Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2154.2**

Überbauung Bergli, Fassadensanierung: Objektkredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 4. Juli 2011

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss § 13 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2154 vom 10. Mai 2011 und dem Bericht und Antrag der BPK vom 24. Mai 2011. An der GPK-Sitzung vom 6. Juni 2011 konnte das Geschäft noch nicht behandelt werden, weil die BPK Unterlagen damals noch nicht vorlagen, weshalb man sich einstimmig für eine Verschiebung auf den 4. Juli 2011 entschloss.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage in Fünferbesetzung, bei zwei Entschuldigungen, an ihrer ordentlichen Sitzung und in Anwesenheit von Ivo Romer, Chef Finanzdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär, Theddy Christen, Leiter Immobilien und Thomas Rogg, Bereichsleiter techn. Facility Management. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Romer erläuterte und kommentierte die Vorlage 2154. Er ist überzeugt, dass diese Sanierung den richtigen Weg aufzeigt und damit die jetzigen Fassadenprobleme gelöst werden. Thomas Rogg verweist auf seine Erläuterungen zu den einzelnen Varianten im Bericht. Grosse Unterschiede ergeben sich bezüglich der Kosten der einzelnen Varianten. Dabei geht es vor allem um die Verputzsanierung. Hierfür werden CHF 217'000.-- beantragt. Die zweitgünstigste Variante beträgt CHF 700'000.--, also ein Mehrpreis von CHF 500'000.--. Nachdem die Energiebilanz als gut beurteilt wird, erachtet der Stadtrat die Dämmung der Fassade (Variante 1) mit Kosten von CHF 1.8 Mio. als nicht erforderlich. Variante 2 beinhaltet den kompletten Aufbau von neuem Grund- und Deckenaufbau der Fassade. Damit werden die damals begangenen Fehler behoben. Für die Kosten von CHF 700'000.-- ist der Aufwand unverhältnismässig hoch. Schlussendlich wurde die günstigste Variante ausgewählt, damit das Erscheinungsbild des Gebäudes aufgefrischt werden kann, ohne sehr hohe finanzielle Mittel dafür einsetzen zu

müssen. Daher schlägt der Stadtrat die Variante 3 mit CHF 665'000.- (komplett) vor. Damit sollte die Fassade für die nächsten zwanzig Jahre wieder einwandfrei sein.

4. Beratung

Die verschiedenen Varianten wurden einander gegenüber gestellt und intensiv diskutiert. Von der Stadt wurde für die Beurteilung der verschiedenen Probleme auch ein externer Experte beigezogen, welcher die Situation sowohl von der theoretischen wie auch von der praktischen Seite fundiert geprüft und schlussendlich eine entsprechende Empfehlung abgegeben hat. In der Diskussion kristallisierten sich dann in der Folge drei Problemkreise heraus, die wie folgt beraten wurden:

4.1. Zur Frage der Verantwortlichkeiten der Arbeiten 2001:

Die GPK stellt fest, dass bereits im Jahr 2001 Korrekturen am Bau vorgenommen werden mussten und jetzt, zehn Jahre später schon wieder Handlungsbedarf besteht. Bereits in der BPK sind ja schon Fragen nach der Verantwortung für den Fassadenaufbau und die nicht ganz glückliche Versiegelung gestellt worden. Die Antworten können aber noch nirgends ersehen werden. Es geht der GPK nicht primär darum, einen Schuldigen zu finden, da die Angelegenheit bereits verjährt ist. Es besteht aber heute eine mangelhafte Ausführung, die grosse Probleme bereitet. Wenn der GGR bald einen Variantenentscheid fällt, sollte gewährleistet sein, dass nicht in zehn Jahren schon wieder Korrekturen angebracht werden müssen. Die GPK wünscht, dass anhand der damaligen Vorlage der Entscheidungsfindungsprozess vor zehn Jahren geklärt wird, welche zu den damaligen Entscheidungen geführt haben. Die GPK erwartet, dass die Antwort (wurde am 8. Juli 2011 als Aktennotiz zur Vorlage 2154 an die GPK versandt) dem Rat mit diesem Bericht und Antrag mitgeliefert wird. Der GGR-Entscheid zur Vorlage 2154 wird baldmöglichst benötigt, da der Unterhalt bereits im Herbst 2011 ausgeführt werden sollte. Die Fassadensanierung hingegen ist auf den Sommer 2012 terminiert.

4.2. Zur Farbgestaltung :

Die Hauptproblematik besteht im Innenhof gegen den Wald, wo die Sonneneinstrahlung auf den Fassadenflächen erfolgt. Die Ost- und Nordfassade sind nach wie vor in sehr gutem Zustand. Hier müssen nicht der Algenbefall, sondern konstruktive Mängel behoben werden. Der grosse Algenbefall besteht hauptsächlich auf den balkonseitigen Elementen. Daher wird mit einer dunkleren Farbe mit Sicherheit sehr viel erreicht. Die Farbgebung an sich ist noch nicht definiert und wird zusammen mit der Baubewilligungsbehörde geklärt. Es ist allerdings richtig, dass mit der vom Stadtrat vorgeschlagenen Variante die Atmung selbst nicht besser wird. Wird ein dunklerer Farbton gewählt, welcher die Feuchtigkeit schneller abtrocknet, ist laut Aussage der Fachleute das Problem von Flechten und Schimmelpilz behoben und die Grundlage für deren Entstehen auch nicht mehr vorhanden.
Eine Kommissionsminderheit war der Meinung, dass mit der dichteren Farbe die ganze Situation nur „verschlimmbessert“ werde. Wenn nun einfach darüber gestrichen werde, so könne die Fassade deshalb nicht besser atmen. Es stelle sich daher die Frage, ob es nicht besser sei, auch aus bauhygienischer Sicht, die teurere Variante zu bevorzugen? Dunklere Farbe nimmt die Wärme zwar schneller auf, aber im Sommer bedeutet dies

sicherlich zusätzliche Hitze. Der Antrag einer Kommissionsminderheit für die Variante 2 wurde in der Beratung dem Antrag des Stadtrates (Variante 3) gegenübergestellt unterlag mit 2:3 Stimmen. Somit schlägt die GPK die Variante 3 gemäss Antrag des Stadtrates vor.

4.3. Zur Heizungssituation

Da offenbar während der Winterzeit einzelne Kippfenster dauernd offen stehen, erkundigte sich ein Kommissionsmitglied, warum keine individuellen Heizabrechnungen erstellt werden und warum niemand interveniere. Die Frage wurde insofern beantwortet, als dass mit der Sanierung der Wärmezentrale zurzeit ein zweites Projekt anstehe. Zudem wurde die Steuerung bereits entsprechend angepasst, damit nicht zu viel Wärme an die einzelnen Wohnungen abgegeben werden kann. Auch wird nun durch die Hausverwaltung kontrolliert, dass sich die Fenster nicht dauernd in Kippstellung befinden. Die Lüftungsproblematik habe man unabhängig vom heutigen Projekt aber im Griff.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichtes und des Antrags des Stadtrats Nr. 2154 vom 10. Mai 2011 empfiehlt **die GPK die Vorlage mit 4:1 (bei 2 entschuldigten Absenzen) zur Annahme.**

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- die Vorlage es sei gemäss dem Beschlussentwurf des Stadtrats vom 10. Mai 2011 in der Höhe von CHF 665'000.- zu bewilligen.

Zug, 12. August 2011

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Präsident

Beilage:

- Aktennotiz zur Vorlage 2154 vom 8. Juli 2011