

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1899.1

## Zeughausgasse 9: Haus Zentrum mit Anbau, Gesamterneuerung; Planungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. September 2006

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

### 1. Ausgangslage

Über die Entstehung und Geschichte des Hauses Zentrum könnten Bände gefüllt werden.

Tatsache heute ist:

- Das Verwaltungsgebäude ist im Eigentum der Stadt Zug.
- Es ist funktionell und konzeptionell ein sehr gutes Verwaltungsgebäude.
- Gebäudehülle und Gebäudetechnik sind in sehr schlechtem Zustand und müssen erneuert werden.
- Die spezielle Lage und die Geschichte des Gebäudes erfordern, dass diese Sanierung vor allem in gestalterischer Hinsicht sehr behutsam angegangen wird.

### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der Sitzung vom 5. September 2005 in Achter-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni und dem Leiter Immobilien Theddy Christen.

Nach eingehender Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 8:0 Stimmen zu.

### 3. Erläuterung der Vorlage

In der Büroplanung der Stadt Zug trägt das Haus Zentrum eine gewichtige Rolle. In den Gebäuden Rathaus, Bauamt und Haus Zentrum könnten alle städtischen Verwaltungen an drei Standorten konzentriert werden. Alle weiteren Standorte könnten aufgehoben werden.

Das Grundkonzept des Gebäudes hat sich in all den Jahren bewährt ein Abbruch steht deshalb nicht zur Diskussion. Hingegen sind die Gebäudehülle und die Installationen in schlechtem Zustand und müssen dringend erneuert werden. Dabei sollen gleichzeitig notwendige Erneuerungen im EDV-Bereich (verlegen des Serverraumes) und am Sicherheitskonzeptes vorgenommen werden.

Obwohl eine Sanierung dieses Gebäudes im Altstadtgebiet gestalterisch grosses architektonisches Geschick voraussetzt, schlägt der Stadtrat für dieses Bauvorhaben eine Präqualifikation mittels Referenzen für Planerteams mit Erfahrung von vergleichbaren Objekten. Es sollen max. 6 Planerteams für den Studienauftrag ausgewählt werden. Mit dem geforderten Planungskredit von CHF 420'000.- soll das Studienverfahren durchgeführt werden.

### 4. Beratung

Nach der Sanierung des Hauses Zentrum würde das ganze Gebäude für die Stadtverwaltung genutzt. Mit den heutigen Mietern wurden entsprechende Vereinbarungen bereits getroffen. Die Standorte Ägerstrasse, Zollhaus und Fischmarkt könnten dafür abgegeben werden.

In der Beratung wurden die folgenden Punkte speziell diskutiert:

#### **Kenntnis vom Zustand des Gebäudes beim Kauf**

Ein erster Zustandsbericht wurde bereits 1995 vorgenommen. Der Zustand des Gebäudes war beim Kauf bekannt.

#### **Gestalterischer Eingriff**

Es stellten Kommissionsmitglieder die Frage, ob und wie weit eine Neugestaltung der Fassade wünschbar sei. Das Gebäude sei auf seine Art ein Zeitzeuge, ein Mahnmal und sollte in seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Eine Mehrheit befürwortete jedoch eine Umgestaltung der Fassade sehr. Ein Abbruch wurde jedoch als Verschwendung von Substanz und Geld abgelehnt.

Die heutige Planung geht davon aus, dass das Gebäude während den Sanierungsarbeiten nicht genutzt werden kann.

#### **Neuerungen**

Nebst den Sanierungsarbeiten soll unter anderem das Sicherheitskonzept angepasst, der Standort der EDV-Zentrale verlegt, sowie das Erdgeschoss für den Publikumsverkehr geöffnet werden.

Der Einbau einer Dachwohnung ist aus organisatorischen Gründen eher schwierig, hingegen könnte sich die BPK ein (ihr künftiges) Sitzungszimmer sehr wohl im Dachgeschoss mit Sicht über die Stadt vorstellen.

### **Präqualifikationsverfahren:**

Das Verfahren setzt für eine Qualifikation, Erfahrung bei der Sanierung von bestehenden Gebäuden voraus. Diese Kompetenz muss im Team zwingend vorhanden sein. Das Team muss seine Fähigkeit zur Planung und Realisierung der Aufgaben glaubhaft machen. Es ist dabei nicht notwendig, dass alle Parteien im Team in gleichem Masse über diese Erfahrung verfügen. Es scheint jedoch nicht das geeignete Projekt für Nachwuchsförderung.

### **Bericht der Firma Peikert:**

Der Bericht von 1995 hat vor allem in Bezug auf Altlasten ungenügende Aussagen enthalten. Im heutigen Bericht sind auch diese Fragen abgeklärt. Es sind nach Angaben von Tomaso Zaroni glücklicherweise keine schwerwiegenden Altlasten zu Tage getreten, die zu grösseren Aufwendungen führen würden.

## **5. Zusammenfassung**

Für die Sanierung des Hauses Zentrum soll ein 2-stufiges Studienverfahren durchgeführt werden.

Termine	Studienauftrag	November – Dezember 2006
	Entscheid	Februar – März 2007
Kosten	Planungskredit	CHF 420'000.-

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen auf die Vorlage sei einzutreten, und

- für die Durchführung eines Studienverfahrens zur Erneuerung des Gebäude an der Zeughausgasse 9 ein Planungskredit von CHF 420'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 12. September 2006

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident