

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2019.3

St.-Oswalds-Gasse 20: Um- und Ausbau; Zwischenbericht

Zwischenbericht des Stadtrats vom 15. Dezember 2009**Das Wichtigste im Überblick**

Am 9. Juni 2009 hat der Grosse Gemeinderat für das abgeänderte Bauprojekt des Um- und Ausbaus der St.-Oswalds-Gasse 20 einen Brutto-Baukredit von CHF 1'835'182.80 bewilligt (Vorlage Nr. 2019). Die erste Etappe, der Umbau der Obergeschosse 3 und 4 sowie des Dachgeschosses, kann Ende Jahr abgeschlossen werden. Bis heute wurde ein Auftragsvolumen von CHF 1'560'854.20 an grossmehrheitlich Zuger Unternehmer erteilt. Es kann heute festgehalten werden, dass der bewilligte Baukredit trotz Mehraufwendungen in der ersten Ausführungsetappe und die Termine eingehalten werden können.

Der vom Grossen Gemeinderat geforderte Treppenlift wird von der Gebäudeversicherung nicht bewilligt. Um die Sicherheit im Brandfall zu gewährleisten, werden in allen Räumen Brandmelder eingebaut.

Gegen Ende 2009 werden die während der Hauptbauphase ausgelagerten Abteilungen termingerecht wieder an die St. Oswalds-Gasse 20 zurückkehren.

Der Um- und Ausbau der zweiten Etappe soll im Januar gestartet und Ende März 2010 abgeschlossen sein.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zwischenbericht. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Stand der Arbeiten
3. Vergabeergebnisse
4. Treppenlift
5. Brandmeldeanlage
6. Antrag

1. Ausgangslage

Nach der Bewilligung des Brutto-Baukredits von CHF 1'835'182.80 durch den Grossen Gemeinderat für den Um- und Ausbau der St.-Oswalds-Gasse 20 wurde umgehend mit den Vorbereitungen für die Planung begonnen.

Das Baudepartement entschloss sich aus logistischen Gründen, die Ausführung des Um- und Ausbaus zu etappieren. In einer ersten Etappe sollten die Geschosse 3 und 4 sowie das Dachgeschoss umgebaut werden. Die Abteilungen Hochbau und Stadtplanung wurden in die Grabenstrasse 6 umquartiert. So konnten die Bauarbeiten räumlich getrennt und unabhängig vom Betrieb des Baudepartements in Angriff genommen werden. In der zweiten Etappe ist der Umbau des Erdgeschosses mit Empfang, Administrationsbereich und dem hindernisfreien Zugang vorgesehen. Die Organisation der Betriebsabläufe im Baudepartement spielte auch hier eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig werden in der zweiten Etappe das Untergeschoss mit den öffentlichen Toiletten und dem Veloraum in Angriff genommen.

2. Stand der Arbeiten

Baustart der ersten Etappe war am 5. Oktober 2009. Das ehrgeizige Bauprogramm wurde minutiös geplant und konnte bis heute eingehalten werden. Dank der sehr guten Zusammenarbeit aller am Bau beteiligten Planer und Unternehmer konnten einige kleinere zeitliche Engpässe, hervorgerufen durch unvorhersehbare, zusätzliche Aufwendungen, überwunden werden. Aber auch die klimatischen Verhältnisse kamen dem Baufortschritt, insbesondere der Fassadenrenovation, entgegen. Mit dem Umzug der ausquartierten Abteilungen Hochbau und Stadtplanung am Wochenende vom 18. / 19. Dezember 2009 können die Arbeiten der ersten Etappe abgeschlossen werden.

Die zweite Etappe wird am 11. Januar 2010 gestartet und dauert voraussichtlich bis Ende März 2010.

3. Vergabeergebnisse

Für die Um- und Ausbauarbeiten (BKP 2) wurden bis jetzt für beide Bauetappen Vergaben in der Höhe von total CHF 1'560'854.20 vorgenommen. Dem steht die KV-Summe von CHF 1'530'000.-- gegenüber. Die Mehrausgaben von CHF 30'854.20 ist begründet mit den zusätzlichen Aufwendungen für die Verstärkung des Bodens im 5. Obergeschoss, wo für die Archivräume die Nutzlast von ca. 150 kg/m² erhöht und erheblich verbessert werden musste. Auch bei den Aussenfassaden musste zum Teil grossflächig der Grund- und Deckputz ersetzt werden, was zu Mehraufwendungen führte.

Von den CHF 1'560'854.20 wurden 82,4 % an Unternehmer der Stadt Zug, 14,1 % an Unternehmer im Kanton Zug und 3,5 % an Unternehmer ausserhalb des Kantons vergeben. Die Arbeitsvergaben erfolgten zu 85,5 % (CHF 1'335'039.70) aufgrund einer Submission, 14,5 % (CHF 225'814.50) wurden im freihändigen Verfahren erteilt.

4. Treppenlift

Unter Ziffer 2 des Beschlusses des Grossen Gemeinderates von Zug (Nr. 1500 vom 9. Juni 2009) zum Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2019 betreffend St.-Oswalds-Gasse 20: Um- und Ausbau, abgeändertes Bauprojekt wurde in Ergänzung zum Stadtratsantrag Folgendes beschlossen:

„2. Das Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 wird über alle Stockwerke mit einem Treppenlift ausgestaltet. Der Stadtrat wird ermächtigt, den hierfür erforderlichen Kredit in eigener Kompetenz zu bewilligen.“

Das Baudepartement hat in einem ersten Schritt gemeinsam mit einem Treppenliftbauer die Machbarkeit geprüft und die voraussichtlichen Kosten zusammengestellt. In einem zweiten Schritt wurde im Rahmen der Brandschutzeingabe die Sachlage der Gebäudeversicherung des Kantons Zug unterbreitet.

Die Gebäudeversicherung hat mit E-Mail vom 6. November 2009 und mit Schreiben vom 25. November 2009 mitgeteilt, dass der Treppenlift nicht bewilligt werden kann. Als Begründung wird angeführt, dass ein Treppenlift in öffentlichen Gebäuden für die Überwindung einiger Stufen bis maximal einer Etage denkbar ist, nicht aber über drei, bzw. vier Stockwerke. Weitaus schwerwiegender ist jedoch, dass in einem Brandfall flüchtende Personen durch einen in Fahrt befindlichen Treppenlift behindert würden, der die gesamte Breite des Treppenlaufes des Fluchtwegs ausfüllt und somit den Fluchtweg abschneidet.

Die Denkmalpflege des Kantons Zug lehnt den Einbau eines Treppenliftes ebenfalls ab, da einerseits das bestehende, erhaltenswerte Treppengeländer abgebrochen werden müsse, andererseits das gesamte Treppenhaus durch diesen Eingriff unschön verändert und verstellt werde.

Die nun vorliegenden Erkenntnisse entsprechen den in der Planungsphase vorgenommenen Abklärungen und Informationen: Ein Treppenlift kann im Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 nicht realisiert werden. Der auf der Nordseite des Gebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 geplante Liftanbau kann leider nicht realisiert werden, weil der Regierungsrat mit Entscheid vom 4. April 2006 eine entsprechende Baubewilligung des Stadtrates aufgrund von Beschwerden von Nachbarn aufgehoben hat.

Entgegen Ziffer 2 des Beschlusses des Grossen Gemeinderats vom 9. Juni 2009 muss somit auf den Treppenlift verzichtet werden, da dieser nicht bewilligungsfähig ist. Das Erdgeschoss wird jedoch rollstuhlgängig ausgebaut mit automatisch sich öffnender Türe und einem rollstuhlgängigen WC, das allerdings aus baulichen Gründen die Regelvorgaben nicht ganz erfüllt. Im Erdgeschoss gibt es mehrere Arbeitsplätze und auch ein Sitzungszimmer, so dass sowohl auf einen Rollstuhl angewiesene Mitarbeitende der Stadt Zug als auch Rollstuhl fahrende Besucherinnen und Besucher nicht ausgegrenzt sind.

5. Brandmeldeanlage

Im Um- und Ausbauprojekt war vorgesehen, dass ab dem neuen Boden im 4. Obergeschoss alle Konstruktionselemente den neuen Brandschutzvorschriften entsprechend ausgeführt werden. Sowohl die Decke der Räume im 3. Obergeschoss als auch der darunter liegenden Geschosse wurde vorerst nicht beanstandet. Da die Decken jedoch nicht aus Gips sind und einem Brandwiderstand von EI60 genügen müssen, verfügt die Gebäudeversicherung, dass entweder sämtliche Decken in allen Räumen des Hauses mit Gipsplatten verkleidet werden oder aber dass alle Räume mit Brandmelder ausgerüstet werden. Das Baudepartement hat sich für die Variante Brandmelder entschieden. Sie ist einerseits günstiger als Gipsdecken und andererseits lässt sie sich ausführen, ohne die Büros zu räumen. Die Arbeiten werden in der zweiten Etappe ausgeführt und die zusätzlichen Kosten müssen im Rahmen des Baukredits aufgefangen werden.

6. Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, vom Zwischenbericht St.-Oswalds-Gasse 20, Um- und Ausbau, Kenntnis zu nehmen.

Zug, 15. Dezember 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Brief Gebäudeversicherung

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