

# Reformierte Kirche

Kanton Zug

Kirche mit Zukunft

Vorlage Nr. 286

## Baukredit für Innenrenovation Pfarrwohnung Schutzengelstrasse 38, Baar



Aussenansicht Maisonette-Gartenwohnung



Gebiet Baar Langgasse mit Quartier Schutzengel (oben), Spinnerei an der Lorze (rechts), Reformierte Kirche (links)

## Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 11. März 2024

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

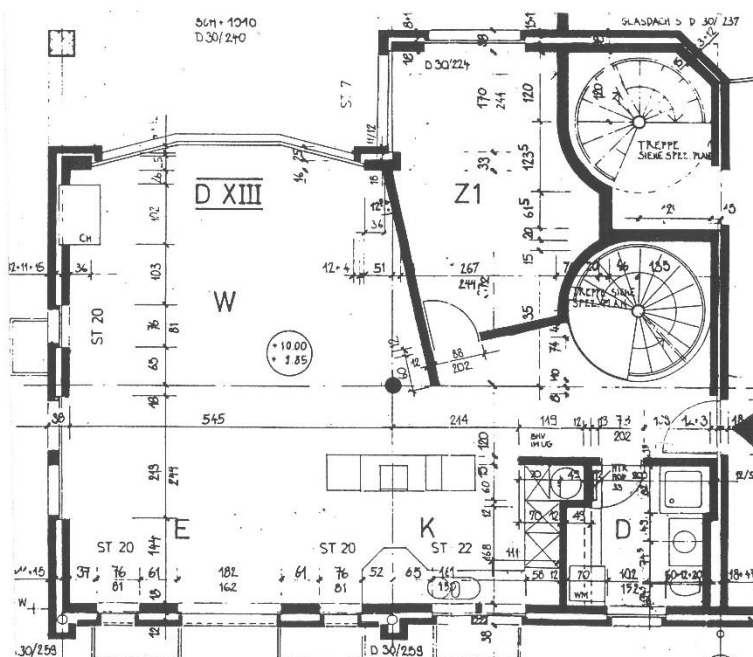
Der Kirchenrat beantragt Ihnen einen Baukredit für die Innenrenovation der Pfarrwohnung an der Schutzengelstrasse 38 in Baar.

### Ausgangslage

Die Evangelisch reformierte Kirchgemeinde des Kantons Zug ist Eigentümerin der 6 ½ Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Atelier an der Schutzengelstrasse 38 in Baar. Das Stockwerkeigentum befindet sich innerhalb der Siedlung Papieri. Diese wurde 1990 auf dem Areal der ehemaligen Papiermühle im Gebiet Sagenbrugg gebaut und 1991 fertiggestellt. Die Siedlung umfasst Eigentumswohnungen verschiedener Grösse, eine Tiefgarage, einen Gemeinschaftsraum, einen Fitnessraum sowie eine Sauna. Im Innenhof befindet sich ein Kinderspielplatz. Seit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Kirchgemeinde im Jahr 2000 werden die Räumlichkeiten, unterbrochen von einer Zwischennutzung, als Dienst- und Amtswohnung genutzt. Pfarrer Manuel Bieler bewohnte die Liegenschaft seit Frühjahr 2014 mit seiner Familie. Seit dem Umzug von Familie Bieler im Dezember 2023 an die Haldenstrasse 8 stehen die Räumlichkeiten leer. In den vergangenen 32 Jahren, seit der Erstellung der Überbauung, wurden keine Erneuerungen und keine umfassende Renovation vorgenommen, weshalb jetzt die nachfolgend aufgeführten Renovationsarbeiten durchgeführt werden müssen. Nach Beendigung der Innenrenovation wird die neue Pfarrperson die Wohnung beziehen.

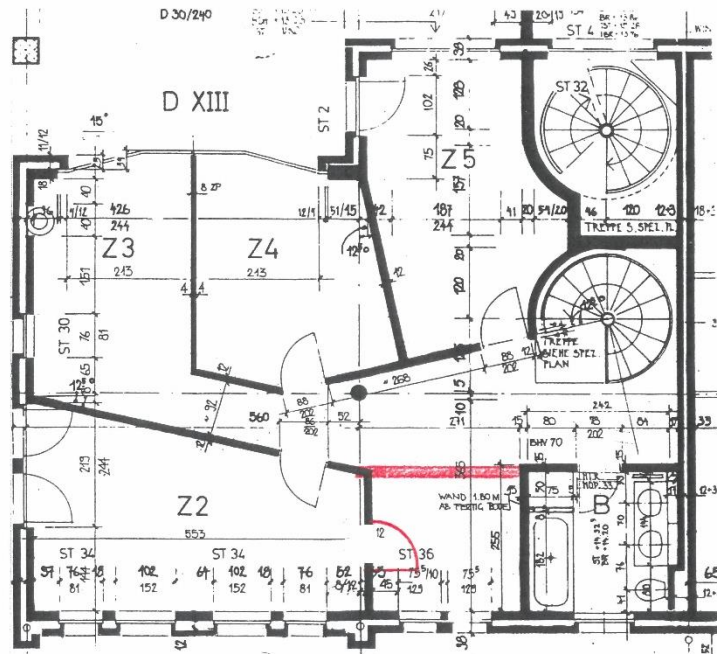
### Architektur

Die Maisonette-Wohnung umfasst Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essraum, die halboffene Küche, ein Zimmer sowie eine Nasszelle mit kleiner Dusche, WC, Lavabo und Waschmaschine. Eine Wendeltreppe führt nach unten in einen kleinen Kellerraum. Von dort gelangt man durch einen Korridor zu den gemeinschaftlichen Räumen und zur Tiefgarage. Hinauf führt die Treppe in das Obergeschoss mit vier Schlafzimmern und einer Nasszelle mit Badewanne, WC und Lavabo. Aus dem Wohn- und Essbereich gelangt man in den eingefassten Garten mit gedecktem Sitzplatz. Aus der Wohnung gelangt man durch einen beheizten Vorraum in das eingangs beschriebene Atelier, welches als Pfarrbüro genutzt wird. Im Amtsräum befindet sich ein separates WC mit Lavabo.



Erdgeschoss Bestand





Obergeschoss Bestand

### Warum eine Renovation?

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

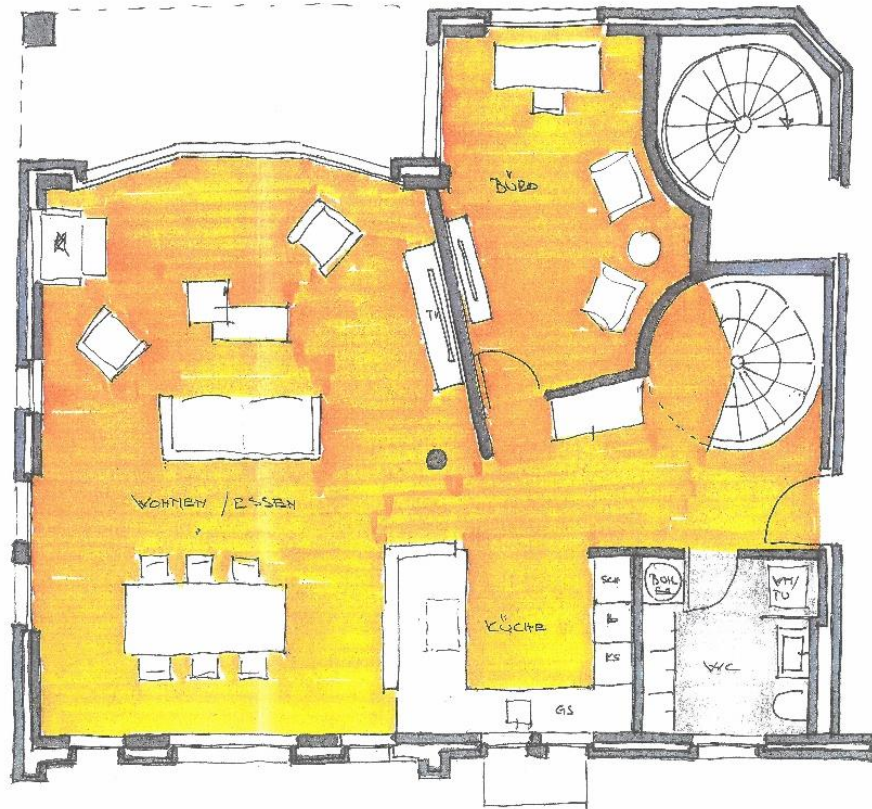
- 2001: Einbau einer Leichtbauwand im Obergeschoss, im Korridor zwischen Bad und Zimmer 2, mit Durchbruch für Türe zu Zimmer 2.

Die Bausubstanz befindet sich in einem gepflegten und gut unterhaltenen Zustand. Normale, den Investitionsjahren entsprechende Abnutzungserscheinungen sind ersichtlich. Die Sanitäreinrichtungen sowie die Kücheneinrichtung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind nach 32 Jahren sanierungsbedürftig. Im Sommer 2024 wird eine neue Pfarrperson in die Liegenschaft einziehen. Damit die Pfarrwohnung den neuen Bewohnern wieder auf Jahre hinaus ein gutes und solides Zuhause bieten kann, sind umfassendere Massnahmen notwendig. Mit dem personellen Wechsel ist die Gelegenheit nun da, die notwendigen Renovationsarbeiten durchzuführen.

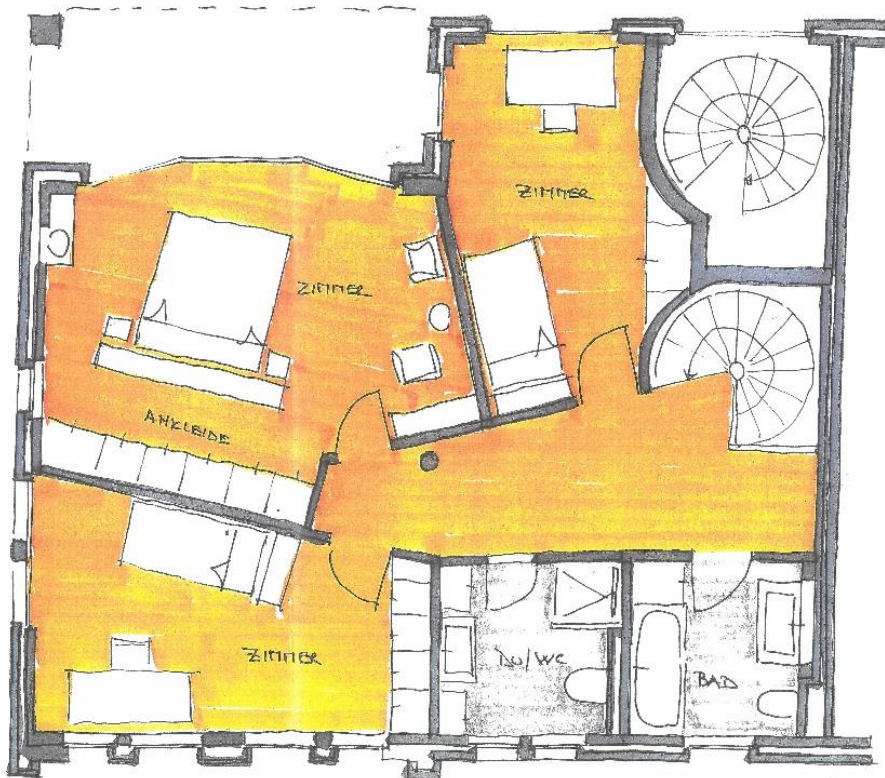
### Beschreibung der Innenrenovation mit Kostenvoranschlag

Im Erdgeschoss wird die kleine, unpraktikable Dusche aufgehoben und der Raum neu als Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum gestaltet (WM/Tumbler vorhanden, zusätzlich Einbauschränke). Das Bad/WC im Obergeschoss wird ähnlich der heutigen Grundrissform ersetzt. Nebenan wird, anstelle der heutigen Ankleide (ursprünglich Korridor) eine zusätzliche Nasszelle mit Dusche/WC eingebaut. Die kleinteilige, verwinkelte Anordnung der Schlafräume im OG wird durch den Abbruch einer Wand aufgeweitet. Aus zwei ehemaligen Kinderzimmern entsteht ein grosszügiges Elternschlafzimmer mit Ankleide und Einbauschränk. In den Kinder-/Gästezimmern sind zusätzliche Einbauschränke vorgesehen. Die Zimmertüren werden ersetzt. Die Bodenbeläge im OG werden komplett erneuert. Die Kücheneinrichtung wird komplett ersetzt und zum Wohnraum hin offener gestaltet. Der Natursteinboden im Wohn-/Essbereich wird gereinigt und aufgefrischt. Die Elektroinstallationen werden ausgebaut und den heutigen Vorschriften entsprechend angepasst. Wände, Decken, Fenster und Holzwerk werden neu gestrichen.

Im Aussenraum werden die Absenkungen in den Hartbelägen korrigiert sowie die Grünflächen instandgestellt.



Erdgeschoss neu



Obergeschoss neu

## 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 320'000 gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Arten		KV
Vorbereitung	Bestandesaufnahme, Planaufnahmen, Schadstoffuntersuchungen, Bestandesaufnahme Gebäudetechnik, Abbruch / Entsorgung	CHF	12'500
Rohbau	Maurerarbeiten	CHF	5'500
Elektroanlagen	Starkstrominstallationen	CHF	10'000
	Beleuchtungen Nasszellen und Küche	CHF	4'500
Sanitäranlagen	Sanitärinstallationen Nasszellen und KÜcheneinrichtung	CHF	26'000
	Sanitärinrichtungen, Apparaturen u. Armaturen	CHF	13'500
Ausbau	Gipserarbeiten	CHF	20'000
	Plattenarbeiten, Boden- und Wandbekleidungen Nasszellen	CHF	20'000
	Plattenarbeiten Wohnen-Essen-Küche (Ergänzung u. Instandstellung)	CHF	8'000
	Parkettbeläge, Sockelleisten	CHF	25'000
	Innere Malerarbeiten	CHF	17'000
	Kücheneinrichtung, inkl. Geräte	CHF	60'000
	Schreinerarbeiten (Garderobe, Einbauschränke, Zimmertüren)	CHF	30'000
	Abdichtungsarbeiten	CHF	2'000
	Baureinigung	CHF	2'000
	Honorare	Innenarchitekt, Fachplaner, Bauleitung	CHF
Baunebenkosten	Bewilligungen, Gebühren, Dokumentationen, Vervielfältigungen, Versicherungen	CHF	500
Umgebung	Gartenanlagen, Gärtnerarbeiten	CHF	8'000
Reserven	Rückstellungen und Reserven für Unvorhergesehenes	CHF	6'522
Zwischensumme	exkl. Mwst 8,1%	CHF	296'022
Summe	Renovationskosten, inkl. Mwst 8,1%	CHF	320'000

Nach Genehmigung des Baukredites soll umgehend die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden. Es besteht das Ziel, die Renovationsarbeiten im Frühjahr in Angriff zu nehmen und bis Ende Juli 2024 abgeschlossen zu haben.

### **Anträge**

Der Kirchenrat beantragt Ihnen:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Dem Baukredit für die Innenrenovation der Pfarrwohnung Schutzengelstrasse 38 in Baar mit einem Gesamtkostenrahmen von CHF 320'000, inkl. MWST sei zuzustimmen.

### **Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Kanton Zug**

Ursula Müller-Wild, Kirchenratspräsidentin

Daniel Hess, Kirchenrat