

Reformierte Kirche

Kanton Zug

Kirche mit Zukunft

Vorlage Nr. 261

Planungs- und Baukredit für Aussen- und Innenrenovation Pfarrhaus Seematt 10, Unterägeri

Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 15. November 2021

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenrat beantragt einen Planungs- und Baukredit für die Aussen- und Innenrenovation des Pfarrhauses Seematt 10 in Unterägeri.

Ausgangslage

Das heutige Pfarrhaus an der Seematt 10 in Unterägeri wurde 1979 vom Architekten Hans Kaufmann, Baar, als 5 ½-Zimmerhaus auf dem 751 m² grossen Grundstück erbaut. Im Oktober 1982 genehmigte die Kirchgemeindeversammlung den Kredit für den Kauf der Liegenschaft. Im Frühjahr 1983 konnte das Haus vom damaligen Besitzer zum Kaufpreis von CHF 630'000 erworben werden. Seit Frühjahr 1984 bis Herbst 2018 wurde das Haus durchgehend von verschiedenen Pfarrpersonen als Amts- und Wohnsitz genutzt. Nach der Pensionierung von Pfarrerin Martina Müller und der Nominierung von Pfarrerin Inge Rother wurde die Liegenschaft im Sinne einer Zwischennutzung befristet bis Ende 2021 an Dritte vermietet.

Architektur

Das Einfamilienhaus wurde auf Pfählen erbaut und ist nicht unterkellert. Bedingt durch die gewässerschutzrechtlichen Vorgaben darf der Durchfluss des Grundwassers um max. 10% beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung ist mit der vorhandenen und notwendigen Pfählung gegeben. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Der Dachraum wird als Estrich genutzt und ist nicht ausgebaut. Das Erdgeschoss ist in Massivbauweise, Ober- und Dachgeschoss sind in Holzbauweise erstellt.

Keller, Bastel- und Waschküche, sowie die Küche, Essen/Wohnen, eine WC-Anlage und ein Zimmer (Amtsraum = ehemalige Garage) befinden sich im Erdgeschoss. Von aussen zugänglich ist ein auf der Ostseite angebaute, zweigeschossiger Geräteraum. Die technischen Einrichtungen sind im Erdgeschoss auf zwei Räume verteilt. Der Heizkessel (Ölheizung), die Wasserzuleitung und Wasserverteilung befinden sich in der Waschküche. Das Elektrotabelleau ist im Kellerraum installiert. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, ein Bad/WC, eine Dusche/WC sowie zwei Estriche (Kniestock). Nord- und südseitig ist je ein Balkon vorhanden.

Warum eine Renovation?

Nebst den normalen Unterhaltsarbeiten, die regelmässig und gut ausgeführt werden, wurden in den vergangenen Jahren bei der Bausubstanz folgende Investitionen vorgenommen.

- 1995: Umbau Küche, Teilrenovierung Fassade, Teilersatz Bodenbeläge
- 1999: Ersatz Ölheizung
- 2008: Umbau Nasszellen
- 2014: Neubau Carport

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Gebäude- und Investitionsjahren entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Die vorhandenen Wärme- und Schalldämmwerte, insbesondere die der Fenster und Aussentüren entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Voraussichtlich im Frühjahr 2022 wird eine neue Pfarrperson in die Liegenschaft einziehen. Damit das Pfarrhaus den neuen Bewohnern wieder auf Jahre hinaus ein gutes und solides Zuhause bieten kann,

sind gewisse Massnahmen notwendig, denn der Zahn der Zeit hat auch vor diesem Gebäude nicht Halt gemacht. Nach dem Auszug der letzten Mieterin ist jetzt die Gelegenheit da, die notwendigen Renovationsarbeiten durchzuführen.

Beschreibung des Renovationsprojektes mit Kostenvoranschlag

Bei der Renovation geht es um folgende Inhaltsschwerpunkte: Gebäudehülle, Innenräume und Umgebung.

1. Gebäudehülle

- Fenster (43-jährig) durch ein modernes System mit erhöhtem Wärmedämmwert ersetzen
- Rollläden ersetzen, manuell bedienbar
- Aussentüren ersetzen, System mit erhöhtem Wärmedämmwert
- Dachflächen und Spenglerarbeiten kontrollieren und anpassen
- Dachgesimse, Holzuntersichten kontrollieren, neu streichen
- Obergeschoss und Dachgeschoss in Holzbauweise auf Dichtigkeit überprüfen und anpassen
- Holzwerk der Fassaden kontrollieren, anpassen, neu streichen
- Fassadenverputz kontrollieren, anpassen, neu streichen

2. Innenräume

- Rückbau der bestehenden Wärmeerzeugung mit Oeltank sowie Neuinstallation und Inbetriebnahme einer Luft/Wasser Wärmepumpe
- Elektroinstallationen, Anpassungen für neues Heizsystem und an geltende Vorschriften
- Sanitärinstallationen, Anpassungen für neues Heizsystem. Kontrolle der bestehenden Installationen.
Die aus dem Jahr 2008 stammenden Nasszellen sind intakt; es besteht kein Sanierungsbedarf
- Service an Küchenmöbeln und Einrichtungen, allfälliger Austausch von Apparaten
- Gipserarbeiten, Ausbessern der Innenputze nach Einbau neuer Fenster- und Türelemente
- Metallbauarbeiten, Anpassung der Absturzsicherungen (nach Normen BfU/SIA)
- Schreinerarbeiten, Kontrolle und Service an Innentüren und Wandschränken, Gestellen und dgl. Anpassen der Holzbekleidungen nach Einbau neuer Fenster- und Türelemente, Ersatz der Schliessanlage
- Boden-/Wandbeläge, Kontrolle und Anpassung der bestehenden Plattenbeläge (Mörtel- und Kittfugen). Auffrischung der Parkettbeläge inkl. Anpassungsarbeiten bei Balkontüranschlüssen
- Hafnerarbeiten, Kontrolle der Anlage und Service
- Innere Malerarbeiten, Auffrischen der Wand- und Deckenoberflächen, inkl. Ausbesserungen

3. Umgebung

- Instandstellung der Hartbeläge (Verbundsteine) und Korrektur der Absenkungen nach Rückbau Fassadengerüst und Beendigung der Aussensanierung
- Instandstellung der Grünflächen (Rasen, Stauden und Büsche, Rabatten)
- Kontrolle und Reinigung der Kanalisationsanlage

Kosten

Die Erneuerungskosten wurden anhand einer Zustandsanalyse und aufgrund von Richtofferten mit einer Genauigkeit von +/- 15, inkl. MwSt ermittelt. Für die einleitend beschriebenen Sanierungsarbeiten wird mit einem Investitionsbedarf von CHF 300'000 gerechnet. Die Planungs- und Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Arten	Kostenvoranschlag	
1	Vorbereitung	Bestandesaufnahme Bausubstanz, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen, Bestandesaufnahme Gebäudetechnik, Räumungs- und Sicherungsarbeiten für Aufbau Fassadengerüst, Abschränkungen und Baustellenabschlüsse, prov. Wasser- und Strominstallationen, Baustellen-WC	CHF	16'000
21	Rohbau 1	Maurerarbeiten, Gerüstungen, Schutzvorrichtungen	CHF	17'600
22	Rohbau 2	Fenster aus Holz-Metall, Aussentüren und Tore aus Holz, Spenglerarbeiten, Bedachungsarbeiten, Spez. Dichtungen und Dämmungen, Äussere Oberflächenbehandlungen, Äussere Abschlüsse, Rollläden und Sonnenschutzanlagen	CHF	86'100
23	Elektroanlagen	Starkstrominstallationen	CHF	10'000
24	Heizungsanlagen	Neuinstallation und Inbetriebnahme Luft/Wasser Wärmepumpe Kontrolle und Service der Einzelraumventilatoren	CHF	40'500
25	Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen, Kücheneinrichtungen	CHF	8'000
27	Ausbau 1	Gipserarbeiten, Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlage	CHF	19'200
28	Ausbau 2	Bodenbeläge, Wandbeläge, Wandbekleidungen, Hafnerarbeiten, Innere Oberflächenbehandlungen, Baureinigung, Spülen Kanalisation	CHF	21'200
29	Honorare	Architekt, Fachplaner HLK, Bauleitung	CHF	33'500
4	Umgebung	Gartenanlagen, Gärtnerarbeiten	CHF	10'000
5	Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Vervielfältigungen, Versicherungen	CHF	13'600
6	Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes 8,8%	CHF	24'300
	Summe	Renovationskosten (Kostengenauigkeit +/- 15%, inkl. Mwst 7,7%)	CHF	300'000

Nach Genehmigung des Baukredites soll umgehend die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden. Es besteht das Ziel, die Sanierungsarbeiten im Frühjahr 2022 abgeschlossen zu haben.

Anträge

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Dem Planungs- und Baukredit für die Aussen- und Innenrenovation Pfarrhaus Seematt 10, Unterägeri mit einem Gesamtkostenrahmen von CHF 300'000, inkl. MwSt sei zuzustimmen.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kanton Zug

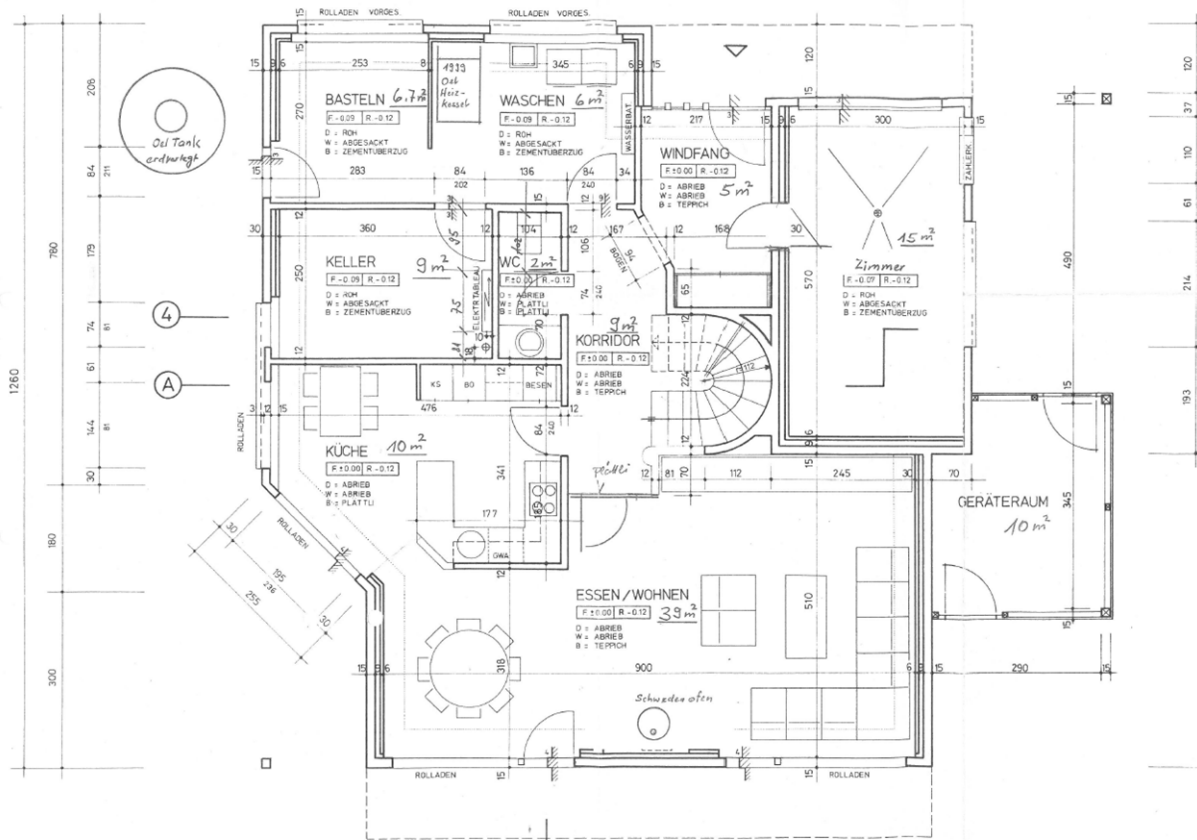
Rolf Berweger, Kirchenratspräsident

Daniel Hess, Kirchenrat

Anhang: Situations- und Grundrisspläne



Erdgeschoss



Obergeschoss

