

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1960

Gesamterneuerung Haus Zentrum: Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. März 2008

Das Wichtigste im Überblick

Das Haus Zentrum, Zeughausgasse 9, ist stark erneuerungsbedürftig. Fassade, Dach und Haustechnik müssen dringend saniert werden. Ein Zustandsbericht vom Mai 2005 zeigt den dringenden Handlungsbedarf auf. Überdies müssen die Sicherheitsstandards verbessert werden. Mit der Neugestaltung der Fassade soll die Gelegenheit ergriffen werden, die städtebaulich und architektonisch unbefriedigende Situation am Hirschenplatz zu verbessern und das Fassadenbild aufzuwerten. Im Erdgeschoss soll ein grosszügiges Empfangsfoyer, ein Sitzungsraum sowie ein Ausstellungsraum für das Stadtmodell entstehen. Die fünf Normalgeschosse sind zur Aufnahme unterschiedlich grosser Büroräume für die Stadtverwaltung vorgesehen und im sechsten Obergeschoss entsteht ein Sitzungsraum sowie ein Bibliotheks-/Aufenthaltsraum. Gleichzeitig wird ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept für den Hirschenplatz erarbeitet. Für die Planung der nötigen Erneuerungsarbeiten wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Siegerteam Romero & Schaeffle Architekten aus Zürich wurde vom Stadtrat am 23. Oktober 2007 mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts „Façade du Cerf“ beauftragt.

Für die Projektierung der Gesamterneuerung Haus Zentrum ist ein Kredit von CHF 1'290'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag für einen Projektierungskredit für die Gesamterneuerung des Hauses Zentrum, Zeughausgasse 9. Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage	2
1.1. Liegenschaftenportrait / Objektanalyse	2
2. Büroraumplanung	3
2.1. Ist-Situation	3
2.2. Soll-Situation	4
3. Studienauftrag	6
4. Projekt	6
4.1. Städtebauliches Konzept	6
4.2. Neue Fassade	6
4.3. Aussenraum und Umgebung	7
4.4. MINERGIE - Konzept	8
4.5. Geschätzte Kosten	9
5. Weiteres Vorgehen	9
5.1. Zusammenarbeit mit Romero & Schaeffle Architekten	9
5.2. Projektierungskosten	10
5.3. Termine	10
6. Antrag	11

1. Ausgangslage

1.1. Liegenschaftenportrait / Objektanalyse

Das Haus Zentrum mit dem südseitigen eingeschossigen Anbau, dem heutigen Sitzungszimmer ‚Hirschen‘ der Stadtverwaltung wurde in den Jahren 1960 und 1961 an Stelle des damaligen Hotels ‚Hirschen‘ von Hanns Brütsch, Zug, erbaut (vgl. Zuger Bautenführer, S. 148). Seit 1991 ist die Liegenschaft im Besitz der Pensionskasse der Stadt Zug. Seit 2004 stehen die Gebäude im Eigentum der Stadt. Im Haus Zentrum bestehen heute 59 Arbeitsplätze, das Erdgeschoss des Anbaus wird als Sitzungszimmer benutzt. Das Haus ist heute etwa zu drei Vierteln mit Büros der Stadtverwaltung belegt, die übrigen Büros und Geschäftsräume werden vermietet. Das Gebäude ist ursprünglich für die Stadtverwaltung konzipiert worden und deshalb für deren Bedarf geeignet. Die Raumgrössen sind unabhängig von der Tragstruktur gestaltbar; d.h. es können modular beliebig grosse Büroeinheiten eingerichtet werden.

Das Haus ist stark erneuerungsbedürftig. Die Erneuerung und Umgestaltung des Gebäudes soll mit architektonischer Sorgfalt angegangen werden. Dies vor allem im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung der Liegenschaft, die energietechnische Sanierung der Fassade und den neuen Innenausbau. Das Gebäude verfügt über eine hohe Nutzungsqualität. Die heutige städtebauliche Situation am Hirschenplatz bietet kein befriedigendes Bild. Die neue Gestaltung der Fassade des Hauses Zentrum eröffnet eine Chance für die Aufwertung des Stadtbildes. Zur Abklärung des Erneuerungsbedarfs wurde ein früherer Zustandsbericht der Gebäude aus dem Jahre 1995 im Mai 2005 aktualisiert. Bekannt waren bereits aus früheren Untersuchungen undichte Stellen im Dach und den Dachwasserableitungen, welche zu Beginn dieses Jahres provisorisch repariert worden sind. Weitere Schwachstellen befinden sich im Bereiche der Fassade, des Dachs, der Sanitäranlagen und der Haustechnik (Heizung / Klima / Lüftung / Elektro). Insbesondere die schlechte Fassadenisolation führt zu erheblichen Energieverlusten. Die

Lifte müssen ausgewechselt werden. Die Anordnung der Eingangsbereiche entspricht den aktuellen Sicherheitsanforderungen der Stadt Zug nicht. Die Dringlichkeit des Erneuerungsbedarfs ist sehr hoch und die Arbeiten müssen so rasch als möglich ausgeführt werden.

Das ehemalige Restaurant Hirschen (heutiges Sitzungszimmer) wurde als eingeschossiger Anbau zusammen mit dem Haus Zentrum erbaut. Auf Grund seines dringenden Erneuerungsbedarfs kann dieser Gebäudeteil zurzeit nicht vollständig genutzt werden.

Das Altstadtgebäude an der Zeughausgasse 11 ist nicht Teil der Gesamterneuerung und wird zurzeit nicht saniert. Es ist mit Notwohnungen belegt und das Erdgeschoss ist einer Schuhmacherwerkstatt vermietet.

2. Büroraumplanung

In der Vorlage zum Projektierungskredit für das Geviert Kolinplatz, GGR-Vorlage Nr. 1845, wurde der künftige Raumbedarf der Stadtverwaltung erläutert und ein Konzept für die Zuteilung der Räumlichkeiten vorgelegt. Nach dem Verzicht auf den Erweiterungsbau Stadthaus am Geviert Kolinplatz wird die Planung der Büroraumbelegung noch einmal neu überarbeitet. Die ganze Verwaltung soll neu in möglichst wenig Liegenschaften untergebracht werden. Die Büroraumplanung soll die künftige Entwicklung der Verwaltung sowie allfällige Provisorien mit einbeziehen. Das Ziel der Abklärungen ist, die städtischen Liegenschaften optimal zu nutzen und ideale Voraussetzungen für betriebliche Zusammenarbeit zu schaffen.

2.1. Ist-Situation

Die Stadtverwaltung (ohne Werkhof) ist heute in fünf eigenen und zwei zugemieteten Liegenschaften mit insgesamt 170 Arbeitsplätzen untergebracht.

Standort	Nutzung	Hauptnutzflächen ca. m2		AP bestehend
		Stadt	Dritte	
Stadthaus: Kolinplatz 15 (Fridlin- und Bossardhaus)	Präsidial Finanzen	730m2		22 9
Kolinplatz 17 (Zumiete)	Präsidial	163 m2		8
Kolinplatz 19	Friedensrichter	58 m2		2
	Dritte		112 m2	
St.-Oswalds-Gasse 20	Bau	618 m2		29
Haus Zentrum Zeughaus- gasse 9	SUS Finanzen Bau	1452 m2		38 22 3
	Dritte		484 m2	
Zollhaus, Kolinplatz 14	Präsidial, SUS	570m2		14
	Dritte Polizei		82 m2	
Aegeristrasse 7	Bildung	368 m2		15
	Dritte		96 m2	
Fischmarkt 10 (Zumiete)	Betreibungsamt Mietvertrag bis 2009	210 m2		7
St. Oswalds-Gasse 21 (Stadt-/Kantonsbibliothek)	Präsidial Stadtarchivar	20 m2		1
Total		ca. 4189 m2	774 m2	170

Die Flächen setzen sich aus den Büros, Erschliessungen, Nebenräumen sowie Sitzungszimmern zusammen. Die Untergeschosse sämtlicher Gebäude sind in dieser Aufstellung nicht erfasst.

Die Vermietung der Büro- und Ladenflächen in den Gebäuden Kolinplatz 19 und Aege-
rstrasse 7 ergibt für die Stadt Zug jährliche Mieterträge von insgesamt CHF 40'872.--.
Für die zugemieteten Gebäude Kolinplatz 17 (Bossardhaus CHF 58'770.--) und Fisch-
markt (CHF 91'200.--; Mietvertrag bis 2009) hat die Stadt Zug einen jährlichen Mietauf-
wand von insgesamt CHF 149'970.-- zu leisten.

2.2. Soll-Situation

Der Stadtrat sieht vor, die Stadtverwaltung auf möglichst wenige Gebäude zu konzentrieren. Die Soll-Arbeitsplätze sind ermittelt. Aufgrund dieser Zahlen wird während der Projektierung eine optimale Büroraumplanung mit der erforderlichen Anzahl Sitzungszimmer und Aufenthalts- und Nebenräume für die gesamte Stadtverwaltung angestrebt. Daraus resultiert die Anzahl Gebäude, die noch benötigt werden. In der folgenden Zusammenstellung ist eine mögliche Gliederung aufgezeigt.

- Stadthaus inkl. Kolinplatz 17 (Zumiete)
- Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)
- St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)
- Zollhaus, Kolinplatz 14 und Grabenstrasse 6
- Aegeristrasse 7

Neu: Mögliche Belegung				
Standort		Hauptnutzflächen ca. m2		ca. AP SOLL Bestand
		Stadt	Dritte	
Kolinplatz 15 Stadthaus	Präsidial	730m2		29 (+ 2 Reserve)
Kolinplatz 17 (Zumiete)	Präsidial	163 m2		8
St.-Oswalds-Gasse 20	Bau	618 m2		33
Haus Zentrum	SUS Finanzen (inkl. Betreibungsamt und Informatikschulung) Präsidial (Post und Repro) ev. Fachstelle Migration	neu ca. 2'100 m2		41
				51
Zollhaus, Kolinplatz 14 und Grabenstrasse 6	Bildung (+ Reserve) Vermietung an Dritte		ca. 570 m2 ca. 160 m2	25
Aegeristrasse 7	Vermietung an Dritte (Fläche inkl. Laden und UG 112.2 m2)		412 m2	
Kolinplatz 19	Friedensrichter	58 m2		2
	Dritte		112 m2	
Fischmarkt	Kündigung Mietvertrag per Ende 2009			
Total		ca. 4023 m2		ca. 190 (inkl. Reserve)

St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

Alle Mitarbeitenden des Baudepartements arbeiten im selben Gebäude. Das Gebäude verfügt heute über 29 Arbeitsplätze und nach dem Ausbau über 33 Arbeitsplätze.

Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum)

Die bestehenden Mietverträge mit Dritten sind nur noch befristet abgeschlossen. Auf den Zeitpunkt der Sanierung sind die Mietverhältnisse gekündigt. Nach der Gesamtsanierung ist vorgesehen, alle Mitarbeitenden des Finanzdepartements und des Departement SUS sowie das Reprozentrum des Präsidialdepartements in das Haus Zentrum unterzubringen. Die drei am stärksten gefährdeten Ämter (Sozialamt, Vormundschaftsamt und Betreibungsamt) werden aus Sicherheitsgründen ins Haus Zentrum integriert. Falls die Verwaltung nicht alle Flächen für sich benötigt, ist eine Teilvermietung an die Fachstelle Migration zu prüfen.

Zollhaus, Kolinplatz 14 und Grabenstrasse 6

Es wird geprüft, ob das Bildungsdepartement im Gebäudekomplex Zollhaus/Kolinplatz 14/Grabenstrasse 6 untergebracht werden kann.

Während der Gesamtsanierung des Hauses Zentrum können provisorische und temporäre Arbeitsplätze im Zollhaus geschaffen werden. Je nach Standortentscheid steht nach der Sanierung des Haus Zentrum das Zollhaus oder die Aegeristrasse 7 zur Vermietung an Dritte zur Verfügung.

Aegeristrasse 7

Je nach Standortentscheid steht nach der Sanierung des Haus Zentrum die Aegeristrasse 7 oder das Zollhaus zur Vermietung an Dritte zur Verfügung.

Fischmarkt (Zumiete)

Der bis im Jahre 2009 laufende Mietvertrag für die Büros des Betreibungsamtes wird nicht mehr verlängert. Das Betreibungsamt soll anschliessend verlegt werden.

Mit der Verlegung des Finanzdepartements und des Departements SUS in das Haus Zentrum und der Konzentration des Präsidialdepartements ins Stadthaus können die Abläufe optimiert, das Dienstleistungsangebot und der Kundenservice verbessert und das Sicherheitskonzept umgesetzt werden.

Ersatzstandorte während Bauphase

Während der Sanierungsphase kann das Gebäude Haus Zentrum nicht genutzt werden. Es wird angestrebt, während der Bauzeit möglichst viele Arbeitsplätze in stadteigenen Gebäuden unterzubringen. Zusätzliche Zumieten stehen an der Poststrasse in Aussicht. Die Kosten für die Umzüge, Mieten, Provisorien und Betriebseinrichtungen werden in der Projektausarbeitung ermittelt.

3. Studienauftrag

Für die Durchführung eines Studienauftrags Gesamterneuerung Haus Zentrum hat der Grosse Gemeinderat am 3. Oktober 2006 (Beschluss Nr. 1440) einen Kredit von CHF 420'000.-- bewilligt. Anhand des Studienauftrags wurde abgeklärt, inwiefern die städtebauliche und architektonische Situation der Gebäudegruppe verbessert werden kann und was in die verschiedenen Bauteile investiert werden muss. Der Studienauftrag wurde in zwei Phasen durchgeführt. Nach einer Präqualifikation wurden sechs Planerteams mit Architekten, Fassadenbauern und Energietechnikern evaluiert, welche in einem mehrstufigen Verfahren gegen eine Entschädigung von je CHF 25'000.-- geeignete Lösungsvorschläge für eine ökologisch und betrieblich sinnvolle Erneuerung des Hauses Zentrum einreichten. Das Beurteilungsgremium hat daraus den Vorschlag „Façade du Cerf“ von Romero & Schaeffle Architekten aus Zürich ausgelobt. Das Büro hat den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Projekts Sanierung Haus Zentrum erhalten.

4. Projekt

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Projekt „Façade du Cerf“ von Romero & Schaeffle Architekten sieht vor, den eingeschossigen Nebenbau, das sogenannte Sitzungszimmer Hirschen, abzubrechen. Dadurch wird die Solitärposition des Gebäudekubus gestärkt. Der Verlust dieser Nutzfläche wird durch den räumlichen Einbezug des neuen Hofraumes in das Eingangsgeschoss kompensiert. Gleichzeitig thematisiert das aus dem Gurtsims entwickelte Vordach mit dem Anschluss an das Haus Zeughausgasse 11 die städtebauliche Ambivalenz zwischen Zeilenbau und Solitär. Eine kleine Treppe als Verbindung zum Hinterhof greift den historischen Zugang zur Geissweid wieder auf.

Durch die Rundung der Gebäudeecken und den asymmetrischen Einzug im Erdgeschoss entsteht eine dynamische Raumfassung, welche in einer Art flüssigen Bewegung den Hirschenplatz, das Foyer, den neuen seitlichen Hofraum und die angrenzende Häuserzeile mit einbezieht. Damit kann die programmatische Forderung nach einem grosszügigen und freundlichen Eingangsbereich mit visueller Durchlässigkeit zum Platz eingelöst werden.

4.2. Neue Fassade

Die Fassadenerneuerung von Gebäuden aus den frühen 60er-Jahren erweist sich als sehr schwierig. In der Regel sind deren Fassaden als Vorhang-Fassaden (Curtain-Wall) konstruiert und in ihrer feinen Masstäblichkeit nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand energetisch sinnvoll zu sanieren. Somit wurde es den Verfassern freigestellt, eine völlig andere bzw. neue Fassadenstruktur vorzuschlagen. Zugunsten einer angemessenen Einbindung in die Altstadtumgebung wird der für die 60er-Jahre typische architektonische Ausdruck aufgegeben. Die neue Erscheinung des Gebäudes bezieht sich in ihrer Materialisierung klar auf die Tektonik des Quartiers mit seinen Putzbauten aus verschiedensten Epochen, den gegliederten Geschossen und den handwerklichen Detaillierung. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass die heutige Kubatur mit ihrer Geschosshöhe und dem zurückspringenden Attikageschoss mit Zeltdach beibehalten wird. Sozusagen als Referenz an die in der kollektiven Erinnerung verankerten Gebäudeform. Die Struktur der Fassaden mit ihren zwei unterschiedlichen Brüstungshöhen für die Süd- und die Nordseite, sowie die Ost- und Westseite, den betonierten Fassadenstützen und

Wandscheiben, wird unverändert übernommen. Die grösste und augenscheinlichste Veränderung entsteht durch die Zusammenfassung der Fenster in horizontale Bänder, welche durch die begleitenden Gurtsimse verstärkt wird. Das Zusammenspiel der verputzten Brüstungen und ihrer handwerklichen Detaillierung, mit der flächenbündig eingesetzten Glasebene der Schwingflügel aus modernster Produktion, erzeugt die erwünschte Spannung zwischen klassischer Anlehnung und zeitgemäßem Anspruch. Für die Beschattung sind Ausfallmarkisen vorgesehen, welche bei Besonnung den Ausdruck der Fassade überraschend verändern.

Das Attikageschoss wird innerhalb seines bestehenden Profils umgeformt. Zur Ost- und Westseite hin wird eine grosszügige Verglasung als Kastenfensterprinzip bis um die Ecken gezogen, sodass dem privilegierten Aussichtspositionen der dort angeordneten Räume Rechnung getragen wird. Im Schnitt unterstützen die asymmetrischen Gipsgewölbe die Längsausrichtung der Räume.

4.3. Aussenraum und Umgebung

Das projektierte Gestaltungskonzept konzentriert sich auf drei Raumsituationen unterschiedlicher Grösse und Nutzung im Zentrum von Zug: Hirschenplatz, Hof und Zeughausgasse. Durch die Weiterentwicklung des Ortes, die Präzisierung der räumlichen Qualitäten und die klare Formulierung von Organisation und Nutzungen erhalten die Räume um den „alten Hirschen“ eine neue Identität.

Die Neugestaltung des Hirschenplatzes lehnt sich an die bestehende Situation an. Die Bogenpflasterung grenzt den Platz von der angrenzenden Zeughausgasse und Neugasse ab. Die bestehende Linde nimmt als identitätsstiftendes Gehölz eine zentrale Rolle im räumlichen Gefüge ein. Einwohner und Besucher der Stadt erfrischen sich am Brunnen auf dem Platz oder beim kühlen Bier im Schatten der Linde. Der Pavillon (Glorietti) mit seinem ornamentalen Garten wird in der heutigen Art beibehalten.

Der „Balkon“ präsentiert den Aussenraum des Hauses Zentrum. Drei Stufen heben den Vorplatz vom angrenzenden öffentlichen Strassenraum ab und markieren den Eingangsbereich. Der „Balkon“ zeichnet eine winkelförmige Fläche. Im neuen Hof südlich des Gebäudes ist anstelle des heutigen Sitzungszimmers „Hirschen“ ein skulpturales Wasserbecken aus geschliffenem Kunststein geplant. **Im Hinblick auf eine optimale Nutzung des Baugrundstücks ist im Rahmen der Projektierung zu prüfen, ob anstelle des Wasserbeckens ein Anbau (mit Untergeschoss) - ähnlich der heutigen Situation - erstellt werden kann.**

Den dritten Ort der Raumfolge bildet der Hof hinter dem Haus Zentrum. Dieser Raum dient ausschliesslich der Parkierung und Erschliessung.

4.4. MINERGIE - Konzept

Dämm-Perimeter

Bei der Gesamtanierung des Gebäudes wird der Dämm-Perimeter lückenlos von der Decke über dem Untergeschoss bis zum Dach über dem sechsten Obergeschoss geführt. Die unbeheizten Räume im Untergeschoss liegen ausserhalb des Dämm-Perimeters, d.h. es sind unbeheizte Pufferräume.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle mit der minimalen Innendämmung der Sichtbetonwände, der Brüstungsdämmung und der Aluminiumkonstruktion ist energetisch schlecht, die Energieverluste sind entsprechend hoch. Diese Hülle wird mit einer Aussendämmung (Kompaktfassade) versehen. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der neuen Aussenfassade beträgt $0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Fenster werden als 3-fach IV (U-Wert Glas $0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$) ausgeführt. Im Erdgeschoss wird anstelle der Einfachverglasung eine Wärmeschutzverglasung mit 2-fach IV (U-Wert Glas $1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$) eingesetzt. Die Wände im Untergeschoss sowie die Böden gegen die unbeheizten Untergeschossräume werden neu gedämmt. Durch die Anordnung der Wärmedämmung auf der Aussenseite können sämtliche Wärmebrücken eliminiert bzw. die Wärmebrückenverluste vermindert werden.

Sonnenschutz

Zur Reduktion des solaren Wärmeeintrages im Sommer wird ein Glas mit einem Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert) von 0.40 gewählt. Zusammen mit dem äusseren Sonnenschutz können die Anforderungen an den Gesamtenergiedurchlassgrad eingehalten werden. So ist der sommerliche Wärmeschutz gewährleistet.

Konzept Heizungstechnik

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Die Verteilung wird mit einer Zweirohrheizung realisiert und die Wärmeübertragung in den einzelnen Büros erfolgt durch Heizkörper, welche unter den Fenstern in den entsprechenden Brüstungen platziert sind. Die Verteilung in den Geschossen erfolgt über neue Bodenschlitze im bestehenden Unterlagsboden.

Konzept Kältetechnik

Eine Kühlung durch Kühldeckenelemente erfolgt in den Sitzungszimmern der einzelnen Geschosse. Die Kühlung der Büros ist optional möglich oder nachrüstbar, denn die Verteilungen an der Decke sind pro Geschoss bereits vorgesehen. Die Kühllast wird von insgesamt 8 Erdsonden mit je einer Tiefe / Länge von 200m abgedeckt. Die Sonden werden auf dem bestehenden Parkplatz an der Ost-Seite angeordnet. Die Machbarkeit wurde entsprechend abgeklärt.

Konzept Lüftungstechnik

Die Luftversorgung erfolgt über zwei Zentralgeräte. Ein Gerät (Zuluft und Abluft) versorgt die Büros in den einzelnen Geschossen vom UG bis zum 5. OG. Das zweite Gerät (Zuluft und Abluft) ist für die Luftversorgung des Sitzungszimmers und des Aufenthaltsbereichs im 6. OG zuständig. Diese Geräte verfügen über eine Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsgeräte befinden sich im Untergeschoss. Die frische Aussenluft wird

über die Ostseite erfasst. Die Fortluft wird über Dach geführt. Die Kanalführung für die Lüftung wurde so gewählt, dass sowohl bei einer Grossraum- wie auch bei einer Einzelbüroaufteilung eine schnelle und unkomplizierte Anpassung der Leitungen gewährleistet ist, ohne Einschränkung auf das optimale Lüftungsverhalten. In jedem Geschoss ist ein Hauptkanal um den Gebäudekern geführt, von dem Anbindeleitungen in die Einzelbüros führen oder wahlweise Gitter für die Absaugung der Grossraumbüros installiert werden.

Konzept Sanitär

Die Vertikalverteilung wird im bestehenden Schacht (ehemaliger Kamin) geführt. In den neu angeordneten Nasszellen können die Installationen jeweils in Vorsatzschalen einfach erschlossen werden.

MINERGIE-Standard

Zusammen mit der vorgesehenen Konstruktion, der Verglasung, der Gebäudetechnik und dem neuen Dämm-Standard wird der Anforderungswert für den gewichteten Endenergiebedarf MINERGIE für Umbauten unterschritten.

4.5. Geschätzte Kosten

Der Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/-25% (SIA) liegt das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag zu Grunde. Sie bezieht sich auf den Zürcher Index für Wohnbauten vom 1. April 2007, Indexstand 106.2 Punkte.

Total

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	422'000
BKP 2	Gebäude	8'375'000
BKP 4	Umgebung (Haus Zentrum, Hof und Hirschenplatz)	495'000
BKP 5	Baunebenkosten	376'000
BKP 6	Unvorhergesehenes und Reserve (10% von BKP 1-5)	932'000
BKP 1 - 6	Total Anlagekosten inkl. MWST	10'600'000

In diesen Anlagekosten sind die CHF 420'000.-- für die Durchführung des Studienauftrags nicht enthalten. Ebenso sind die Kosten der Provisorien nicht eingerechnet, da diese in der Projektphase ermittelt werden und auch stark vom jeweils gewählten Standort abhängig sind.

5. Weiteres Vorgehen

5.1. Zusammenarbeit mit Romero & Schaeffle Architekten

Der Stadtrat erteilte am 23. Oktober 2007 aufgrund der Empfehlung des Beurteilungsgremiums dem Architekturbüro Romero & Schaeffle Architekten, Zürich, den Zuschlag zur Weiterbearbeitung ihres Projektes unter Vorbehalt der Zustimmung zum Projektierungskredit durch den Grossen Gemeinderat. Mit den Architekten soll ein Generalplanervertrag abgeschlossen werden. Die Spezialisten, welche an der Ausarbeitung des Projektes für den Studienauftrag beteiligt gewesen sind, gehören zum Projektteam und werden in den Generalplanervertrag miteingeschlossen. Diese bestehen aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur, sowie Ingenieurwesen und Ökologie/Baubiologie. Die Federführung haben die Architekten. Die Stadt Zug

schliesst mit dem Generalplanungsteam einen Planervertrag gemäss „KBOB Dokument zum Abschluss von Verträgen für Planerleistungen“ ab. Die Honorarkonditionen wurden nach SIA LM 112 bzw. LHO SIA 102,103, 105 und 108 vereinbart. Die Berechnung der Projektierungskosten erfolgte für alle beteiligten Planer, die bereits im Wettbewerb als Planergemeinschaft aufgetreten sind und dadurch für die Projektierung den Zuschlag erhielten. In den Kosten inbegriffen sind die Teilleistungen der Phasen 3 und 4 bis zur Baukreditvorlage.

5.2. Projektierungskosten

Die Projektierungskosten teilen sich wie folgt auf:

Architekt		
Gesamtplanung Architektur	CHF	613'000
Landschaftsarchitekt	CHF	55'000
Ingenieure		
Bauingenieur	CHF	21'000
HLKS-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Sanitär)	CHF	215'000
Elektro-Ingenieur	CHF	159'000
Fachkoordination	CHF	17'000
Spezialisten		
Bauphysiker / Akustiker	CHF	8'000
Fassadenplanung	CHF	14'000
Gebäudeautomation	CHF	20'000
Baumanagement		
Gesamtleitung	CHF	28'000
Nebenkosten	CHF	50'000
Mehrwertsteuer 7,6%	CHF	90'000
Total Projektierungskredit	CHF	1'290'000

5.3. Termine

Vorausgesetzt, dass über den nachgesuchten Kredit ab Mai 2008 verfügt werden kann, sind folgende Termine vorgesehen:

Grosser Gemeinderat: Projektierungskredit	6. Mai	2008
Ausarbeitung Projekt und Erstellen Baukreditvorlage	Mai 2008 bis	Februar 2009
Baubewilligung	April	2009
Grosser Gemeinderat: Baukredit	Mai	2009
Urnenabstimmung	September	2009
Ausführungsplanung	ab September	2009
Baubeginn	ab November	2009

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Projektierung und Kostenermittlung der Gesamtsanierung Haus Zentrum einen Projektierungskredit von CHF 1'290'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 11. März 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Pläne Studienauftrag „Façade du Cerf“ von Romero & Schaeffle Architekten

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Martin Wieser, Projektleiter Städtebau, Tel. 041 728 21 75 und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30, zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend Gesamterneuerung Haus Zentrum, Projektierungskredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1960 vom 11. März 2008:

1. Für die Sanierung Haus Zentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 804, Zeughausgasse 9: Projekt/Gesamterneuerung ein Projektierungskredit von CHF 1'282'000.-- brutto, inkl. MWST bewilligt.
2. Die Investition von CHF 1'290'000.-- ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§14 Abs. 3 Bst. c Finanzhaushaltgesetz).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005 sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 12, aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: