

Reformierte Kirche

Kanton Zug

Kirche mit Zukunft

Vorlage Nr. 271

Baukredit für Renovation Sigristenwohnung Haldenstrasse 6, Baar



Bild: Baubeilage zum «Kirchenboten» Ausgabe Zug, Dezember 1991

Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 14. November 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenrat beantragt Ihnen einen Baukredit für die Renovation der Sigristenwohnung an der Haldenstrasse 6 in Baar.

Ausgangslage

Das reformierte Sigristenhaus, erbaut 1838, gehört mit der etwas jüngeren Kirche (1867) zu einem denkmalpflegerisch geschützten Ensemble. Die Bewohner/innen lassen sich leider nicht lückenlos aufzählen. Während rund hundert Jahren wurde es von den Direktoren der Spinnerei, später dann (in den 30er Jahren des 20. Jh.) von der reformierten Pfarrfamilie als Pfarrhaus bewohnt. Mit dem Neubau des Pfarrhauses an der Haldenstrasse 8 um 1963 wurde es zum Sigristenhaus und erfüllte diesen Zweck bis Anfang der 80er-Jahre, als der Sigrist die Wohnung im neu erstellten Kirchgemeindehaus bezog. Die zeitgleich mit dem Neubau des Pfarrhauses Haldenstrasse 8 geplante Renovation des Sigristenhauses kam nicht über die Planungsphase hinaus und wurde erst Ende der 80er-Jahre realisiert. Seither dient das Haus wieder der Sigristenfamilie als Wohnung.

Architektur

Die heutige, vertikale Nutzungsaufteilung war das Ergebnis der umfassenden Planungs- und Renovationsarbeiten Ende der 80er-Jahre. Nach Süden orientiert findet sich die 4½-Zimmerwohnung mit zwei Veranden. Die Büros befinden sich auf zwei Geschossen verteilt im nördlichen Teil des Gebäudes. Das Dachgeschoss im nördlichen Hausteil beherbergt eine einfache 1½-Zimmerwohnung. Diese kann bei Bedarf über eine Verbindungstüre mit der 4½-Zimmerwohnung verbunden werden und ermöglicht so die Erweiterung der Wohnung auf 6 Zimmer, mit zusätzlicher Nasszelle.

Die drei Wohngeschosse der Sigristenwohnung sind durch ein offenes, beheiztes Treppenhaus miteinander verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnraum, die Wohnküche sowie eine kleine Nasszelle (WC-Lavabo), im 1. Obergeschoss sind zwei Schlafräume und eine Nasszelle angeordnet und im Dachgeschoss befindet sich, nebst zwei Estrichräumen ein weiterer Schlafräum. Das ganze Gebäude ist unterkellert.

Aus heutiger Sicht sehr positiv zu bewerten ist, dass bei den baulichen Eingriffen Ende der 80er-Jahre und trotz der Nutzungsänderung (vertikale Aufteilung) die ursprüngliche Bausubstanz zu grossen Teilen erhalten werden konnte. So finden sich z.B. im ganzen südlichen Hausteil (Wohnung) noch die originalen Wand- und Deckentäfer, die gestemmten Zimmertüren und Wandschränke. Auch die alten, formschönen Gussheizkörper erinnern an vergangene Zeiten. Das Sigristenhaus wertet das Ensemble um die Kirche auf und ist ein gutes Beispiel für die unverfälschte Erhaltung von Altbauten. Sie gehören zu unserem wertvollen Kulturgut.



Das Sigristenhaus (Kreis) in der Längsachse zur Kirche (links) und Alte Spinnerei (rechts)



Kirchenareal Baar mit Kirche 1867 (Bildmitte), Kirchgemeindehaus 1984 (oben), Pfarrhaus 1963 (unten rechts) und Sigristenhaus 1838 (eingekreist)

Warum eine Renovation?

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

- 2012: Demontage Ölheizung, Anbindung an zentrale Pelletsfeuerung im KGH
- 2014: Zwischenrenovation Fassade (Reparatur Schindelwerk, Erneuerung Farbanstriche)

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Gebäude- und Investitionsjahren entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Die vorhandenen Sanitär- und Kücheneinrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Unser langjähriger Sigrist, Gilbert Théraulaz, geht seiner wohlverdienten Pensionierung entgegen und wird zusammen mit seiner Familie das Haus per Ende 2022 verlassen.

Damit die Wohnung dem neuen Sigristen und seiner Familie wieder auf Jahre hinaus ein gutes und solides Zuhause bieten kann, sind gewisse Erneuerungen notwendig, denn der Zahn der Zeit hat in den vergangenen 31 Jahren seine Spuren hinterlassen. Mit dem personellen Wechsel ist die Gelegenheit nun da, die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen.

Beschreibung des Renovationsprojektes mit Kostenvoranschlag

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

1. Gebäudehülle

- Fenster, Fenstersimse und -gewände, Jalousieläden, Aussentüren in Bezug auf Funktion prüfen, Farbanstriche kontrollieren und wo nötig ausbessern

2. Innenräume

- Elektroinstallationen kontrollieren und an geltende Vorschriften anpassen
- Die über 30-jährigen Sanitäreinrichtungen (Tages-WC EG, Bad OG & DG) werden komplett erneuert
- Sanitärverteilung im Keller sowie Waschkücheneinrichtung kontrollieren und bei Bedarf anpassen
- Schreinerarbeiten, Kontrolle und Service an Fenstern, Innentüren, Wandschränken und übrigen Einbauten
- Die über 30-jährige Kücheneinrichtung wird komplett erneuert
- Bodenbeläge, Auffrischung der Parkettbeläge inkl. Reparaturarbeiten
- Innere Malerarbeiten, Auffrischen der Wand- und Deckenoberflächen, inklusive historische Wand- und Deckentäfer (Kassettenmäser), gestemmte Zimmertüren und Schrankfronten.

3. Umgebung

- Instandstellung der Hartbeläge (Verbundsteine, Betonplatten) und Korrektur von Absenkungen
- Instandstellung der Grünflächen (Stauden und Büsche, Rabatten)
- Kontrolle und Reinigung der Kanalisationsanlage

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 187'000 gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Arten	Kostenvoranschlag	
Vorbereitung	Bestandesaufnahme Bausubstanz u. Gebäudetechnik, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen	CHF	1'000
Elektroanlagen	Starkstrominstallationen	CHF	4'000
Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen, Waschkücheneinrichtung	CHF	4'500
Rohbau	Service / Reparaturen Fenster, Jalousieläden, Aussentüren	CHF	4'000
Ausbau	Schreinerarbeiten, Service u. Reparaturen	CHF	2'000
	Gipser- u. Plattenarbeiten (Nasszellen u. Küche)	CHF	27'500
	Parkettarbeiten, Reparaturen u. Oberflächen renovieren	CHF	8'500
	Innere Oberflächenbehandlungen	CHF	51'500
	Sanitäreinrichtungen inkl. Apparate	CHF	33'500
	Kücheneinrichtung	CHF	32'000
	Abdichtungen, elastische Kittfugen	CHF	1'500
	Baureinigung	CHF	2'000
	Umgebung	Gartenanlagen, Gärtnerarbeiten, Kanalisation	CHF
Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Versicherungen	CHF	1'000
Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes 6,8%	CHF	12'000
Summe	Renovationskosten (Kostengenauigkeit +/- 10%, inkl. Mwst 7,7%)	CHF	187'000

Nach Genehmigung des Baukredites soll umgehend die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden. Es besteht das Ziel, die Renovationsarbeiten im Frühjahr 2023 abgeschlossen zu haben.

Anträge

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Dem Baukredit für die Renovation der Sigristenwohnung Haldenstrasse 6 in Baar mit einem Gesamtkostenrahmen von CHF 187'000 (inkl. MwSt.) sei zuzustimmen.

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kanton Zug

Ursula Müller-Wild, Kirchenratspräsidentin

Daniel Hess, Kirchenrat