

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Zivilschutzanlage Parkhaus Casino: Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in einen Kulturgüterschutzraum (Archivraum); Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 15. November 2016

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Die zweigeschossige Zivilschutzanlage (ZSA) im Parkhaus Casino wurde 1983 in Betrieb genommen. 27 Jahre später, am 14. Juli 2010, wurde sie auf Antrag des Stadtrates und mit Zustimmung des Amtes für Zivilschutz und Militär (AZM) sowie des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) aufgehoben und aus dem Inventar des Bevölkerungsschutzes gestrichen. Seither kann die Stadt Zug als Eigentümerin frei über die ZSA Casino verfügen. Einer zivilen Nutzung stehen jedoch die feuerpolizeilichen Anforderungen entgegen, da die Entfluchtung der Anlage nicht gewährleistet ist. Die Stadt kann die frei gewordenen Räumlichkeiten mit einer Bruttofläche von rund 550 m<sup>2</sup> im aktuellen Zustand nicht nutzen.

Bei der ZSA Casino handelt es sich um einen militärischen Schutzraum in entsprechend massiver Bauweise. Es anbietet sich daher, die Anlage nicht nur mit der gesetzlich geforderten Fluchttreppe auszustatten, sondern mit vertretbarem Mehraufwand in einen Kulturgüterschutzraum umzubauen. Bedarf und Nachfrage für einen solchen Raum sind gegeben. So sind das Stadtarchiv und die Bibliothek Zug unmittelbar auf zusätzliche Magazinflächen im Umfang von rund 150 m<sup>2</sup> angewiesen. Bis 2030 wird dieser Raumbedarf auf rund 300 m<sup>2</sup> ansteigen. Daneben haben sowohl der Kanton Zug als auch weitere Institutionen grosses Interesse an einer längerfristigen Anmietung von Magazinflächen im künftigen Kulturgüterschutzraum bekundet.

Am 1. März 2016 bewilligte der Stadtrat den Projektierungskredit. Das Baudepartement hat daraufhin die Fachplanerausschreibung durchgeführt. Im Mai 2016 konnte mit der Projektierung der Umnutzung in Kulturgüterschutzraum gestartet werden. Die Projektierungsarbeiten einschliesslich Ausarbeitung des Risikokatalogs und Kostenvoranschlags konnten Ende September 2016 abgeschlossen werden. Das Projekt wurde so ausgearbeitet, dass die bestehenden Lagerflächen in Kulturgüterschutzräume umgebaut werden können.

Für die Umnutzung der aufgehobenen Zivilschutzanlage Parkhaus Casino in Kulturgüterschutzraum ist ein Baukredit in Höhe von CHF 2'026'000.00 einschliesslich MWST erforderlich.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Baukredit zur Umnutzung der aufgehobenen Zivilschutzanlage Parkhaus Casino in einen Kulturgüterschutzraum. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Bauprojekt
3. Kosten
4. Termine
5. Projektorganisation
6. Finanzierung
7. Antrag

## **1. Ausgangslage**

Die zweigeschossige Zivilschutzanlage (ZSA) im Parkhaus Casino wurde 1983 in Betrieb genommen. 27 Jahre später, am 14. Juli 2010, wurde sie auf Antrag des Stadtrates und mit der Zustimmung des Amtes für Zivilschutz und Militär (AZM) sowie des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) aufgehoben und aus dem Inventar des Bevölkerungsschutzes gestrichen. Grund für diese Massnahme war eine Wasserleitung, die im Zusammenhang mit dem Umbau des kantonalen Zeughauses im Bereich der ZSA Casino verlegt werden musste. Über die Zivilschutzanlage kann die Stadt Zug als deren Eigentümerin seither frei verfügen. Sie befindet sich im 1. und 2. Untergeschoss des Parkhauses Casino, ist via Tiefgarage im 1. Untergeschoss zugänglich und wird innerhalb der Anlage durch eine Treppe erschlossen. Aktuell stehen einer zivilen Nutzung die feuerpolizeilichen Anforderungen entgegen, da die Entfluchtung der Anlage nicht gewährleistet ist. Ohne den Einbau einer Fluchttreppe darf die Stadt die frei gewordenen Räumlichkeiten mit einer Bruttofläche von rund 550m<sup>2</sup> somit nicht nutzen.

Bei der ZSA Casino handelt es sich um einen in massiver Bauweise ausgeführten militärischen Schutzraum des Bundes. Sie kann mit vergleichsweise geringem Mehraufwand in einen Kulturgüterschutzraum umgebaut und entsprechend aufgewertet werden. Bedarf und Nachfrage für einen solchen Raum sind gegeben. So sind das Stadtarchiv und die Bibliothek Zug unmittelbar auf zusätzliche Magazinflächen im Umfang von rund 150 m<sup>2</sup> angewiesen. Bis 2030 wird dieser Raumbedarf auf rund 300 m<sup>2</sup> ansteigen. Daneben haben sowohl der Kanton Zug als auch weitere Institutionen grosses Interesse für eine längerfristige Anmietung von Magazinflächen im künftigen Kulturgüterschutzraum bekundet. Hochwertige Flächen für die Lagerung wichtiger Kulturgüter sind insbesondere in der Altstadt kaum vorhanden.

## **2. Bauprojekt**

### **Baubeschrieb**

Die Herausforderung, aus dem Zivilschutzraum Casino (ZSA) mit rund 480 m<sup>2</sup> Nutzfläche einen Kulturgüterschutzraum zu bauen, besteht vor allem darin, dass die Anforderungen für die zivile Nutzung betreffend Brandschutz, Fluchtwege, Raumklima und auch Sicherheit wesentlich höher sind als beim bereits bestehenden Schutzraum. Überdies sind für den Kriegsfall weiterhin die Anforderungen eines unbemannten Schutzraumes mit 1 bar Luftstoss (100 kN/m<sup>2</sup>) einzuhalten. Dies erfordert einige Eingriffe und Ergänzungen des bestehenden Schutzraums:

### Wasserrisiken

Mit der Demontage aller Frischwasserleitungen und dem Schliessen der Bodenabläufe soll das Risiko eines Wasserschadens auf ein Minimum reduziert werden. Ebenfalls werden bei den Zugängen Massnahmen wie Schwellen, Gefälle und bei der neuen überwachten Sickerwasserpumpe gar eine Wasserdrucktür vorgesehen. Alle Räume werden mit Wassermeldern ausgerüstet.

### Brandschutz

Da die Fluchtwege gemäss der gültigen VKF-Normen (Normen der Kantonalen Feuerversicherungen) maximal 35m betragen dürfen, ist der Einbau von Fluchttreppen sowohl vom unteren Geschoss als auch vom oberen Geschoss ins Freie nötig. Die Fluchttreppe lässt sich mit einem neuen Ausgang zum Stadtgarten realisieren und gut in den bestehenden Velounterstand des Stadtgartens integrieren. Wegen des Treppenaufgangs müssen jedoch einige Veloabstellplätze nordseitig ersetzt werden. Eine Brandmeldeanlage soll die Kulturgüter zusätzlich schützen. Allenfalls kann zusätzlich eine Anlage zur Absenkung des Sauerstoffs eingebaut werden. Die Mehrkosten betragen CHF 350'000.00.

### Schutzraumanforderungen für Kulturgüter

Wegen der Schutzraumanforderungen kann nur sehr wenig in die bestehende Tragstruktur eingegriffen werden. Alle Einbauten haben mit zertifizierten Produkten und schocksicherer Montage zu erfolgen. Diese Anforderungen müssen auch die beiden neuen Panzertüren, welche aufgrund der Fluchtwege nötig sind, erfüllen.

### Sicherheit

Damit die Kulturgüter sicher eingelagert sind, sollen zum Einbruchschutz neue Türen der Widerstandsklasse RC4 (RC=resistance class) und im inneren Bereich der Widerstandsklasse RC3 eingebaut werden. Die Anlage wird mit einer Zutrittskontrolle und einer Einbruchüberwachung ausgerüstet.

### Klimastabilität

Damit die Temperatur und die Feuchtigkeit in einer fixen Bandbreite von 18 bis 20°C und 40 bis 50% relativer Feuchtigkeit gehalten werden können, muss eine neue Lüftungsanlage im Umluftprinzip mit Entfeuchtung und Aktivkohlefiltern eingebaut werden.

### Notstrom

Eine Notstromversorgung mittels bestehendem Dieselgenerator gewährleistet den Betrieb der Lüftungsanlage und des Notlichts.

### Nutzeranforderungen

Um die drei verschiedenen Nutzbereiche (Stadt und zwei Mieter) benutzerfreundlich zu gestalten, werden bestehende Schwellen im Innern entfernt oder wo nicht anders möglich mit Rampen überbrückt. Als Zugang für das 2. UG wird ein Warenlift eingebaut. Die Anlieferung erfolgt von der Tiefgarage her. Dafür muss ein Parkfeld angepasst und in einen Kleinparkplatz umgewandelt werden. Ansonsten ist ein einfacher Ausbau der Räume mit neuem Bodenbelag und verbesserter Beleuchtung für die künftige Nutzung vorgesehen.

### 3. Kosten

Der Kostenvoranschlag weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus. Diese bezieht sich jeweils auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich inkl. 8% MWST. Der Projektierungskredit von CHF 163'000.00 vom 1. März 2016 (SR-Beschluss Nr. 132.16) für die Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) in Archivraum, ist im vorliegenden Baukredit eingerechnet. Für die Teuerungsberechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten 1. April 2016 = 99.2 (Basis 1. April 2010 = 100.0).

<b>Kostenvoranschlag für die Umnutzung der Zivilschutzanlage Parkhaus Casino in Kulturgüterschutzraum (Archivraum)</b>			
<b>Aufstellung nach Baukostenplan BKP</b>			
BKP		CHF	CHF in %
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>143'000 7.0%</b>
11	Abbrüche und Demontagen	139'000	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	4'000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>1'556'000 76.8%</b>
211	Baumeisterarbeiten	208'000	
221	Türen und Tore	186'000	
224	Bedachungsarbeiten	9'000	
225	Fugendichtungen	20'000	
231	Apparate Starkstrom	16'000	
232	Starkstrominstallationen	53'000	
233	Leuchten und Lampen	65'000	
235	Apparate Schwachstrom	72'000	
236	Schwachstrominstallationen	63'000	
237	Gebäudeautomation	15'000	
244	Lüftungsanlage	153'000	
250	Sanitäranlagen (Ersatz Pumpe)	34'000	
261	Aufzüge	90'000	
271	Gipserarbeiten	26'000	
272	Metallbauarbeiten	56'000	
281	Bodenbeläge	55'000	
285	Malerarbeiten	32'000	
287	Baureinigung	6'000	
291	Architekt	235'000	
292	Bauingenieur	40'000	
293	Elektroingenieur	70'000	
294	HLS Ingenieur	37'000	
296	Spezialisten	15'000	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>16'000 0.8%</b>
421	Gärtnerarbeiten	16'000	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>56'000 2.8%</b>
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>170'000 8.4%</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung (Compactusanlagen)</b>		<b>85'000 4.2%</b>
<b>Gesamtkosten inkl. MWST</b>			<b>2'026'000 100.0%</b>

Quelle: i+k Architekten AG, Zug

#### 4. Termine

Der Ablaufplan sieht vor, dass der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 24. Januar 2017 über die Vorlage befinden wird. Wenn der Baukredit gesprochen wird, werden die weiteren Planungsarbeiten und die Submission starten. Der Baustart erfolgt voraussichtlich im August 2017 und schliesst diese im Februar 2018 ab. Somit ergibt sich folgender zeitlicher Ablauf:

Bericht und Antrag des Stadtrats	15. November 2016
Bau- und Planungskommission	5. Dezember 2016
Geschäftsprüfungskommission	19. Dezember 2016
Grosser Gemeinderat	24. Januar 2017
Baueingabe	März 2017
Ausschreibung / Submission	Mai 2017
Baustart	August 2017
Fertigstellung / Übergabe	Februar 2018

#### 5. Projektorganisation

Für die Ausführung und Realisierung liegt die Federführung beim Baudepartement, Abteilung Hochbau.

Bauherrschaft:	Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat
Bauherrenvertretung:	Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau
Besteller:	Finanzdepartement der Stadt Zug, Abteilung Immobilien
Nutzer:	Stadt Zug und Fremdvermietung
Grundeigentümer:	Einwohnergemeinde Zug

#### 6. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2223/5040.10 Objekt 960 Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in Kulturgüterschutzraum (Archivraum). Die Liegenschaft ist im Verwaltungsvermögen der Stadt Zug, Kostenstelle 2223 Betriebsliegenschaften, bilanziert. Bei einer Fremdvermietung wird mit Mietzinseinnahmen von circa CHF 120.00 bis 150.00 pro Quadratmeter und Jahr gerechnet. Dies entspricht aktuellen Vergleichspreisen von qualitativ ähnlichen Lagerflächen für Kulturgüter.

Unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs von rund 150 m<sup>2</sup> betragen die Mietzinseinnahmen für die verbleibende Mietfläche von rund 330 m<sup>2</sup> in den ersten Jahren somit etwa CHF 39'000.00 bis CHF 50'000.00 pro Jahr. Die Verzinsung des investierten Kapitals liegt damit bei rund 1.9% bis 2.5%. Mit der Erhöhung des Flächenbedarfs für die Eigennutzung verringern sich die jährlichen Mietzinseinnahmen ab spätestens 2030 auf etwa CHF 21'000.00 bis 27'000.00.

Folgenden Nutzungen und Bedürfnissen wird mit der Umnutzung Rechnung getragen:

Jahr	Nutzer	Flächenbedarf in m <sup>2</sup>	Bedürfnis
2017	Stadt Zug, Stadtarchiv und Bibliothek	rund 150	Kulturgüterschutzraum
2017	Kanton Zug (aktueller Verhandlungspartner), weitere pot. Nutzer bekannt	Restfläche	voraussichtlich verschiedene Endnutzer; hochwertige Magazinfläche, spez. Anforderungen an Temperatur, Luftfeuchtigkeit sowie deren Beständigkeit, und Zugänglichkeit
ab spätestens 2030	Stadt Zug, Stadtarchiv und Bibliothek	weitere 150	Kulturgüterschutzraum

Quelle: Finanzdepartement

## 8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in einen Kulturgüterschutzraum (Archivraum) einen Brutto-Baukredit von CHF 2'026'000.00 einschliesslich 8% MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 15. November 2016

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Folgekostenberechnung
3. Situationsplan ZSA 20161010
4. Grundriss 1. UG 20160907
5. Grundriss 2. UG 20160907
6. Grundriss und Schnitte EG 20160907

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Telefon 041 728 21 51.

## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

### **betreffend Zivilschutzanlage Parkhaus Casino: Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in einen Kulturgüterschutzraum (Archivraum); Baukredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2418 vom 15. November 2016:

1. Für die Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in einen Kulturgüterschutzraum (Archivraum) wird ein Baukredit von brutto CHF 2'026'000.00 einschliesslich 8% MWST zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Baukredit wird der Kostenstelle 2223 Objekt 960 Umnutzung der Zivilschutzanlage (ZSA) Parkhaus Casino in Kulturgüterschutzraum (Archivraum) belastet. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich entsprechend dem Zürcher Index der Wohnbaupreise Stand 2016 = 99.2 (Basis 1. April 2010 = 100.0).
3. Die Investition von CHF 2'026'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

- b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi  
Präsidentin

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist: