

Gesamterneuerung Haus Zentrum: Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 9. Juni 2008

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft an zwei Sitzungen, das zweite Mal in Abwesenheit ihres Präsidenten in Sechserbesetzung. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat Hans Christen, Finanzsekretär Andreas Rupp, Immobilienleiter Theddy Christen, Rechtskonsulent Beat Moos und Hochbaumeister Norbert Kremmel. Die Vorlage des Stadtrates ist gut dokumentiert und enthält insbesondere präzise Angaben zur Büro- raum-Planung.

Naturgemäss standen im Zentrum der Diskussion nicht Architektur und Fassadengestaltung, sondern die **Kostenentwicklung** und die mittel- und **längerfristige Befriedigung der Raumbedürfnisse der städtischen Verwaltung** (nach der voraussichtlichen Beerdi- gung des Projekts „Geviert am Kolinplatz“), und damit insbesondere die Schaffung von möglichst vielen Arbeitsplätzen im renovierten Haus Zentrum.

Ein im Verlauf der Beratung eingebrachter Vorschlag zur rationelleren Abwicklung von Bauvorhaben wurde zur vertieften Abklärung dem Rechtsdienst und dem Hochbauamt überwiesen. Ein schriftliches Exposé dieser beiden Ämter wurde den Mitgliedern der GPK vor der zweiten Sitzung zugestellt. Aus der Diskussion seien die wesentlichen Punkte resümiert:

1. Zur Abwicklung von Bauvorhaben

Beim Kanton werden die grossen Strassenbauvorhaben dem Kantonsrat in einem relativ frühen Zeitpunkt mit einer Gesamtvorlage unterbreitet, logischerweise mit einem nur grob geschätzten Gesamtkostenrahmen, jedoch mit dem Vorteil, dass im Falle einer Ablehnung durch den Kantonsrat oder das Volk keine teuren „Planungsleichen“ übrig bleiben. Rein rechtlich betrachtet wäre eine abwicklungsmässige Gleichbehandlung von städtischen Hochbauten mit diesem vereinfachten Verfahren durchaus möglich. Nun können aber Strassenbauvorhaben nicht einfach mit Hochbauprojekten verglichen werden, weil hier neben der Architektur und der Einpassung in die städtebauliche Situation auch die Baukosten eine ganz wichtige, gelegentlich sogar die entscheidende Rolle spielen.

Unter Berücksichtigung der politischen Gesichtspunkte – man denke an die zwei Volksabstimmungen zum Eisstadion – scheint für grössere städtische Bauten das dreistufige Verfahren (Wettbewerbskredit, Projektierungskredit und Baukredit) mit grösserer Kostengenauigkeit bei Erreichen der jeweils nächsten Stufe das sicherere System zu sein. Es bleibt dem Stadtrat unbenommen, ob er – im Rahmen seiner Finanzkompetenzen, jedoch unter Beachtung der Informations- und Konsultationspflicht gegenüber der Bau- und Planungskommission (BPK) – bei kleineren und mittleren Bauvorhaben den Versuch mit einem zwei- oder gar einstufigen System (Zusammenlegung von Projektierungs- und Baukredit) machen möchte. Das Hochbauamt arbeitet bereits an einer entsprechenden Verfeinerung des Handbuchs, mit dem Ziel, den Entscheidungsträgern (GGR und Volk) jederzeit grösstmögliche Transparenz zu vermitteln.

2. Zur Entwicklung der geschätzten Baukosten

Erschreckend ist die Differenz zwischen dem in Vorlage Nr. 1899 genannten Erneuerungsbedarf von **CHF 7 Mio.** für die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 und der neuen Kostenschätzung (**nur für die Liegenschaft Zeughausgasse 9**) von **CHF 11 Mio.** (inklusive Wettbewerbskredit von CHF 0,42 Mio.).

Bekanntlich hat die Stadt die Liegenschaften Zeughausgasse 9 und 11 (mit insgesamt 1538 m² Grundstücksfläche) im Zuge der Sanierung der städtischen Pensionskasse für CHF 10 Mio. erworben. Zu erinnern ist daran, dass der Stadtrat in seiner Vorlage für die Volksabstimmung vom 9. Februar 2003 nur von einem Sanierungsbedarf bezüglich der Fassadenisolation inkl. Fenster zu berichten wusste. Die von einer spezialisierten Firma durchgeführte, sehr detaillierte und gut dokumentierte Analyse ergab dann einen viel weitergehenden Sanierungsbedarf, der mit den erwähnten CHF 7 Mio. beziffert wurde. Eine Begründung für diese massive Steigerung der Kostenschätzung findet sich im Bericht des Stadtrates nicht, und auch an unserer Sitzung konnten keine plausiblen Erklärungen abgegeben werden. Bedauerlich, dass die BPK diese Problematik nicht vertieft diskutierte!

3. Zum Bauvorhaben

Der vom Stadtrat erwogene **Ersatz des Wasserbeckens durch einen Anbau** – ähnlich der heutigen Situation – **wird von der GPK energisch gefordert**. So wurde ein Antrag, eine zusätzliche Variante mit einem Gebäude anstelle des Wasserbeckens zu projektieren, mit 4 zu 2 Stimmen gutgeheissen; aber auch ein Antrag, die Aussenraumgestaltung ohne Wasserbecken zu projektieren, wurde mit 6 zu 0 Stimmen angenommen. Demgegenüber wurde ein Antrag, die Projektierung sei mit einem zweigeschossigen Vorbau bis zur Zeughausgasse weiterzuführen, trotz – oder vielleicht wegen – seiner Genialität mit 5 zu 1 Stimmen abgelehnt.

4. Schlussabstimmung und Antrag

Nach ausführlicher und sehr sachlicher Diskussion befand die knappste aller denkbaren Mehrheiten, bei 3 zu 3 Stimmen mit Stichentscheid des Vorsitzenden, die Vorlage könne **angesichts der gewaltigen und nicht erklärten Kostenexplosion mit gutem Gewissen nicht weiterverfolgt werden. Wir beantragen Ihnen, die Vorlage Nr. 1960 abzulehnen.**

Zug, 16. Juni 2008

Für die Geschäftsprüfungskommission
Urs B. Wyss, Kommissionsvizepräsident