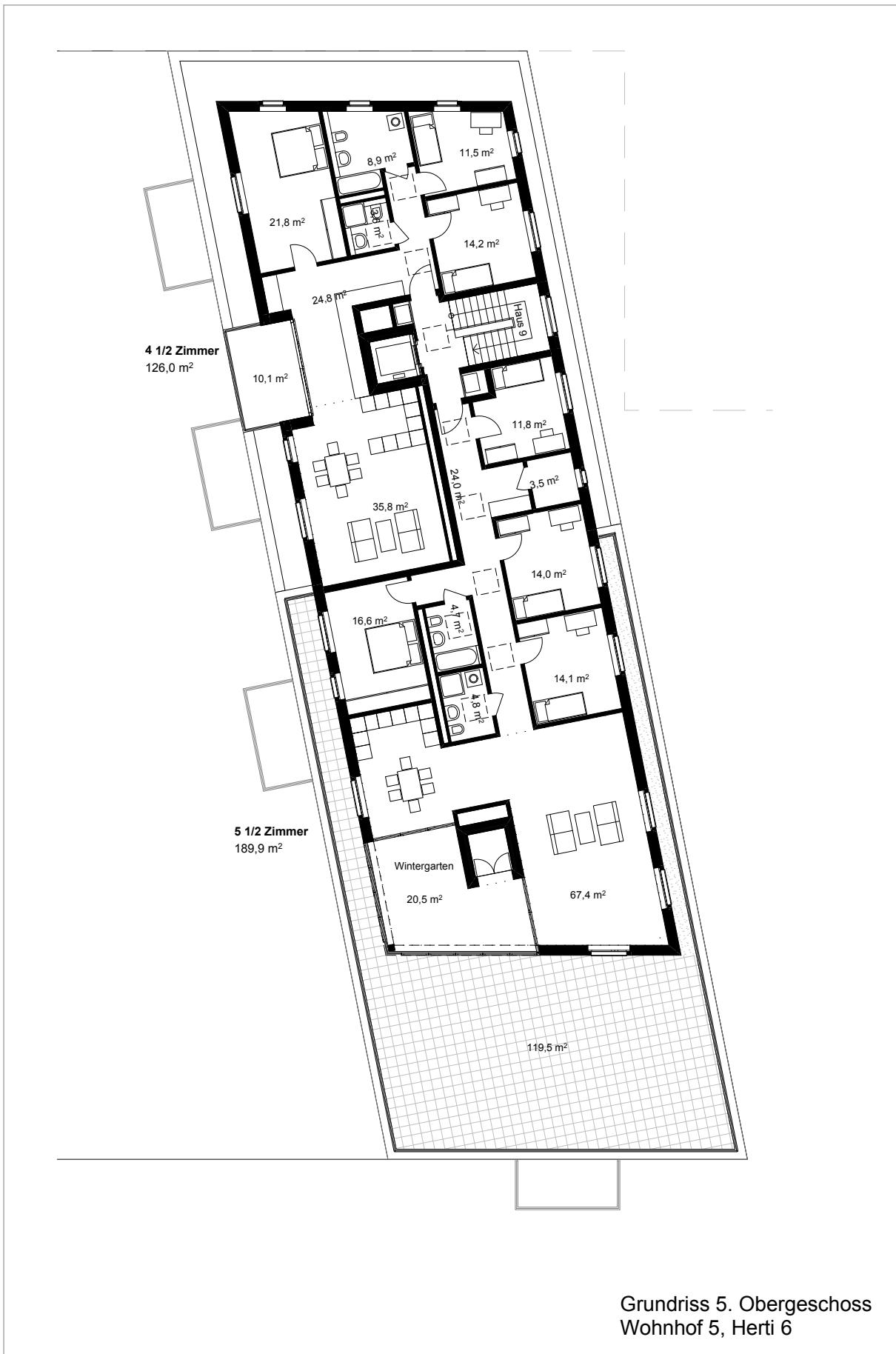




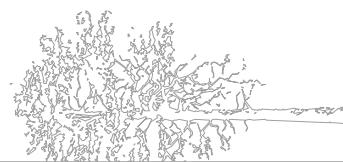
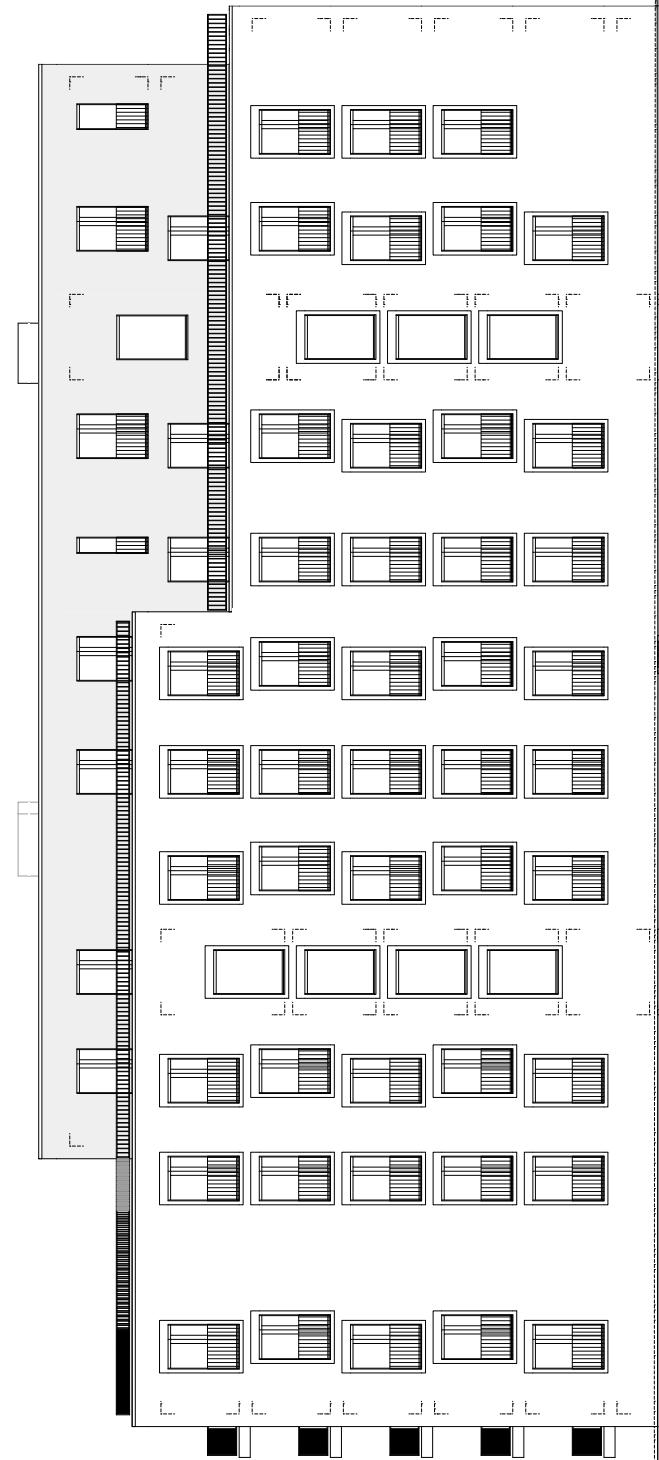
Grundriss 1.-3. Obergeschoss
Wohnhof 5, Herti 6



Grundriss 4. Obergeschoss
Wohnhof 5, Herti 6



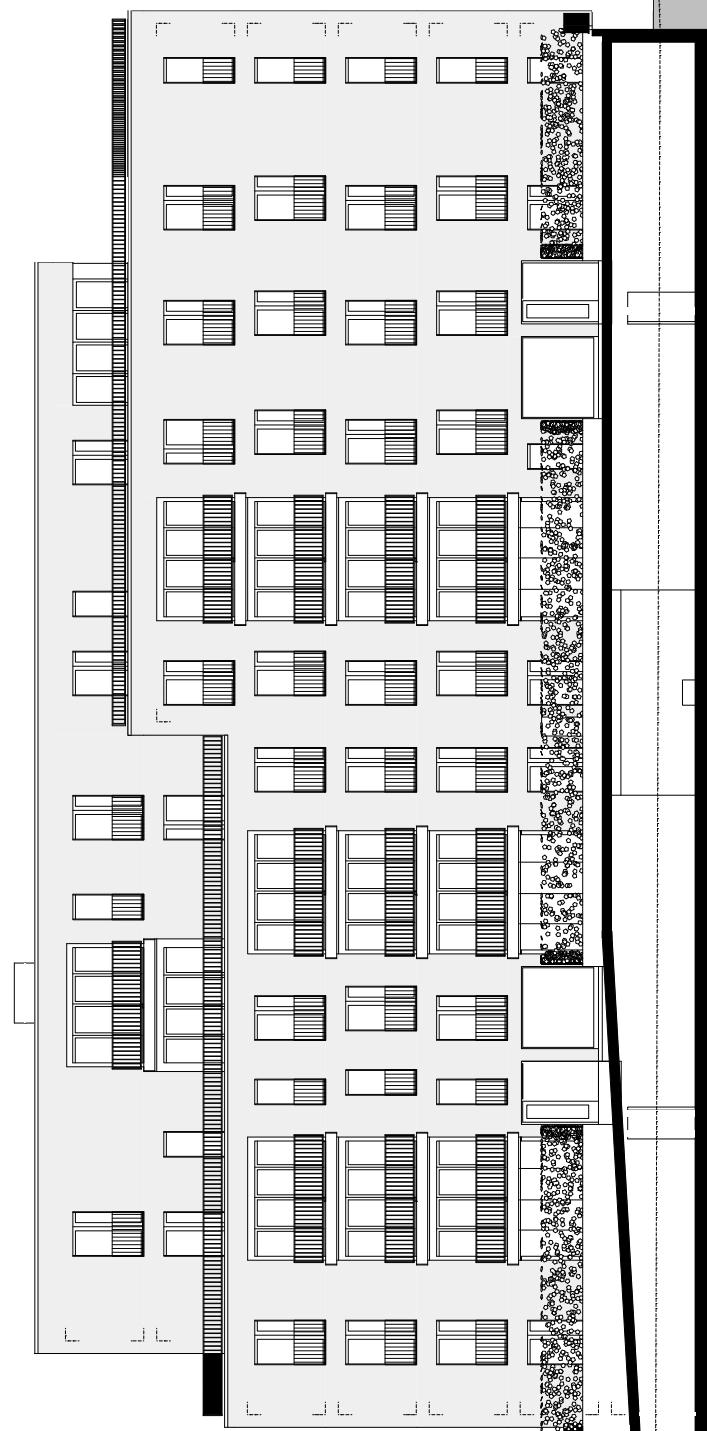
Ansicht Ost
Wohnhof 5, Herti 6



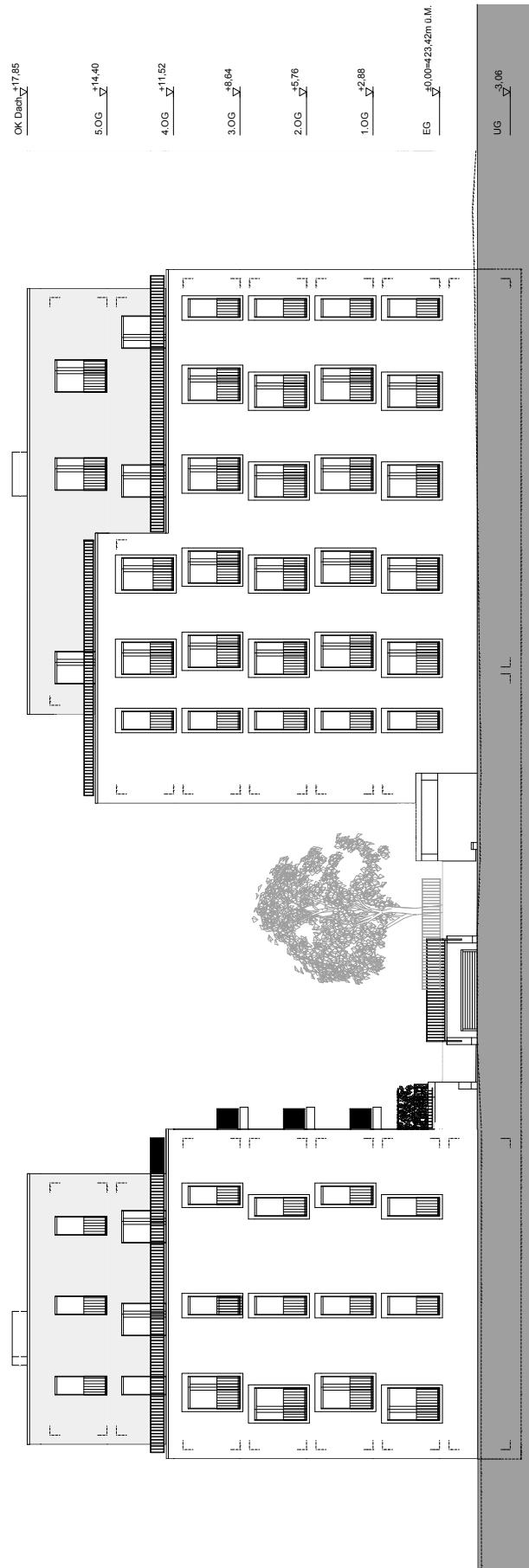


Ansicht Süd
Wohnhof 5, Herti 6

Innenansicht West
Wohnhof 5, Herti 6



Ansicht Nord
Wohnhof 5, Herti 6





Ausschnitt Aussenansicht
Wohnhof 5, Herti 6



Ausschnitt Innenansicht
Wohnhof 5, Herti 6