

Reformierte Kirche

Kanton Zug

Kirche mit Zukunft

Vorlage Nr. 308

Baukredit für Innenrenovation Pfarrhaus Keltenweg 34, 6312 Steinhausen



Aussenansicht Doppel-Einfamilienhaus Keltenweg 32 & 34



Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 16. März 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenrat beantragt Ihnen einen Baukredit für die Innenrenovation des Pfarrhauses am Keltenweg 34 in Steinhausen.

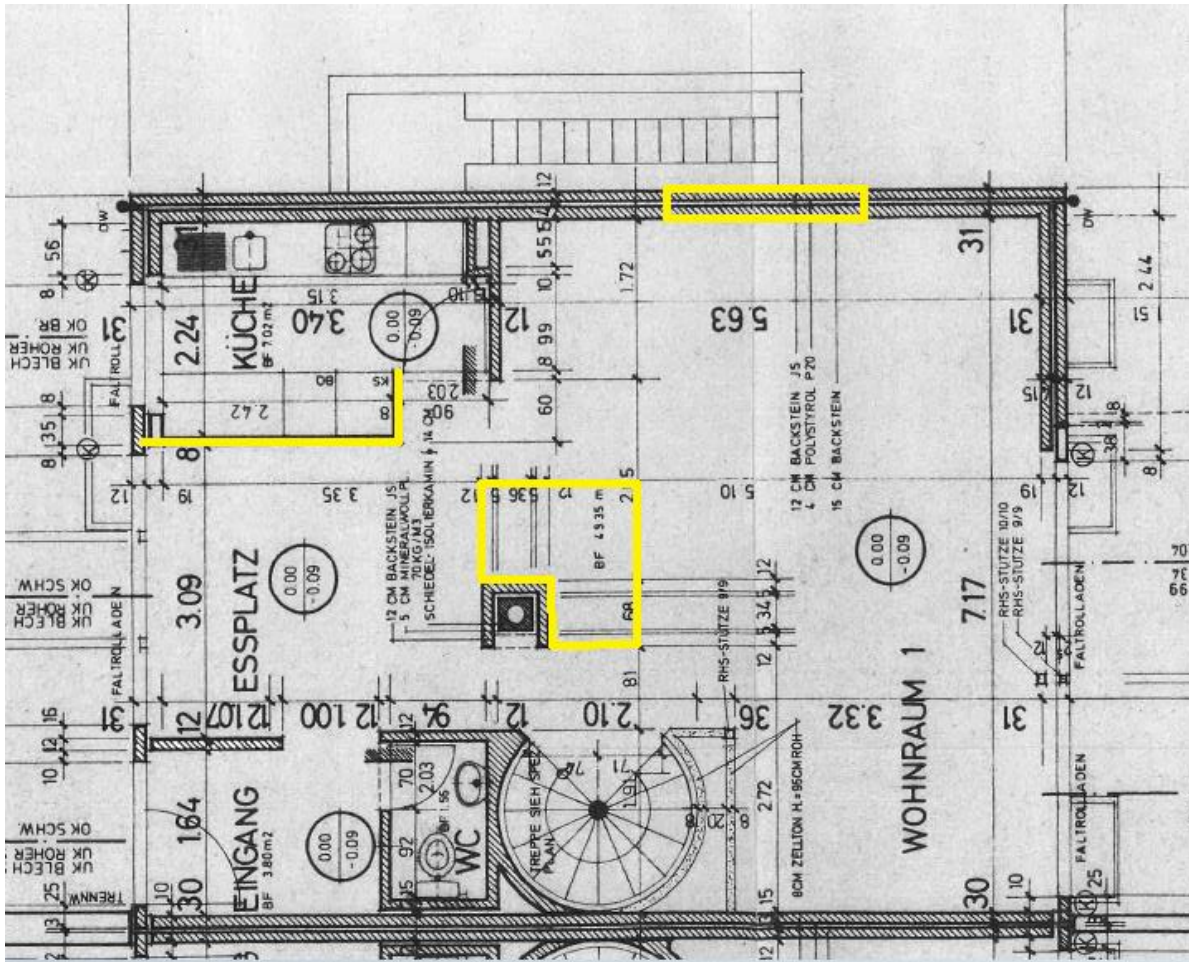
Ausgangslage

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde des Kantons Zug ist Eigentümerin des 5 ½ Zimmer-Doppeleinfamilienhauses am Keltenweg 34 in Steinhausen. Das Wohneigentum befindet sich innerhalb der Siedlung Keltenweg West, im Gebiet Hasenberg und wurde im Jahr 1981 fertiggestellt. Die Siedlung umfasst 22 Doppeleinfamilienhäuser gleichen oder ähnlichen Typus, sowie drei separate Garagengebäude mit total 22 Einzelgaragen. Seit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Kirchgemeinde im Jahr 2011 werden die Räumlichkeiten als Dienst- und Amtswohnung genutzt.

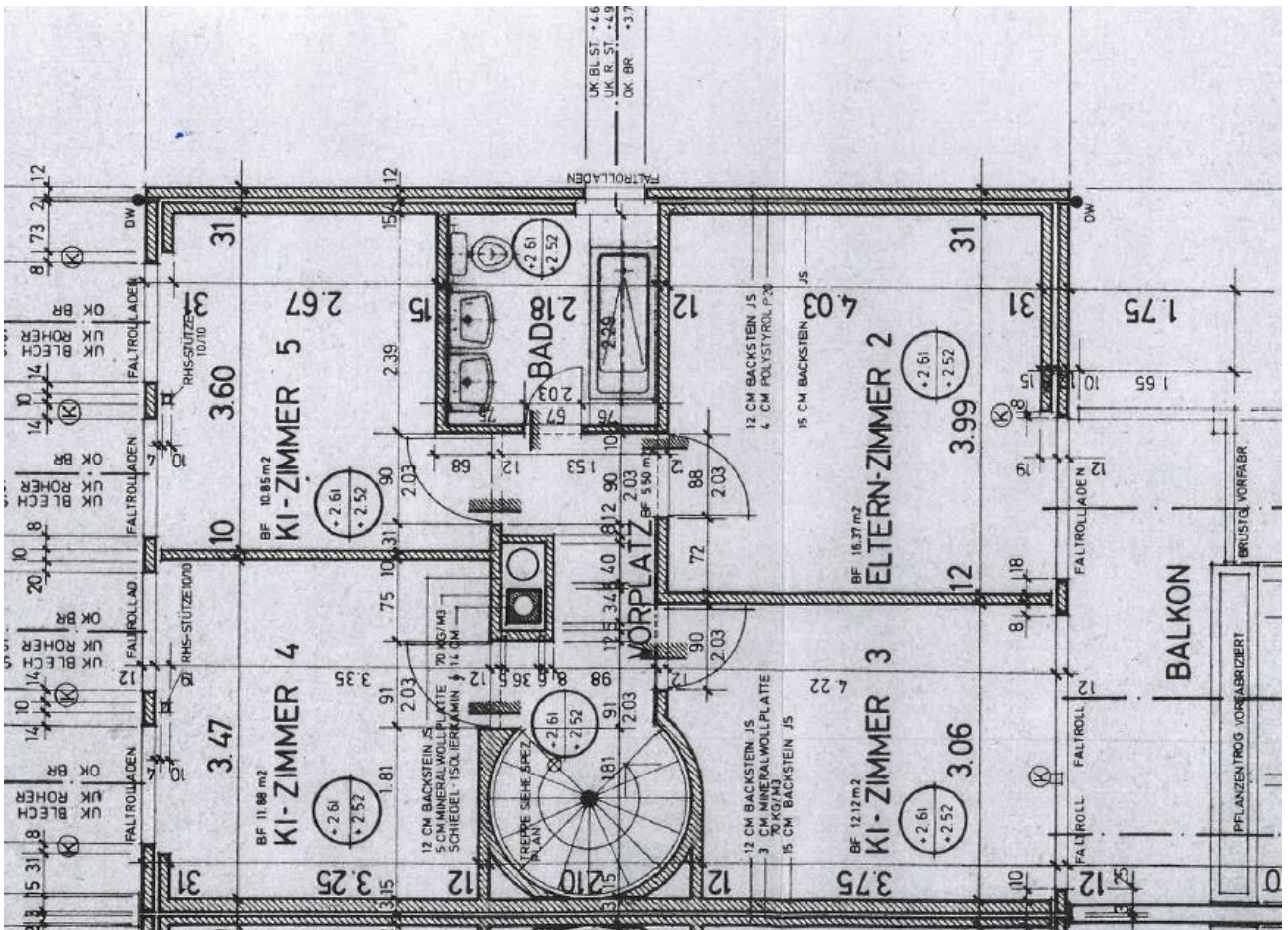


Gebiet Steinhausen Hasenberg mit Quartier Keltenweg





Grundrissplan Erdgeschoss (nicht masstäblich)



Grundrissplan Obergeschoss (nicht masstäblich)

Warum eine Renovation?

Nebst den normalen, kleineren Unterhaltsarbeiten, die regelmässig ausgeführt werden, wurde in den vergangenen Jahren bei der Bausubstanz folgende Investition vorgenommen.

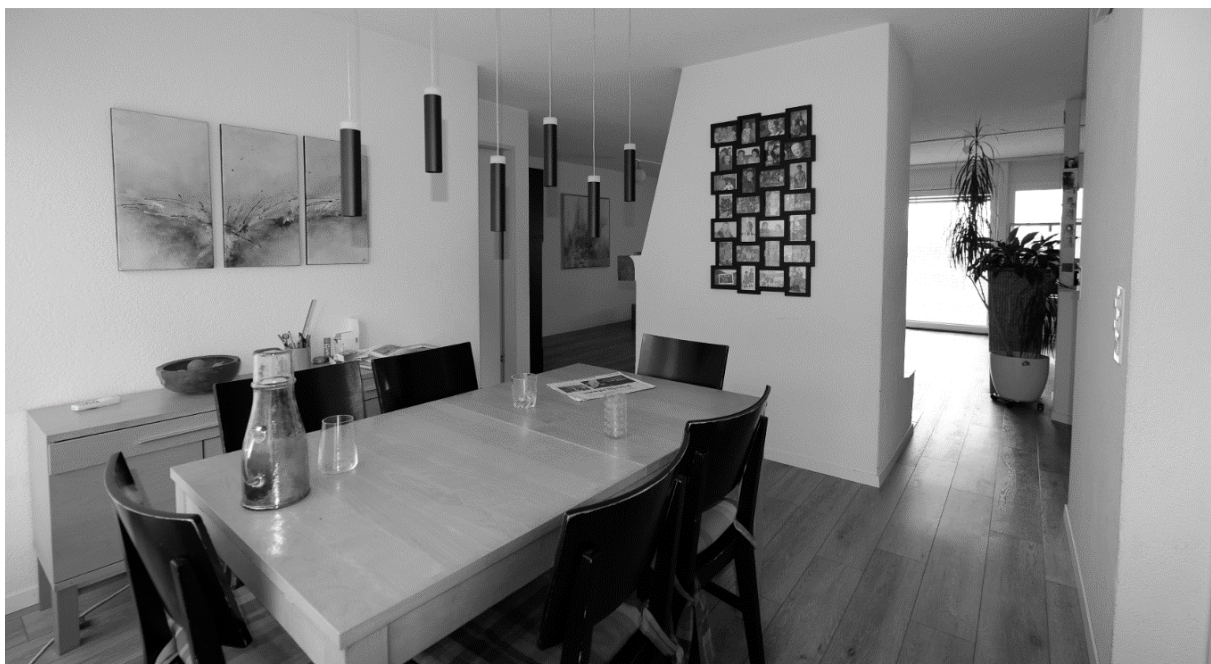
- 1999: Ersatz Oel-Zentralheizung
- 2007: Ersatz Schiebetür und Fenster im EG
- 2011: Gesamterneuerung Nasszellen (Bad OG, separat WC EG), Teilersatz Bodenbeläge OG
- 2014: Ersatz Fenster im OG durch neue Holzmetallfenster, Ersatz Hauseingang/Türfront
- 2015: Einbau Aufzugstreppe zum Estrich (Materialraum ohne Stehhöhe)

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Investitionsjahren entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Die heutige, geschlossene Küche präsentiert sich kleinräumig und beengend und verfügt über sehr wenig Arbeitsfläche. Die Einrichtung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist sanierungsbedürftig. Im Wohnbereich dominiert ein wuchtiges, rustikal anmutendes Holzcheminée. Das Cheminée mit Baujahr 1981 weist schlechte Abbrandeigenschaften auf. Die damit verbundenen Probleme sind Ineffizienz, Rauchgeruch und Verlust von Raumwärme.

Damit das Pfarrhaus den Bewohnern wieder auf Jahre hinaus ein gutes und solides Zuhause bieten kann, sind umfassendere Massnahmen notwendig. Mit der Abwesenheit von Pfarrer Hubertus Kuhns während seinem Studienurlaub im Sommer 2026 ist die Gelegenheit nun da, die notwendigen Renovationsarbeiten durchzuführen.

Beschreibung der Innenrenovation mit Kostenvoranschlag

Die kleine, unpraktikable Küche wird komplett zurückgebaut. Durch den Abbruch der Trennwand (im Plan gelb markiert) wird der Küchenraum zum heutigen Essplatz hin geöffnet und lässt den Eingangsbereich luftiger und grosszügiger erscheinen. Die neue, U-förmige Küchenzeile wird mit einer Bartheke ergänzt. Der bisherige, zwischen Entrée und Küche eingeengte Essplatz wird in Richtung Wohnzimmer verschoben. Das wuchtige und ineffiziente Holzcheminée wird abgebrochen (im Plan gelb markiert). Anstelle dessen wird ein moderner, platzsparender und leistungsfähiger Kaminofen (Schwedenofen) eingebaut. Die grossflächige Wohnzimmerverglasung mit dem störungsanfälligen Schiebefenster wird durch eine neue hochwärmedämmende Fensterfront mit integrierter Hebeschiebtür ersetzt. Im Wohnbereich wird die geschlossene Südfassade geöffnet. Ein zusätzliches Fenster (im Plan gelb markiert) erhellt den bislang dunklen Wohn-/ Essbereich. Der Bodenbelag im Erdgeschoss wird ersetzt.



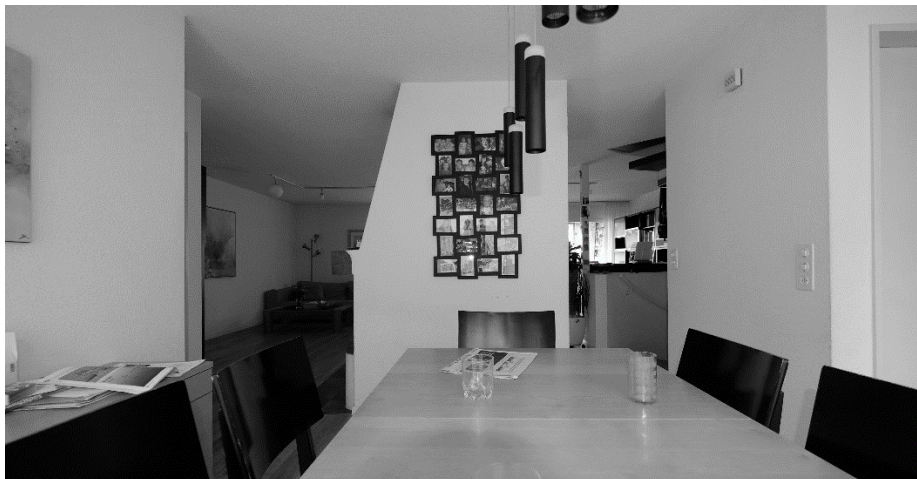
Situation vorher, Eingang / Essplatz (Küchenraum links hinter Bilderwand)



Situation vorher, Küchenraum



Situation vorher, Ansicht vom Wohnraum (Küchenraum hinten rechts)



Situation vorher, Ansicht vom Essplatz



Grundriss Erdgeschoss / Innenansichten nacher



Kosten

Die Renovationskosten wurden aufgrund von Richtofferten mit einer Genauigkeit von +/- 10%, inkl. MWST ermittelt. Für die einleitend beschriebenen Sanierungsarbeiten wird mit einem Investitionsbedarf von CHF 176'000 gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Arten		KV
Vorbereitung	Bestandesaufnahme, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen, Staubwand stellen, Abdeckerarbeiten, Baustellen-WC	CHF	1'200
Rohbau	Maurerarbeiten, Abbruch u. Entsorgung, Ergänzungen	CHF	17'500
Elektroanlagen	Starkstrominstallationen, Ergänzungen	CHF	2'000
	Beleuchtungen Küche	CHF	1'800
Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen Kücheneinrichtung	CHF	2'500
	Sanitärinrichtungen, Apparaturen u. Armaturen Küche	CHF	1'000
Ausbau	Gipserarbeiten, Ergänzungen Wand und Decke	CHF	4'500
	Plattenarbeiten, Boden- und Wandbekleidungen Küche	CHF	5'500
	Plattenarbeiten, Bodenplatte zu Kaminofen	CHF	850
	Hafnerarbeiten, Cheminéeersatz, neu Kaminofen	CHF	8'500
	Parkettbeläge, Sockelleisten	CHF	19'800
	Innere Malerarbeiten, Wände, Decke, Fenster, Türen, Holzwerk	CHF	12'500
	Kücheneinrichtung, inkl. Geräte	CHF	43'000
	Schreinerarbeiten / Fensterbau, neue Wohnzimmerverglasung und Fenster Wohnen-Essplatz	CHF	16'000
	Abdichtungsarbeiten	CHF	500
	Baureinigung	CHF	1'500
Honorare	Innenarchitekt, Fachplaner, Bauleitung	CHF	19'500
Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Vervielfältigungen, Versicherungen	CHF	1'500
Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes	CHF	3'162
Zwischensumme	Renovationskosten, exkl. Mwst 8,1%	CHF	162'812
Summe	Renovationskosten, inkl. Mwst 8,1%	CHF	176'000

Nach Genehmigung des Baukredites soll umgehend die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden. Es besteht das Ziel, die Renovationsarbeiten anfangs Juli in Angriff zu nehmen und bis Mitte August 2026 abgeschlossen zu haben.

Anträge

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Dem Baukredit für die Innenrenovation des Pfarrhauses Keltenweg 34 in Steinhausen mit einem Gesamtkostenrahmen von CHF 176'000, inkl. MWST sei zuzustimmen.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kanton Zug

Monika Ulrich-Meier, Kirchenratspräsidentin

Daniel Hess, Kirchenrat