

Gesamterneuerung Haus Zentrum: Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 18. November 2008

Das Wichtigste im Überblick

Das Haus Zentrum an der Zeughausgasse 9 muss in grossem Umfang erneuert werden. Fassade, Dach und Haustechnik sind dringend zu sanieren. Dieses Ergebnis hat bereits ein Zustandsbericht im Mai 2005 festgehalten. Überdies müssen die Sicherheitsstandards verbessert werden.

Bei der ersten Beratung in den Kommissionen des Grossen Gemeinderats sind vertiefte Abklärungen gewünscht worden. Diese sind unter Beizug verschiedener Fachexperten gemacht worden. Neben städtebaulichen Überlegungen wurden insbesondere auch die Kosten überprüft. Jetzt liegt das überarbeitete Projekt vor, für dessen detaillierte Ausarbeitung ein Projektierungskredit beantragt wird.

Das Gebäude soll so saniert werden, dass es auch weiterhin für öffentliche Zwecke genutzt werden kann. Im Erdgeschoss sollen ein Empfangsfoyer, Sitzungszimmer sowie ein Ausstellungsraum für das Stadtmodell entstehen. Die fünf Normalgeschosse sind zur Aufnahme unterschiedlich grosser Büroräume des Finanzdepartments und des Departments Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) vorgesehen. Im sechsten Obergeschoss sind Sitzungsräume untergebracht. Die Sitzungsräume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss dienen auch als Raumreserve.

Mit der Sanierung der Fassade soll die Gelegenheit ergriffen werden, die städtebaulich und architektonisch unbefriedigende Situation am Hirschenplatz zu verbessern und das Fassadenbild insgesamt aufzuwerten. 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 ist vom Stadtrat am 23. Oktober 2007 mit der Weiterbearbeitung seines Projekts „Façade du Cerf“ beauftragt worden.

Für die Projektierung der Gesamterneuerung Haus Zentrum ist ein Projektierungskredit von CHF 750 000.-- 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
2. Büroraumplanung	3
2.1 Ist-Situation	4
2.2 Soll-Situation	4
3. Studienauftrag	6
4. Projekt	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
4.2 Nutzungskonzept	7
4.3 Neue Fassade	8
4.4 Aussenraum und Umgebung	8
4.5 MINERGIE® - Konzept	9
5. Projektorganisation	9
5.1 Organisation	9
5.2 Planungsteam	9
6. Projektierungskredit	10
6.1 Kostenschätzung als Grundlage des Projektierungskredits	10
6.2 Projektierungskredit	11
7. Termine	11
8. Antrag	12

1. Ausgangslage

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.

Das Haus ist heute etwa zu drei Vierteln mit Büros der Stadtverwaltung belegt. Das Gebäude ist ursprünglich für die Stadtverwaltung konzipiert worden und ist noch heute für eine Nutzung als Büro- und Geschäftshaus geeignet. Die Raumgrössen sind unabhängig von der Tragstruktur gestaltbar; d.h. es können modular beliebig grosse Büroeinheiten eingerichtet werden.

Die Bausubstanz allerdings ist stark sanierungsbedürftig. 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. Zur Abklärung des Erneuerungsbedarfs wurde ein früherer Zustandsbericht der Gebäude aus dem Jahr 1995

im Mai 2005 aktualisiert. Bekannt waren bereits aus früheren Untersuchungen undichte Stellen im Dach und den Dachwasserableitungen, welche zu Beginn von 2007 provisorisch repariert worden sind. Weitere Schwachstellen befinden sich im Bereiche der Fassade, des Dachs, der Sanitäreanlagen und der Haustechnik (Heizung / Klima / Lüftung / Elektro). Insbesondere die schlechte Fassadenisolation führt zu erheblichen Energieverlusten. Die Lifte im Haus 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 im Rahmen des vorliegenden Projektes nicht saniert. Es ist mit Notwohnungen belegt. Das Erdgeschoss ist einer Schuhmacherwerkstatt vermietet.

2. Büroraumplanung

Weil das Haus Zentrum zurzeit als Bürohaus von der Stadtverwaltung verwendet wird, spielt die gesamte Büroraumplanung für die Stadtverwaltung eine zentrale Rolle bei der Beurteilung, wie die Sanierung des Hauses Zentrum erfolgen soll.

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 wurde die Planung der Büroraumbelegung überarbeitet. Die ganze Verwaltung soll in möglichst wenigen Liegenschaften untergebracht werden, wobei man sich auf drei bis vier Standorte beschränken will. Die Büroraumplanung soll die künftige Entwicklung der Verwaltung sowie allfällige Provisorien mit einbeziehen. Das Ziel der Abklärungen war, die städtischen Liegenschaften optimal zu nutzen und bestmögliche Voraussetzungen für die betriebliche Zusammenarbeit zu schaffen.

2.1 Ist-Situation

Die 171 Arbeitsplätze der Stadtverwaltung sind heute in fünf eigenen und zwei zugemieteten Liegenschaften untergebracht.

Bisher: Ist-Situation				
Standort	Nutzung	Hauptnutzflächen ca. m ²		AP bestehend
		Stadt	Dritte	
Kolinplatz 15 Stadthaus (Fridlin- und Bossardhaus)	Präsidial/Finanzen	830 m ²		32
Kolinplatz 17 (Zumiete)	Präsidial	163 m ²		8
Kolinplatz 19	Friedensrichter	58 m ²		2
	Dritte		112 m ²	
St.-Oswalds-Gasse 20	Bau	618 m ²		29
Haus Zentrum	SUS, Finanzen, Bau, seit Nov. 08 Kind, Jugend und Familie (Kdg. Drittmietter per 31.10.08)	1'874 m ²		63
	Dritte		300 m ²	
Zollhaus/Kolinplatz 14	Präsidial, SUS, Finanzen	312 m ²		14
	Dritte Polizei		82 m ²	
Aegeristrasse 7	Bildung	368 m ²		15
	Dritte		96 m ²	
Fischmarkt 10 (Zumiete)	Betreibungsamt Mietvertrag bis 2009	210 m ²		7
St.-Oswalds-Gasse 21	Präsidial Stadtarchivar	20 m ²		1
Total		ca. 4'453 m²	590 m²	171

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 Aegeristrasse 7 ergibt für die Stadt Zug jährliche Mieterträge von insgesamt CHF 40'872.--. Für die zugemieteten Gebäude Kolinplatz 17 (Bossardhaus: Jährlicher Mietzins CHF 58'770.--, unbefristeter Mietvertrag und Fischmarkt (CHF 91'200.--, Mietvertrag fest bis 30.09.2012) hat die Stadt Zug einen jährlichen Mietaufwand 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 eine optimale Büroraumplanung mit der erforderlichen Anzahl Sitzungszimmern für die gesamte Stadtverwaltung angestrebt. In der folgenden Zusammenstellung ist eine mögliche Gliederung aufgezeigt.

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

Neu: Variante				
Standort		Hauptnutzflächen ca. m2		ca. AP
		Stadt	Dritte	SOLL Bestand
Kolinplatz 15 Stadthaus	Präsidial	830 m2		36
Kolinplatz 17 (Zumiete)	Präsidial	162 m2		8
St.-Oswalds-Gasse 20	Bau	618 m2		33
Haus Zentrum	SUS Finanzen (inkl. Betreibungsamt und Ausbildungsplätze Informatik) Präsidial Druck und Repro	neu ca. 2'100 m2		41 50 1)
Variante Zollhaus/Kolinplatz 14/ Grabenstrasse 6	Bildung Vermietung an Dritte	ca. 570 m2 ca. 160 m2	82 m2	26
Aegeristrasse 7	Vermietung an Dritte (Fläche inkl. Laden und UG 112.2 m2)		412 m2	
Kolinplatz 19	Friedensrichter Vermietung an Dritte	58 m2	112 m2	2
Fischmarkt	Kündigung Mietvertrag per Ende 2009			
Total		4'498 m2	606 m2	187

St.-Oswalds-Gasse 20 (Baudepartement)

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

Zeughausgasse 9

Die bestehenden Mietverträge mit Dritten sind nur noch befristet abgeschlossen. Auf den Zeitpunkt der Sanierung sind die Mietverhältnisse gekündigt. Auf den 31. Oktober 2008 hat ein Mieter die Fläche von 184 m² gekündigt. Diese werden neu von der Abteilung Kind, Jugend und Familie und von Mitarbeitenden des SUS belegt. Nach der Gesamtsanierung ist vorgesehen, das Finanzdepartement und das Departement SUS in das Haus Zentrum zu verlegen. Geprüft wird auch eine Verlegung des Druck- und Repräsentanzentrums vom Stadthaus in das Haus Zentrum. Weiter wird geprüft, ob die eng mit dem Sozialamt zusammenarbeitende Fachstelle Migration wiederum im Haus Zentrum eingegliedert werden kann. Falls dies nicht möglich ist, können dieser Institution Räume

im freiwerdenden Haus Ägeristrasse 7 vermietet werden. Die Räume der Ämter mit hohem Sicherheitsrisiko (Sozialamt, Vormundschaftsamt und neu Betreibungsamt) werden im Haus Zentrum integriert.

Zollhaus, Kolinplatz 14 und Grabenstrasse 6

Es wird geprüft, ob das Bildungsdepartement nach der Erneuerung des Hauses Zentrum in den Gebäuden Zollhaus/Kolinplatz 14/Grabenstrasse 6 untergebracht werden kann.

Aegeristrasse 7

Das Gebäude Aegeristrasse 7 steht für Drittmietler zur Verfügung.

Fischmarkt

Der bis am 30. September 2012 laufende Mietvertrag für die Büros des Betreibungsamtes wird nicht mehr verlängert. Das Betreibungsamt soll ins Haus Zentrum verlegt werden, da auch bei diesem Amt ein Sicherheitsrisiko besteht. Je nach Terminplan muss ein Nachfolgemietler gesucht werden.

Prozesse und Abläufe

Mit der Unterbringung des Finanzdepartements und des Departements SUS im Haus Zentrum und der Konzentration des Präsidialdepartements im Stadthaus können die Abläufe optimiert, Synergien genutzt, das Dienstleistungsangebot und der Kundenservice verbessert und das Sicherheitskonzept für diese Gebäude umgesetzt werden.

Ersatzstandorte während Bauphase

Während der Sanierungsphase kann das Gebäude Haus Zentrum nicht genutzt werden. Ersatzräume können im Süd- und Seeflügel des alten Kantonsspitals gemietet werden. Die Zusagen des Kantons und die Entwürfe für den Mietvertrag liegen vor. Der Mietzins wird nur für die tatsächlich belegte Zeit berechnet.

3. Studienauftrag

Für die Durchführung eines Studienauftrags zur Gesamterneuerung Haus Zentrum hat der GGR 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 und 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 ursprüngliche Projekt „Façade du Cerf“ von Romero & Schaeffle Architekten sah vor, den eingeschossigen Nebenbau, das sogenannte Sitzungszimmer Hirschen, abzubrechen. Das überarbeitete Projekt nimmt nun den Wunsch der politischen Gremien auf, die durch den heute bestehenden Nebenbau belegte Erdgeschossfläche weiterhin als grosses Sitzungszimmer nutzen zu können. Es wird ein L-förmiger, eingeschossiger Anbau vorgeschlagen. So bleibt die Solitärposition des Hauses Zentrum gewahrt. Es entsteht ein spannungsvoller Aussenraum, mit Sichtbezügen in die jeweiligen vielseitig nutzbaren Erdgeschossbereiche, welche durch den seitlichen Lichteinfall aufgewertet werden. Gleichzeitig thematisiert das aus dem Gurtsims entwickelte Vordach mit dem Anschluss an das Haus Zeughausstrasse 11 den städtebaulichen Übergang zur angrenzenden Altstadtzeile, wobei der Anschluss des Nebengebäudes so gewählt ist, dass die Giebelfassade frei gespielt wird. Der Nebenbau übernimmt die fließende Bewegung und Detaillierung der Erdgeschossfassade des Hauses Zentrum und wird durch das ausgreifende Vordach mit dem Gebäudekubus zu einem gültigen Ensemble verbunden. Die vorgeschlagene Saal-Lösung stellt sowohl städtebaulich als auch architektonisch einen klaren Gewinn für das Gesamtprojekt dar.

Durch die Rundung der Gebäudeecken und den asymmetrischen Einzug im Erdgeschoss entsteht eine Raumfassung, welche 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 Nutzungskonzept

Bei der Einteilung des Erdgeschosses stand die vielseitige Nutzbarkeit und Flexibilität im Vordergrund. Gegen den Hirschenplatz wird ein offener Erdgeschossbereich vorgeschlagen, welcher durch den Einzug des Lichthofes in zwei verschiedene Gebiete unterteilt wird. Im nördlichen Bereich Haus Zentrum befindet sich der Eingang mit Empfang, Foyer und einem anschliessenden unterschiedlich nutzbaren Bereich wie beispielsweise für Ausstellungen, Informationsveranstaltungen und andere Anlässe. Die Nutzungen sind in eine Tag- und Nachtzone unterteilt. So können im Erdgeschoss Abendveranstaltungen durchgeführt werden, ohne dass die Zutritts- und Sicherheitsaspekte der Büroräume betroffen sind. Gleichzeitig kann das Nebengebäude separat genutzt werden und ist vom Lichthof her selbständig erschlossen. Dies bedeutet eine optimale Nutzung von öffentlichen Räumen für verschiedenste Gruppen und Institutionen auch ausserhalb der ordentlichen Bürozeiten.

Im rückwärtigen Bereich sind verschiedene multifunktional nutzbare Sitzungszimmer angeordnet, welche im Haus Zentrum für jeweils bis zu 20 Personen Platz bieten und im Nebengebäude für eine grössere Gruppe oder für Schulungen genutzt werden können. Dank Bezug eines Büroraumplaners konnte die Nutzung der Raumfläche der Obergeschosse deutlich verbessert werden und (rund acht zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden). Hervorzuheben ist vor allem der verbesserte Lichteinfall in die Korridore bei den Geschossen mit viel Publikumsverkehr im Bereich der Wartezonen. Mit optimal platzierten Sitzungszimmern, gegebenenfalls kleineren Besprechungszimmern, Einzelbüros und Teambüros sind für die möglichen betrieblichen Abläufe sehr gute Lösungs-

ansätze erarbeitet worden. Dabei ist den Sicherheitsaspekten bei den betrieblichen Abläufen und der Raumanordnung Rechnung getragen worden. Die detaillierte Planung wird unter dem Miteinbezug der Nutzergruppen erfolgen. Grundsätzlich wird eine möglichst flexible Nutzung angestrebt, die nutzerspezifische Lösungen auch langfristig umsetzbar macht.

4.3 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 Massstäblichkeit nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand energetisch sinnvoll zu sanieren. Somit wurde es den Verfassern freigestellt, bei Bedarf auch eine völlig andere beziehungsweise 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 der handwerklichen Detaillierung. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass die heutige Kubatur mit ihrer Geschosszahl und dem zurückspringenden Attikageschoss mit Zeltdach beibehalten wird. Sozusagen als Referenz an die in der kollektiven Erinnerung verankerte Gebäudeform.

Die Struktur der Fassaden mit ihren zwei unterschiedlichen Brüstungshöhen für die Süd- und die Nord- sowie die Ost- und Westseite und die betonierte 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. 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, so dass den privilegierten Aussichtspositionen der dort angeordneten Räume Rechnung getragen wird. Im Schnitt unterstützen die asymmetrischen Gipsgewölbe die Längsausrichtung der Räume.

4.4 Aussenraum und Umgebung

Das projektierte Gestaltungskonzept konzentriert sich auf drei Raumsituationen unterschiedlicher Grösse und Nutzung im Zentrum von Zug: Hirschenplatz, Vorplatz Haus Zentrum und Hof. 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.

Der Hirschenplatz bleibt grundsätzlich in seiner heutigen Form erhalten. Es wird jedoch ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept für den Hirschenplatz erarbeitet. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat zu gegebener Zeit eine separate Vorlage unterbreitet.

4.5 MINERGIE® - Konzept

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 Gebäudehülle wird mit einer Aussendämmung (Kompaktfassade) versehen. Die Fenster werden als 3-fach IV (U-Wert Glas 0.7 W/m²K) ausgeführt. Durch die Anordnung der Wärmedämmung auf der Aussenseite können Wärmebrücken beseitigt bzw. die Wärmebrückenverluste vermindert werden. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Die Luftversorgung mit Wärmerückgewinnung erfolgt über zwei Zentralgeräte und versorgt die Büros in den einzelnen Geschossen. Die frische Aussenluft wird über die Ostseite erfasst, die Fortluft wird über Dach geführt. Eine Kühlung der Büroräume ist nicht vorgesehen. Mit der Instandsetzung und der vorgesehenen Fassaden-Konstruktion, der Verglasung, der Gebäudetechnik und dem neuen Dämm-Standard wird der Wärmebedarf für Raumheizung und Warmwasser um rund fünfzig Prozent reduziert. Der Anforderungswert für den gewichteten Endenergiebedarf nach MINERGIE®-Standard (Version 10, gültig ab 1. Januar 2009) wird eingehalten. Mit den heute aktuellen Energiepreisen unter Berücksichtigung der externen Kosten können pro Jahr rund CHF 15'000.-- eingespart werden. Die durch den Minergie-Standard verursachten Mehrkosten belaufen sich bei einem Projekt wie dem vorliegenden erfahrungsgemäss auf rund sechs bis acht Prozent.

5. Projektorganisation

5.1 Organisation

Ziel ist es, Kosten und Nutzen für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in jeder Planungsphase zu optimieren. Dabei werden die Gebäude ganzheitlich betrachtet und alle Aspekte miteinbezogen. Diese Gesamtzielsetzung erfordert klare Strukturen und eine straffe, schlanke Projektorganisation. Gleichzeitig muss sichergestellt bleiben, dass Besteller, Betreiber und Nutzer weiterhin eng einbezogen sind. Das Baudepartement übernimmt für die "Gesamterneuerung des Haus Zentrum" alle mit diesen Aufgaben verbundenen Leistungen und ist verantwortlich für das Projektmanagement, die Qualität, die Kosten und die Termine.

Für die weiteren Phasen wird die Gesamtprojektleitung vom Steuerungsausschuss unterstützt. Dieser unterbreitet jeweils dem Stadtrat die massgeblichen Grundlagen für dessen Entscheidungsfindung betreffend das weitere Vorgehen.

5.2 Planungsteam

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. Das Planungsteam ist definiert: Architekt, Fachingenieure und Fachplaner werden im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft (Stadt Zug) stehen. Die Federführung obliegt dem Baudepartement, Abteilung Hochbau.

6. Projektierungskredit

6.1 Kostenschätzung als Grundlage des Projektierungskredits

Als Grundlage der Kostenschätzung nach EKG mit einer Genauigkeit von +/-15% (SIA) ist das umfassend überarbeitete Siegerprojekt aus dem Studienauftrag herangezogen worden.

Die Kosten sind für die beiden Varianten "mit" beziehungsweise "ohne Saal Hirschen" berechnet.

<u>Variante A - ohne Saal Hirschen</u>			Total
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	500'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	9'480'000.--
BKP 4	Umgebung (Haus Zentrum, Hof und Hirschenplatz)	CHF	320'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1'440'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes und Reserve (~5% von BKP 1-5)	CHF	530'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	60'000.--
Plus Aufwendungen für den Serverraum inkl. Provisorien für Aufrecherhaltung des Betriebes			CHF 200'000.--
<u>BKP 1 - 6 Total Anlagekosten inkl. MWST</u>			CHF 12'530'000.--

<u>Variante B - mit Saal Hirschen</u>			Total
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	510'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	9'960'000.--
BKP 4	Umgebung (Haus Zentrum, Hof und Hirschenplatz)	CHF	220'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1'460'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes und Reserve (~5% von BKP 1-5)	CHF	550'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	80'000.--
Plus Aufwendungen für den Serverraum inkl. Provisorien für Aufrecherhaltung des Betriebes			CHF 200'000.--
<u>BKP 1 - 9 Total Anlagekosten inkl. MWST</u>			CHF 12'980'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2008. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsberechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2008).

In diesen Gesamtanlagekosten sind die CHF 420'000.-- für die Durchführung des Studienauftrags sowie der entsprechende Projektierungskredit von CHF 750'000.-- enthalten. Ebenso sind die Umzugs- und Mietkosten von CHF 530'000.-- (für rund 70 Mitarbeitende) für die Räumlichkeiten auf dem Kantonsspitalareal während der Bauphase in den Baukosten einberechnet.

6.2 Projektierungskredit

Bei der Ausarbeitung des Baukredites werden Standards definiert und das Projekt im Detail so ausgearbeitet, dass während der Ausführung nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist. Die Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind einzuhalten. Um dies zu erreichen, werden für die kommende Phase folgende Grundlagen in einem hohen Detaillierungsgrad erarbeitet:

Bauprojekt

Ausarbeiten des Bauprojektes mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen unter Berücksichtigung des festgelegten Kostenrahmens von $\pm 10\%$

Detailstudien

Qualitätsstandard; konstruktive und architektonische Lösungen; Materialwahl unter Einbezug von Vorschlägen von Betreibern, Nutzern und Spezialisten

Detaillierter Kostenvoranschlag

Dieser wird auf der Grundlage EKG mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen ausgearbeitet

Neben dem Architekten werden folgende Fachspezialisten zur Ausarbeitung zugezogen: Bauingenieur, Bauphysiker, Büroraumplaner, Elektroplaner, Gartenarchitekt, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaplaner, Kostenplaner, sowie Sanitärplaner.

Für die detaillierte Ausarbeitung des Gesamtprojektes (Baukredit) für die Variante B (mit Saal Hirschen) fallen Projektierungskosten von insgesamt **CHF 750'000.-- inkl. MWST** an.

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit Ende Januar 2009 bewilligt, sieht das Grob-Terminprogramm wie folgt aus:

Grob-Terminprogramm		2009												2010			
		Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	
GGR Grosser Gemeinderat: Projektierungskredit	27. Jan 09		♦														
Ausarbeitung Projekt / Erstellen B+A für Baukredit	Feb - Apr 09																
Baueingabe	Mai 09																
GGR Grosser Gemeinderat: Baukredit	30. Jun 09																
Volksabstimmung	27. Sep 09																
Ausführungsplanung	ab Okt 09																
Baubeginn	ab Feb 10																

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Projektierung und Kostenermittlung der Gesamtsanierung Haus Zentrum Variante B (mit Saal Hirschen) einen Projektierungskredit von CHF 750'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 18. November 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Plandossier Überarbeitetes Projekt "Façade du Cerf" von Romero & Schaeffle Architekten vom Oktober 2008

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73, und Teddy 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 Gesamtanierung Haus Zentrum, Projektierungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1998 vom 18. November 2008:

1. Für die Sanierung Haus Zentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 804, Zeughausgasse 9: Projekt/Gesamterneuerung Haus Zentrum ein Projektierungskredit von CHF 750'000.-- brutto, inkl. MWST bewilligt.
2. Die Investition von CHF 750'000.-- ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
3. Dieser Beschluss tritt 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,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber