

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1998.2

Sanierung Haus Zentrum: Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 7. Januar 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft nach dem Rücktritt von Marianne Zehnder und in Abwesenheit ihres Präsidenten Ivo Romer in Fünferbesetzung. Von Seiten der Exekutive und der Verwaltung anwesend waren Stadtrat Hans Christen und Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Hochbaumeister Norbert Kremmel, Finanzsekretär Andreas Rupp und Immobilienleiter Theddy Christen.

Erinnert sei einleitend an die **Vorlage Nr. 1960** vom 11. März 2008. Sie wurde vom GGR an der Sitzung vom 1. Juli 2008 **an den Stadtrat zurückgewiesen**. Bemängelt wurde vor allem, dass die mutmasslichen Kosten seit den ersten Aussagen beim Erwerb der Liegenschaft von der Pensionskasse anno 2003 über die Grobschätzung bei der Einholung des Planungskredits im Jahre 2006 bis zur neusten Schätzung richtiggehend explodiert seien. Mit einer neuen Nummer versehen unterbreitet der Stadtrat dem GGR nun eine besser begründete Projektierungs-Vorlage. Aus den Beratungen der GPK sei nachstehend folgendes zusammengefasst:

1. Sanierung oder Abreissen und Neubau

Obwohl nicht zum eigentlichen Pflichtenheft der Geschäftsprüfungskommission gehörend, musste zuallererst breit diskutiert werden, ob die von der Nachbarschaft Münz eingebrachten Vorschläge der Sache dienlich seien. Dies nicht zuletzt deshalb, weil der Stadtrat einem Begehren der Bau- und Planungskommission nachgekommen ist und dem GGR einen ausführlichen Ergänzungsbericht unterbreitete. Dazu muss festgehalten werden, dass seit Beginn des Sanierungsvorhabens, also seit der Vorbereitung des Studien- und Planungswettbewerbs sowohl für den Stadtrat als auch für den GGR feststand, dass dem Gesichtspunkt der **Erhaltung und Gewinnung von möglichst viel Büroräumlichkeiten im Haus Zentrum die alleroberste Priorität** einzuräumen sei.

Die Nachbarschaft Münz macht geltend, dass schon ganz am Anfang die Aufgabe nicht richtig definiert worden sei, und dass das Altstadtreglement einen „altstadtgerechteren“ Neubau mit gleich bleibender Bürofläche zulasse. Dieser Einwand kommt spät, nach unserer Auffassung zu spät. Denn - die Nachbarschaft Münz hat im Sommer und Herbst 2006, als der **Planungskredit** diskutiert wurde, keine diesbezüglichen Einwendungen gemacht!!

Es gibt genügend **gute Argumente, die für ein Weitermachen** auf dem eingeschlagenen Weg sprechen:

- Die Überarbeitung des Projekts hat eine **innere Erhöhung der Nutzung** um 15 % erbracht, was insgesamt fast der Fläche eines Stockwerks gleichkommt.
- Nach der Sanierung wird das Haus Zentrum **8 zusätzliche Arbeitsplätze** enthalten.
- Die sehr grosse Zahl von Sitzungszimmern erlaubt dank flexibler Bauweise die **spätere Umnutzung zu weiteren Arbeitsplätzen**.
- Die **Stadtverwaltung kann weitestgehend zentralisiert** werden.
- Die **städtebauliche Aufwertung** (inklusive einer dichten und altstadtgerechten Überbauung) des Gebiets Geissweid bis hinauf zum Kapuzinerkloster wird durch die Sanierung des Hauses Zentrum nicht präjudiziert. Die Stadt ist gewillt, mit den betroffenen Nachbarn zum beidseitigen Nutzen und Gewinn zusammenzuarbeiten.
- Die Ablehnung des Projektierungskredits durch den GGR würde die Attraktivität der Stadt Zug bei **künftigen Architekturwettbewerben** nachhaltig schädigen.
- Ein **allfälliger Neubau** an diesem Ort könnte nur mit einer wesentlichen Einbusse bei der Ausnützung und damit mit **deutlich weniger Arbeitsplätzen** realisiert werden. Ob aus einem neuen Planungs- und Wettbewerbsverfahren eine „gefälligere“ Lösung hervorgeht, kann nicht vorhergesagt werden.
- Eine Verzögerung würde bedingen, dass sofort einige dringende und **kostspielige Unterhaltsarbeiten** (u.a. Ersatz der Lifte) vorgenommen werden müssten.

2. Kosten der Sanierung

A. Baukosten: Die Kosten von knapp CHF 13 Mio. konnten im Verlauf der nochmaligen Überarbeitung nicht reduziert werden. Erhöht werden (im Vergleich mit Vorlage Nr. 1960) konnte dagegen der Genauigkeitsgrad der Kostenschätzung – von +/- 25 % auf +/- 15 %. Der Objektivität halber gilt es festzuhalten, dass in den Brutto-Baukosten von CHF 13 Mio. die Aufwendungen für den Planungskredit (CHF 420'000.-), für den Projektierungskredit (CHF 750'000.-) und für die Züglete und Einmietung im ehemaligen Kantonsspital (CHF 530'000.-), insgesamt also CHF 1,7 Mio. inbegriffen sind. Aufgrund uns vorgelegten Dokumentation darf heute gesagt werden, dass die Baukosten mit CHF 13 Mio. zwar hoch erscheinen, dass damit aber das Gebäude (mit intaktem Rohbau und Skelett!) für weitere 45 Jahre seine Dienste leisten kann.

B. Prognosen: Dagegen verdient die **stadträtliche Informationspolitik** der letzten Jahre kritisch unter die Lupe genommen zu werden. Wenn der Stadtrat 2003 – beim Kauf der Liegenschaft im Rahmen der Pensionskassen-Sanierung – nur von einem Sanierungsbedarf der Fassadenisolation inkl. Fenster sprach, dann kann diese Aussage angesichts der 40-jährigen Lebensdauer dieses Objekts nur entweder ohne seriöse Abklärung, oder aber wider besseres Wissen gemacht worden sein! Und wenn der Stadtrat im Sommer 2006 – beim Planungskredit – von einer fundierten und gut dokumentierten Bestandesanalyse ausgehend einen mutmasslichen Baukredit von CHF 7 Mio. in Aussicht stellt (der nun mit den heute prognostizierten CHF 13 Mio. verglichen werden muss).

C. Fazit: Verschaukelt kommen sich – nicht zum ersten Mal – der GGR und – soweit interessiert – das Volk vor. So darf es nicht weitergehen!

3. Projektierungskredit

Der Stadtrat hat es versäumt, wie sonst üblich in seine Vorlage auch eine Detaillierung des Projektkredites aufzunehmen. Die GPK möchte diesen Mangel zwecks grösserer Transparenz beheben.

Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Architekt	391'000	
Bauingenieur	25'000	
Elektroingenieur	71'000	
Heiz. Lüft. Ingenieur	73'000	
Sanitäringenieur	10'000	
Bauphysik/Akustik	25'000	
MSRL/Koordination	20'000	
Fassade	10'000	
Landschaftsarchitekt	<u>15'000</u>	
Honorare (inkl. MWSt)		640'000

Gebäudeaufnahmen	10'000	
Modelle/Photos	15'000	
Kopierkosten	55'000	
Dokumentation/Botschaft	15'000	
Rechtsberatung	10'000	
Unvorhergesehenes	<u>5'000</u>	
Leistungen		<u>110'000</u>

<u>Total Projektierungskredit</u>	750'000
	=====

4. Besonderes

Mehrheitlich befürwortet die GPK – in Übereinstimmung mit Stadtrat und BPK – die **Variante B (mit Saal)**.

Nach Auffassung der GPK sind im Erdgeschoss **öffentliche Publikumsnutzungen** vorzusehen. Der komplexen Problematik, einerseits auf ein Café und/oder Restaurant zu verzichten und andererseits trotzdem rege Besucherströme zu generieren, ist mit grösstem Feingefühl Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Baukreditvorlage müssen GGR und Bevölkerung hierüber näheres erfahren.

Bei der Gestaltung des unmittelbaren Aussenraums (im Rahmen des Bauvorhabens) und ebenso des Hirschenplatzes (separate Vorlage im Jahr 2010) ist die **Nachbarschaft Münz frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen**. Diese hat dem Stadtrat mit einem Schreiben vom 13 Juni 2008 gute Vorschläge unterbreitet und ihre Mitwirkung anbegehrt; diesem Wunsch ist Rechnung zu tragen.

5. Antrag

Mit 4 zu 1 Stimmen beantragt Ihnen die GPK, auf die Vorlage Nr. 1998 einzutreten und dem Beschlussesentwurf des Stadtrates mit **folgenden Änderungen** zuzustimmen:

- **Titel:** Beschluss des Grossen Gemeinderates Nr. . . . betreffend **Sanierung** Haus Zentrum, Projektierungskredit
- **Ziff. 1:** Für die Sanierung Haus Zentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 804 Zeughausgasse 9: Projekt, **Sanierung** Haus Zentrum, ein Projektierungskredit von CHF 750'000.- brutto (inkl. MWSt) bewilligt.
- **Ziff. 2 bis 4** unverändert.

Zug, 15. Januar 2009

Für die Geschäftsprüfungskommission

Urs B. Wyss, Vizepräsident