

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2070

Sportanlagen Herti Nord: Erweiterung Garderobengebäude; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 1. Dezember 2009**Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat am 18. November 2008 einen Baukredit für den Bau eines provisorischen Streethockeyplatzes (GGR-Vorlage Nr. 1961, Beschluss Nr. 1481) und am 17. März 2009 einen Baukredit für den Bau des Kunststoffrasenplatzes Nr. 7 (GGR-Vorlage Nr. 2011, Beschluss Nr. 1492) in den Sportanlagen Herti Nord bewilligt. Der Stadtrat hat dabei darauf hingewiesen, dass mit dem Bau dieser zusätzlichen Sportanlagen die bestehenden Garderobenkapazitäten nicht mehr genügen würden, dass das bestehende Garderobengebäude Herti Nord erweitert werden müsse und dass hierfür dem Grossen Gemeinderat eine separate Baukreditvorlage unterbreitet werde.

Die Ausführungsplanung erfolgte zusammen mit dem Büro CSL-Architekten, Zug. Das Büro CSL-Architekten, welches bereits die 1. Etappe des Garderobengebäudes Herti Nord sowie das Bocciodromo/SAC-Gebäude geplant und realisiert hat, wurde aufgrund eines Submissionsverfahrens auch für die Planung und Ausführung des vorliegenden Bauprojekts bestimmt.

Das Raumprogramm des vorliegenden Bauprojektes für die Erweiterung der Garderobenanlagen Herti Nord dient der Bedarfsabdeckung der Nutzerinnen und Nutzer der drei Fussballfelder sowie des Streethockeyplatzes.

Für die Erweiterung des Garderobengebäudes in den Sportanlagen Herti Nord beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Baukredit von CHF 1'395'000.--..

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ersucht Sie der Stadtrat um die Bewilligung eines Baukredits für die Erweiterung des Garderobengebäudes in den Sportanlagen Herti Nord. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Planung und Projektorganisation
3. Bauprojekt
 - 3.1 Projektbeschreibung
 - 3.1.1 Städtebauliche Situation
 - 3.1.2 Architektonisches Konzept
 - 3.2 Gebäudetechnik
 - 3.2.1 Elektronische Installation
 - 3.2.2 Lüftung
 - 3.2.3 Heizung
 - 3.2.4 Sanitäre Installationen
 - 3.2.5 Verzicht auf MINERGIE®
- 3.3 Vertragsverhältnisse
4. Nutzungskonzept
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Bewirtschaftung
5. Kosten
 - 5.1 Rahmenbedingungen
 - 5.2 Kostenzusammenstellung nach BKP
6. Termine
7. Finanzierung
8. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 18. November 2008 einen Baukredit für den Bau eines provisorischen Streethockeyplatzes (GGR-Vorlage Nr. 1961, Beschluss Nr. 1481) und am 17. März 2009 einen Baukredit für den Bau des Kunststoffrasenplatzes Nr. 7 (GGR-Vorlage Nr. 2011, Beschluss Nr. 1492) in den Sportanlagen Herti Nord bewilligt. Der Stadtrat hat dabei darauf hingewiesen, dass mit dem Bau dieser zusätzlichen Sportanlagen die bestehenden Garderobenkapazitäten nicht mehr genügen würden, dass das bestehende Garderobengebäude Herti Nord erweitert werden müsse und dass hierfür dem Grossen Gemeinderat eine separate Baukreditvorlage unterbreitet werde.

Im bestehenden Garderobengebäude der Sportanlagen Herti Nord stehen vier Garderoben mit Duschen, WC-Anlagen für Damen und Herren, zwei Schiedsrichterkabinen, ein Sanitätszimmer, ein Raum für den Anlagewart und je ein Technik-, Lager- und Materialraum zur Verfügung.

Mit der Inbetriebnahme des Kunstrasenplatzes Nr. 7 sowie des Streethockeyfeldes müssen die Garderobenkapazitäten nun zwingende erweitert werden. Damit können die Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbandes, wonach Männer, Frauen und Kinder getrennt unterzubringen sind, umgesetzt werden.

2. Planung und Projektorganisation

Die Ausführungsplanung erfolgte zusammen mit dem Büro CSL-Architekten, Zug. Das Büro CSL-Architekten, welches bereits die 1. Etappe des Garderobengebäudes Herti Nord sowie das Bocciodromo/SAC-Gebäude geplant und realisiert hat, wurde aufgrund eines Submissionsverfahrens auch für die Planung und Ausführung des vorliegenden Bauprojekts bestimmt.

Das Projektmanagement wird durch das Baudepartement der Stadt Zug wahrgenommen. Der Projektgruppe für das neue Garderobengebäude Herti Nord gehören an: der Projektleiter Baudepartement, der Architekt, Vertreter von Zug 94 sowie des Sportamts und der Abteilung Immobilien.

3. Bauprojekt

3.1 Projektbeschreibung

Das Raumprogramm für die Erweiterung des Garderobengebäudes sieht wie folgt aus:

- 6 Garderoben inkl. Duschanlagen
- 1 WC-Anlage bestehend aus:
 - WC Herren mit 2 Pissairs und 2 Klosetts
 - WC Damen mit 2 Klosetts
 - Behindertengerechtes-WC wird im bestehenden Garderobengebäude erstellt
- 1 Sanitätszimmer
- 1 Schiedsrichtergarderobe mit Dusche und WC für Dopingkontrolle
- 1 Materialraum
- 1 Hauswartraum

3.1.1 Städtebauliche Situation

Das neue Garderobengebäude ist zweigeschossig geplant. Zusammen mit dem bestehenden Garderobengebäude und dem Bocciodromo/SAC-Gebäude bildet das neue Garderobengebäude einen „Campus“ von Holzbauten. Das architektonische Zusammenspiel basiert auf dem einfachen, volumetrischen Verhalten und der Verwendung von Holz an den Fassaden der drei Gebäude.

3.1.2 Architektonisches Konzept

Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Garderobengebäude bedingt die Ausbildung einer Brandmauer in Beton. Diese wird farbig hervorgehoben und führt zum Eingang und weiter zum zweigeschossigen Erschliessungs- und Treppenraum. Die Farbe verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Identität.

Die Anordnung der Räume ist streng funktional.

Der neue Garderobenbau besteht aus zwei verschachtelten Quadern. Im Erdgeschoss sind Technik, WC-Anlage, Abwärtsraum, Sanitätsraum und zwei Garderoben untergebracht, im Obergeschoss vier Garderoben. Alle Garderoben werden einzeln erschlossen und haben eigene Duschen. Das neue Garderobengebäude wurde so konzipiert, dass es zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf erweitert werden kann.

3.2 Gebäudetechnik

3.2.1 Elektrische Installationen

Die elektrischen Stark- und Schwachstrom-Installationen werden nach den gängigen Vorschriften erstellt. Die Installationen sind auf eine Nutzung des Garderobengebäudes für den Mannschaftssport abgestimmt. Die Anlagen werden so ausgelegt, dass der Betrieb und Unterhalt nur minimalen Aufwand erfordert. Die zweckmässige Beleuchtungsanlage wird über Bewegungsmelder gesteuert.

3.2.2 Lüftung

Das Garderobengebäude soll mit einem Zu- und Abluftgerät und einem Mischlüftungssystem belüftet werden. Die Zu- und Abluft wird über Gitter bzw. Teller-ventile an der Decke ein- und abgeführt. Die Kanäle werden sichtbar verlegt. Die Lüftungsanlage besteht aus Aluminium-Plattentauscher, Zu- und Fortluftventilator (zweistufig), Abluft- und Aussenluftfilter, Kanalschalldämpfern und Lufterhitzer. Die Regel- und Steuereinrichtung ist direkt am Lüftungsgerät platziert. Die Aussenluft wird via Wetterschutzgitter an der Westfassade angesaugt. Die Fortluft wird via Fortluftsäulenhut über das Dach abgeführt. Die Lüftungsanlage wird, solange es die äusseren Bedingungen zulassen, auf eine konstante Zulufttemperatur von 18°C geregelt. Der Wärmebedarf der Räume wird über die Bodenheizung gedeckt. Die Räume werden im Sommer nicht gekühlt.

3.2.3 Heizung

Die Wärme wird mittels Gasheizung erzeugt. Das Kamin wird über das Dach geführt. Um den Wärmebedarf optimal abzustimmen, ist eine witterungsabhängige Vorlaufregulierung vorgesehen.

Es sind drei Heizgruppen (Warmwasser, Bodenheizung, Lüftung) vorgesehen. Die Garderoben und Duschen werden über die Bodenheizung auf 20° C beheizt. Der Technikraum ist unbeheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizungsverteilkästen.

3.2.4 Sanitäre Installationen

Ein 3000 Liter fassende Warmwasserspeicher wird durch die Sonnenkollektoranlage erwärmt und nach Bedarf durch die Gasheiztherme nachgeheizt. Die Solaranlage mit einer Fläche von 24 m² wird auf dem Dach des Garderobengebäudes errichtet. Die Leitungen werden parallel zum Kaltwasser verteilt. Sämtliche Apperateanschlüsse werden mittels Anschluss und Steigleitungen an die bauseitige Kanalisation angeschlossen. Die Gaszuleitung wird neu zugeführt.

3.2.5 Verzicht auf MINERGIE®

Aufgrund der Nutzung und der hohen Luftfeuchtigkeit ist das Garderobengebäude als Betriebsgebäude zu qualifizieren. Deshalb wird in Rücksprache mit der Stadtökologie auf den Minergie-Standard verzichtet.

3.3 Vertragsverhältnisse

Die Korporation Zug ist Eigentümerin der Grundstücke GS 33 und GS 16. Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Kunststoffrasenplatzes Nr. 7 und des provisorischen Streethockeyplatzes hat der Korporationsrat Zug einem langfristigen Mietvertrag bis 2032 zugestimmt. Gemäss Mietvertrag muss bei Neubauten jedoch noch die Zustimmung der Genossenversammlung eingeholt werden. Diese findet am 25. Januar 2010 statt. Der Bau des neuen Garderobengebäudes hat keine Erhöhung des heutigen Mietzinses zur Folge.

4. Nutzungskonzept

4.1 Allgemeines

Das neue Garderobengebäude dient mehrheitlich den Nutzerinnen und Nutzern der Fussballplätze Nrn. 5, 6 und 7, während das bestehende Gebäude vor allem durch die Nutzerinnen und Nutzer des Streethockeyplatzes belegt werden soll.

4.2 Bewirtschaftung

Das neue Garderobengebäude wird wie die Fussball- und Leichtathletikanlagen durch die Abteilung Immobilien bewirtschaftet.

5. Kosten

5.1 Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung des Baukredits wurden mit der Immobilienabteilung Standards definiert und das Projekt detailliert ausgearbeitet, wobei den Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit besonders Rechnung getragen wurde.

Sportanlagen Herti Nord: Erweiterung Garderobengebäude	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 1'395'000.--
Investition	CHF 1'395'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten Abschreibung Objektkredit gemäss Berechnung der jährlichen Folgekosten	CHF 136'725.--
Total Folgekosten pro Jahr	CHF 136'725.--

Die Kosten für den Baukredit betragen brutto CHF 1'395'000.-- inkl. MWST.

5.2 Kostenzusammenstellung nach BKP

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das Bauprojekt vom 13. Februar 2009 (Beilage 2). Die Kosten wurden mittels BKP mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Neubau Garderobengebäude

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	75'000.--
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	1'147'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	45'000.--
BKP 4	Umgebung	CHF	35'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	93'000.--
BKP 1 – 5	Total Anlagekosten inkl. MWST	CHF	1'395'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2009. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009).

Kennwerte:

Geschossflächen GF	nach SIA 416	490 m ²
Rauminhalt Gebäudevolumen	nach SIA 416	1'801 m ³
Anzahl Garderoben		6

Kostenkennwerte:

Gebäude BKP 2 pro m ² Geschossfläche SIA 416	CHF	2'340.--
Gebäude BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen SIA 416	CHF	637.--
Gebäude BKP 2 pro Garderobe	CHF	191'000.--

6. Terminübersicht

Mit der Ausführungsplanung wird anfangs 2010 begonnen. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Frühsommer 2010. Das Gebäude wird ab März 2011 bezugsbereit sein.

Stadtrat		♦															
Grosser Gemeinderat	26. Januar 2010		♦														
Ausführungsplanung	26. Januar 2010																
Submission+Arbeitsvergaben	ab März 2010																
Baubeginn	ab Juli 2010																
Bezug	ab März 2011																

7. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2010, Konto 2220/50300, Objekt-Nr. 729.2, Herti Nord: Neubau Garderobengebäude.

Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz) mit jährlich 10% abgeschrieben. Die Finanzierung erfolgt mit eigenen Mitteln.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Erweiterung des Garderobengebäudes Herti Nord CHF 1'395'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 1. Dezember 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- 1 Beschlussentwurf
- 2 Kostenschätzung
- 3 Folgekostenberechnung
- 4 Berechnungen nach SIA 416
- 5 Übersichtsplan
- 6 Plandossier

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73, 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 Sportanlagen Herti Nord: Erweiterung Garderobengebäude; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2070 vom 1. Dezember 2009

1. Für die Erweiterung des Garderobengebäudes in den Sportanlagen Herti Nord wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 729.2, Herti Nord, Garderobengebäude, ein Baukredit von CHF 1'395'000.-- brutto, inkl. MWST bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren).
3. Die Investition von CHF 1'395'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltsgesetz).
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: