

Externe Fachbegleitung für das Planungs- und Bauvolumen der Jahre 2009 bis 2012; Rahmenkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 16. Dezember 2008

Das Wichtigste im Überblick

Der Standort Zug hat in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Dies ist mit merklichem Wachstum der Bauvorhaben von Privaten und der öffentlichen Hand verbunden. In den nächsten vier bis sechs Jahren werden in der Stadt Zug zahlreiche, zum Teil sehr grosse städtische Bauvorhaben geplant und realisiert. Zwischen 2009 und 2012 will die Stadt mehr als CHF 40 Mio. pro Jahr verbauen. Das ist rund das Doppelte der beiden vorangegangenen Vierjahresperioden. Bei der grossen Zahl der Planungen ist die gegenwärtige Personalkapazität von 70% für den Bereich Stadtarchitekt völlig ungenügend und im Bereich der Ausführung bedarf es pro jährlichem Bauvolumen von CHF 10 bis 20 Mio. je einen Projektleiter. Zur Deckung des aktuellen Defizits an personellen Ressourcen im Bereich Hochbau sind in den nächsten fünf Jahren zwischen CHF 150'000.-- bis 200'000.-- pro Jahr, insgesamt CHF 900'000.--, erforderlich. Diese Summe soll in Form eines Rahmenkredits für die Begleitung der anstehenden Planungs- und Bauprozesse durch externe Fachleute zur Verfügung gestellt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren für die Fachbegleitung des grossen Planungs- und Baumvolumens der Jahre 2009 bis 2012 in der Stadt Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Bauvolumen der Jahre 2009 bis 2012
3. Qualitätssicherung und Kostenüberwachung
4. Arbeitsweise Bereiche Städtebau und Hochbau
5. Personalressourcen
6. Kosten
7. Antrag

1. Ausgangslage

Der Standort Zug hat in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Dies ist mit merklichem Wachstum der Bauvorhaben von Privaten und der öffentlichen Hand verbunden. In den nächsten vier bis sechs Jahren werden in der Stadt Zug zahlreiche, zum Teil sehr grosse städtische Bauvorhaben realisiert. Unter anderem die Eissport-halle Herti, das Alterszentrum Frauensteinmatt, Neustadt II, Sanierung Zugerberg-bahn, Haus Zentrum, St.-Oswalds-Gasse 20, Hertigarderobe Nord, Galvanik oder die Wohnüberbauung Roost. Im Bereich der Bauvorhaben Dritter befindet sich sehr viel in der Planung. Zu nennen sind beispielsweise die Überbauung des Siemens- und des SBB-Areals westlich der Geleise, die Entwicklung von Arealen wie Kantonsspital, V-Zug, Stierenmarkt, Oesch, ZVB, ZKB oder Theiler-Areal. Zu Begleiten sind unter anderem die Museumsplanung, die Quartierstudie Lüssi – Göbli oder die Entwick-lungsplanung Schönegg – Felsenegg. Diese Ausgangslage stellt heute und auch in Zukunft hohe Anforderungen an die Fachbegleitung durch das Baudepartement der Stadt Zug.

2. Bauvolumen der Jahre 2009 bis 2012

In der Zeitspanne zwischen 2009 und 2012 sollen rund CHF 40 Mio. pro Jahr verbaut werden. Das ist rund das Doppelte der Perioden von 1999 bis 2002 und 2003 bis 2006. Auch wenn die Jahresausgaben regelmässig tiefer ausfallen als geplant, bleibt ein sehr grosses Volumen zu bewältigen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die beiden Bauvorhaben Eistadion und Zentrum Frauensteinmatt mit Generalunternehmen ausgeführt werden. Die Begleitung von Generalunternehmer-Aufträgen bedarf eines fachlich hochstehenden und zeitintensiven Controllings.

3. Qualitätssicherung und Kostenüberwachung

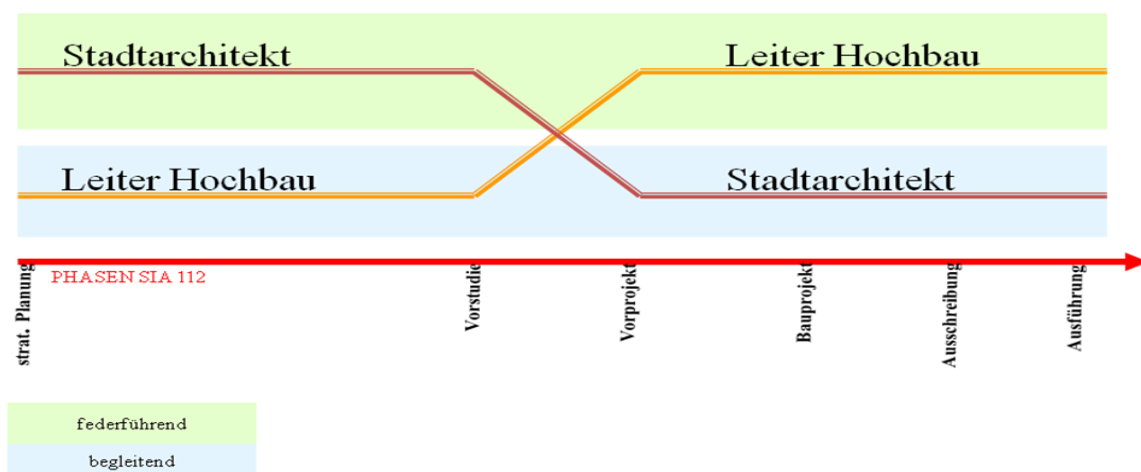
Bekanntlich werden die Kosten durch die Qualität der Planung und des Projektma-nagements massgeblich beeinflusst. Gute Planung reduziert die Kosten des Endpro-duktes, gutes Projektmanagement diejenigen der Ausführung. Die Qualität der Pla-nung und des Projektmanagements sind wiederum von den Personalressourcen in Bezug auf die Fachkompetenz und Arbeitskapazität abhängig. Zurzeit verfügen die Bereiche Städtebau und Hochbau nicht über ausreichende Ressourcen. Die zur Ver-fügung stehenden 4,6 Personaleinheiten – besetzt sind 0.7 durch den Stadtarchitek-ten, 1 durch den Leiter und 2 durch Projektleiter Hochbau - reichen weder zur Be-gleitung der laufenden internen und externen Planungsprozesse noch zu einem pro-fessionellen Projektmanagement aus. Dies wird von einem professionellen Bauherrn oder Bauherrenberater erwartet und zeichnet die Stadt Zug aus.

4. Arbeitsweise Bereiche Städtebau und Hochbau

Die gegenwärtige Herausforderung der Bereiche Städtebau und Hochbau liegt in der hohen Anzahl der zu betreuenden Projekte, von Dritten wie von stadteigenen Projekten.

Die Arbeitsweise bei den städtischen Projekten kann der unterstehenden Grafik entnommen werden. Die Federführung des Stadtarchitekten in den Phasen (gemäss SIA 112) Strategische Planung und Vorstudie werden in der Phase Vorprojekt schrittweise an den Leiter Hochbau überführt. Diesem obliegt in den übrigen Phasen die Federführung. Dieser wird vom Stadtarchitekten begleitet wie umgekehrt der Leiter Hochbau den Stadtarchitekten in der ersten Phase begleiten wird.

Zusammenarbeit Stadtarchitekt / Leiter Hochbau



Die Beteiligung an Projekten von Dritten (Überbauungsstudien für grosse Areale, Quartiergestaltungspläne und Bebauungspläne) durch den Stadtarchitekten beschränkt sich auf die Phasen Strategische Planung, Vorstudie und Vorprojekt.

5. Personalressourcen

Bei der gegenwärtig hohen Zahl der Planungen (vgl. Aufzählung unter Ziffer 1) ist die Personalkapazität von 0.7 Stellen für den Bereich Stadtarchitekt ungenügend. Es sind hierfür 1,6 bis 1,8 Stelleneinheiten erforderlich. Dementsprechend werden die zurzeit noch 0.9 freien Stelleneinheiten durch einen/eine Projektleiter/in Städtebau besetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Ausführung pro jährliches Bauvolumen von CHF 10 bis 20 Mio. je ein Projektleiter erforderlich ist, wobei mehrere Kleinprojekte arbeitsintensiver sind als ein Grossprojekt. Die Abgrenzung der Funktionsbereiche zwischen dem Stadtarchitekten und dem Leiter Hochbau sind in einem gewissen Teilbereich fließend und hängen von den konkreten Vorgaben des Projektes ab.

Im Bereich Hochbau sollen zusätzliche Ressourcen zur Bearbeitung des anstehenden Bauvolumens zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist, für bestimmte Aufgaben externe Fachleute im Auftragsverhältnis beizuziehen.

6. Kosten

Zur Deckung des aktuellen Defizits an personellen Ressourcen in den Bereichen Städtebau/Hochbau sind zwischen CHF 150'000.-- bis 200'000.-- pro Jahr erforderlich. Diese sollen für die Fachbegleitung der einzelnen Projekte oder Fachbereiche (z.B. Kostenüberwachung) im Auftragsverhältnis eingesetzt werden. Um eine Verzögerung im Bauprogramm für einzelne Projekte auszuschliessen, soll der Finanzbedarf für fünf Jahre mittels eines Rahmenkredits über CHF 900'000.-- zur Verfügung gestellt werden. Die einzelnen Jahrestanchen werden jeweils in der Investitionsrechnung budgetiert.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Fachbegleitung des grossen Planungs- und Baumvolumens der Jahre 2009 bis 2012 durch externe Fachleute einen Rahmenkredit von Brutto CHF 900'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Finanzdepartement, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto 2220/50300, Objekt 831, zu bewilligen, und
- die Aufnahme des 1. Teilbetrages von CHF 200'000.-- ins Budget 2009, Investitionsrechnung, Finanzdepartement, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto 2220/50300, Objekt 831, zu bewilligen.

Zug, 16. Dezember 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Beschlussesentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Nicole Nussberger, Departementssekretärin, unter Tel. 041 728 20 66.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Externe Fachbegleitung des grossen Planungs- und Bauvolumens der Jahre 2009 bis 2012, Rahmenkreditkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2009 vom 16. Dezember 2008:

1. Für die externe Fachbegleitung infolge des grossen Planungs- und Baumvolumens der Jahre 2009 bis 2012 wird ein Rahmenkredit von Brutto CHF 900'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Finanzdepartement, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto 2220/50300, Objekt 831, bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich entsprechend der Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die Aufnahme des 1. Teilbetrags von CHF 200'000.-- ins Budget 2009, Investitionsrechnung, Finanzdepartement, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Konto 2220/50300. Objekt 831, wird bewilligt.
4. Die Investition von CHF 900'000.-- wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. c Finanzhaushaltgesetz).
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber