

Haus Zentrum

Studienauftrag Programm 23. Januar 2007



Baudepartement

Z U G
S t a d t

Haus Zentrum Zeughausgasse 9

Gesamterneuerung

Studienauftrag Programm 23. Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	3
2. Ausgangslage / IST Zustand	4
2.1. Städtebauliche Situation.....	4
2.2. Würdigung der Denkmalpflege	6
2.3. Nutzung	8
2.4. Erneuerungsbedarf	8
2.5. Massnahmen	8
3. Der Studienauftrag.....	9
4. Aufgabenstellung und Projektierungshinweise	10
4.1. Städtebau.....	10
4.2. Architektonischer Bestand	10
4.3. Gebäudeerneuerung und Gestaltung	11
4.4. Büroraumplanung	11
4.5. Raumprogramm	11
4.6. Perimeter	13
4.7. Bau- und Zonenordnung	13
4.8. Zeughausgasse 11.....	13
4.9. Nachhaltigkeit (SNARC)	14
4.10. Energie	14
4.11. Behaglichkeit	15
5. Verfahren Studienauftrag.....	17
5.1. Veranstalterin	17
5.2. Grundlagen der Ausschreibung.....	17
5.3. Verfahrensablauf.....	17
5.4. Zeitlicher Ablauf:.....	18
5.5. Teilnahmeberechtigung.....	18
5.6. Entschädigung	19
5.7. Beurteilungsgremium	19
5.8. Notar	19
5.9. Geländebesichtigung	20
5.10. Fragerunden.....	20
5.11. Weiterbearbeitung	20
5.12. Veröffentlichung und Ausstellung	21
5.13. Sprache des Verfahrens	21
6. Anforderungen	22
6.1. Einzureichende Unterlagen:	22
6.2. Kriterien	25
6.3. Abgabetermin	25
6.4. Anonymität.....	26
6.5. Eingabeort Pläne und Modell / Bezug Modelle	26
6.6. Unterlagen	26
7. Schlussbestimmungen	27
8. Genehmigung Programm durch das Beurteilungsgremium	27

1. Zusammenfassung

Das „Haus Zentrum“ mit Anbau an der Zeughausgasse 9 in Zug ist stark erneuerungsbedürftig. Fassade, Dach und Haustechnik müssen dringend saniert, ergänzt oder ausgetauscht werden.

Die Erneuerung des Gebäudes eröffnet eine Chance, sowohl die städtebauliche Situation aufzuwerten und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen als auch die architektonischen Qualitäten des Hauses aufzuwerten.

Mit einem Studienauftrag an maximal sechs Generalplanungsteams soll eine ökologisch und betrieblich sinnvolle Lösung zur Erneuerung des Hauses Zentrum gesucht werden und ein kompetenter Vertragspartner als Planer gefunden werden.

Der Studienauftrag wird nach einer Selektion von Generalplanerteams 2-stufig durchgeführt. So können die städtebaulichen Randbedingungen nach der Zwischenbeurteilung auf Grund der Erkenntnisse verfeinert definiert werden.

Mit dem Abschluss des Verfahrens ist im Oktober 2007 zu rechnen.



Bild 1 Der Nordteil von Zug im 16. Jh.

2. Ausgangslage / IST Zustand

2.1. Städtebauliche Situation

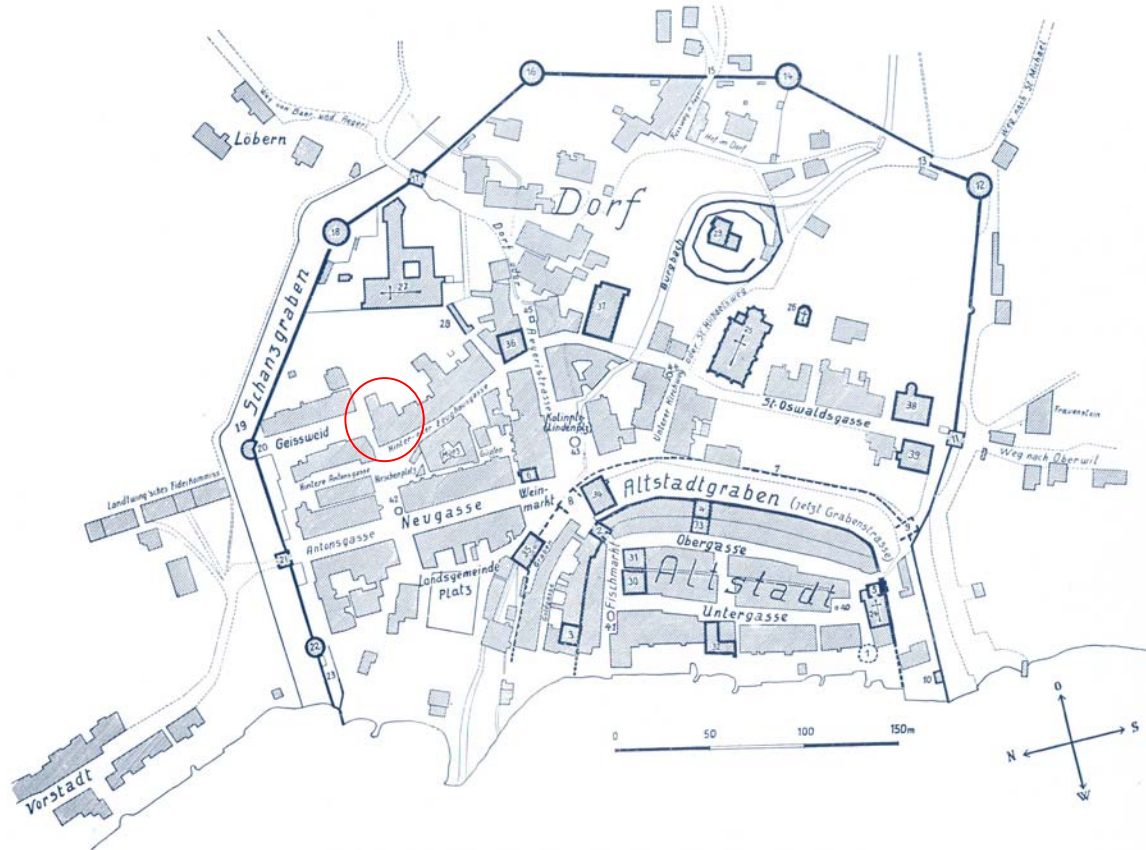


Bild 2 Stadtplan um 1770

Die Vorgängerbauten des "Hirschen" waren zwei grosse Häuser in der Flucht der östlichen Zeile der Zeughausgasse. Sie gingen beim Geissweidbrand 1795, bei dem mehr als 25 Häuser nieder brannten, in Flammen auf. Seither hat sich das Bebauungsmuster im näheren Umfeld des Hirschenplatzes in mehreren Schritten verändert. Die frühere Gebäudezeile an der hinteren St.-Antonsgrasse wurde leicht gegen den Berg verschoben und die Achse der Zeughausgasse auf der heutigen Linie zum Postplatz geführt.

Das damalige Hotel Hirschen brannte bei der Brandkatastrophe vollständig nieder und wurde als freistehender symmetrischer Hofbau (mit Mansarddach) im Stil der Zeit wieder aufgebaut. Das Gebäude wurde mehrmals erweitert und umgebaut und musste 1959 dem heutigen Neubau weichen.

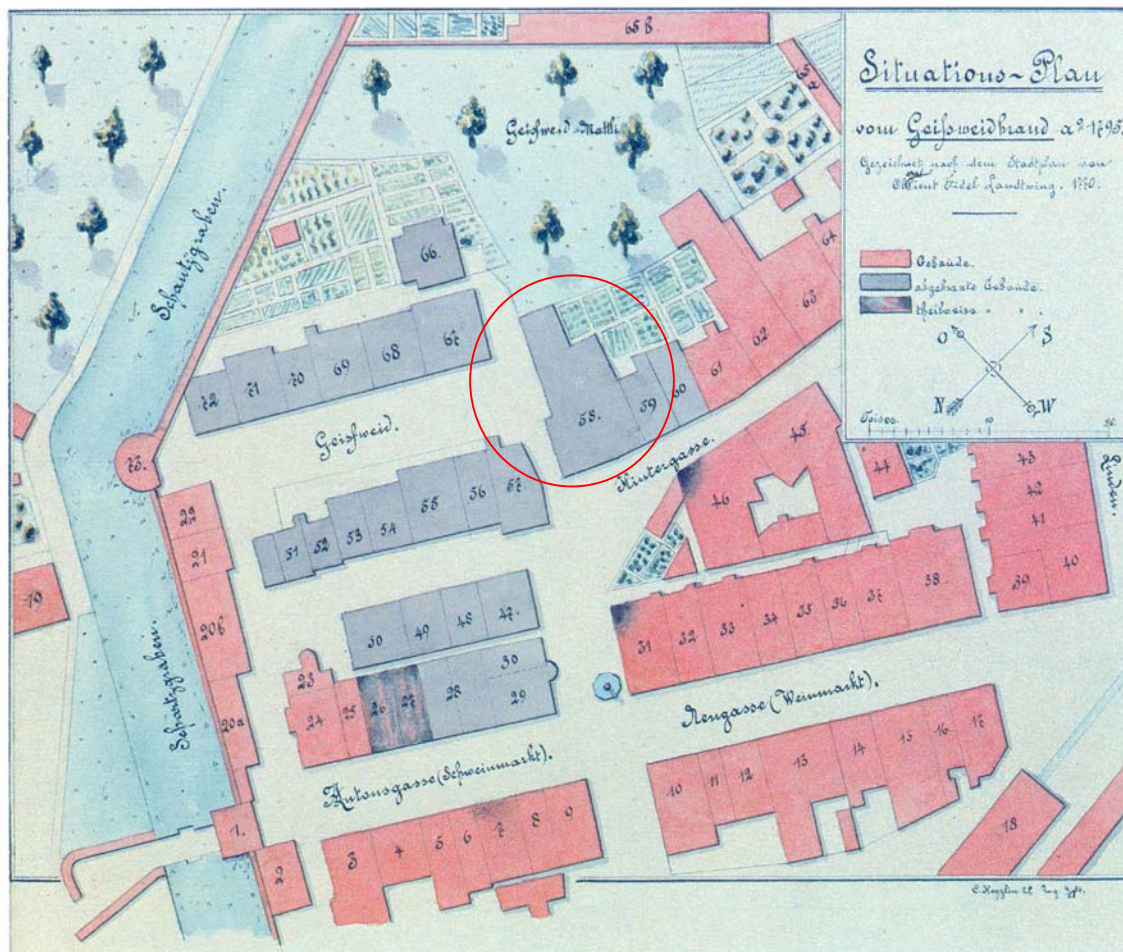


Bild 3 Situationsplan vom Geissweidbrand 1795

Bereits im 18. Jahrhundert war das Bebauungsmuster dieser Häuserzeile zu Gunsten eines stattlichen, freistehenden Gebäudekörpers aufgegeben worden. Bis zum Bau des heutigen Hauses Zentrum, das ursprünglich als neues Stadthaus konzipiert war, anschliessend aber von einer privaten Firma als Bürohaus gebaut wurde, war der Zugang zur Geissweid beidseits des Hotels möglich. Auf dieser Solitärposition baut auch das Projekt von Hans Brütsch auf. Das Gebäude ist aber südseitig durch flache Verbindungsbauten mit der früheren Häuserzeile verbunden. Die Häuser „zur Münz“ überstanden die Brandkatastrophe und zählen heute zu den ältesten Häusern des Quartiers. Zu allen Zeiten aber bestand an diesem Ort eine räumliche Öffnung, die im Volksmund „Hirschenplatz“ genannt wird. Der Brunnen, welcher heute die Mitte des Platzes schmückt, stand früher an der Neugasse zwischen den Gebäuden 13 und 15. Er ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen in die Platzmitte verschoben worden. Die vielen Veränderungen in der Geschichte dieses Orts und die optimistischen Wachstumsprognosen für Zug in den frühen 60er Jahren führten wohl zu dem aus heutiger Sicht befremdlichen Projekt von Hans Brütsch, das einen ähnlichen Modernisierungsschritt und Massstabssprung wie an der Bahnhofstrasse anstrebte, der jedoch auf Grund einer politischen und wirtschaftlichen Wende nie weiterverfolgt wurde. Aus dieser Perspektive sind auch die fragmenthaften Arkaden zu verstehen, die weder im Norden noch im Süden eine Fortsetzung gefunden haben. Die Situation ist aus räumlicher Sicht unbefriedigend und nur aus der Geschichte heraus zu verstehen.

2.2. Würdigung der Denkmalpflege



Bild 4 Hotel Hirschen (Aufnahme Anfang 20. Jahrhundert)

Der nach dem Brand 1795 durch den Eigentümer Josef Waller sofort an die Hand genommene Neubau war ein grosses, dreigeschossiges Spätbarock-Palais von sieben auf acht Fensterachsen unter einem Mansardwalmdach. Der Architekt ist unbekannt. Die Hauptfassade zur Zeughausgasse mit der prominenten Beschriftung "Hotel du Cerf" liess der Bauherr mit illusionistischer Architekturmalerei schmücken, in der als Schmuckelemente sein Wappen und springende Hirsche angebracht waren. Das Innere des im Grundriss nahezu quadratischen Hauses war charakterisiert durch eine zweigeschossige Halle mit umlaufenden, säulengestützten Galerien. Das Haus war ein beliebter Treffpunkt für öffentliche Anlässe, ein kulturelles und soziales Zentrum der Stadt. Im 19. Jahrhundert wurde ostseitig ein grosser Saal an- und auf dem Dach eine Aussichtsterrasse aufgebaut. Der Abbruch des Hotels Hirschen erfolgte 1960, nachdem ursprünglich geplant war, an dessen Stelle ein Stadthaus zu errichten.

Bereits in den 1950er und 60er Jahren fand der Architekt Hanns Brütsch mit seinen städteplanerischen Ideen Beachtung. Der Bau von Geschäfts- und Wohnhäusern in den neuen Stadtquartieren von Zug oder die Renovation und Umgestaltung von historischen Bauten waren für ihn Anlass zu auftragsübergreifenden Arbeiten über Stadtraumgestaltung und dreidimensionale Stadtplanung sowie stadtreionales Planen. Ebenso galt sein Bemühen in der Stadt Zug dem visuell erfassbaren, funktionalen Nebeneinander und Ineinanderfliessen von Alt und Neu.

Das Haus Zentrum mit dem südseitigen, eingeschossigen Anbau wurde in den Jahren 1960/61 an Stelle des damaligen Hotels „Hirschen“ von Architekt Hans Brütsch erbaut. Der Neubau des Hauses Zentrum entspricht aber nur zum Teil den Ideen von Brütsch. Der Entwurf musste auf Wunsch der Auftraggeber wesentlich verändert werden. Zudem

war der Neubau Teil einer geplanten städtebaulichen Entwicklung, die nie verwirklicht wurde. So ist das Haus Zentrum nach den Worten von Brütsch ein Torso, der in seiner Umgebung isoliert blieb. Aus heutiger Sicht ist das Gebäude ein interessantes architekturgeschichtliches Fragment mit einem Ausdruck, der mehr die Widersprüche des Zeitgeistes spiegelt als die ursprünglichen architektonischen und städteplanerischen Absichten von Brütsch. In diesem Sinn ist das Gebäude als Zeuge eines geplanten, aber nur halbherzig vollzogenen Aufbruchs durchaus ein Baudenkmal. Man kann den Bau aber auch als Mahnmal sehen. Wie die Kunsthistorikerin Irma Nosedá schon 1991 schrieb, war der Abbruch des Hotels Hirschen und der Neubau des Hauses Zentrum exemplarisch dafür, wie ein grosser Teil unserer gebauten Umwelt zustande kommt: aus einem Mix von Privatinteressen, Parteipolitik, Städtebau-Träumen, Architektur-Höhenflügen, Spekulation, Bauwirtschaft und wechselvoller Baupolitik.

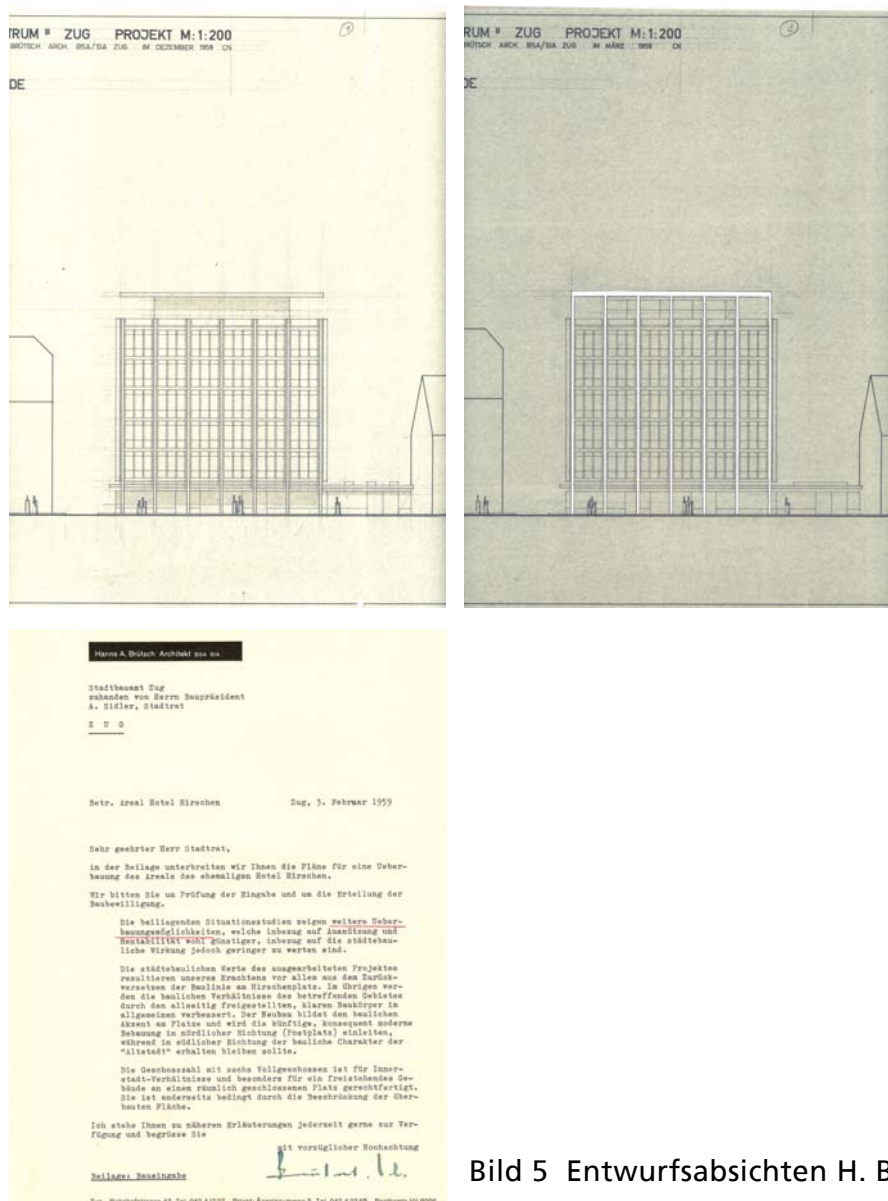


Bild 5 Entwurfsabsichten H. Brütsch 1958/59

Der südliche, eingeschossige Anbau (Geb. 174a), zusammen mit dem Haus Zentrum erbaut, diente früher als Restaurant (Hirschen) und wird heute als Sitzungszimmer mit eigener Erschliessung genutzt. Auf Grund seines dringenden Erneuerungsbedarfes kann dieser Gebäudeteil zurzeit nicht vollständig genutzt werden.

Das anschliessende Altstadtgebäude an der Zeughausgasse 11 mit Notwohnungen und einer Schuhmacherwerkstatt gehört der Stadt Zug. Es ist jedoch nur schwierig in das Programm des Studienauftrages integrierbar. Es liegt ein halbes Geschoss höher als das Haus Zentrum und ist dreigeschossig. Die Grundrissdisposition verunmöglicht eine effiziente Nutzung der Räumlichkeiten für Büros der Stadtverwaltung.

2.3. Nutzung

Im Haus Zentrum bestehen heute 59 Arbeitsplätze, das Erdgeschoss des Anbaus wird als Sitzungszimmer benutzt. Das Haus ist heute etwa zu 3/4 mit Büros der Stadtverwaltung belegt, die übrigen Büros und Geschäftsräume werden an Private vermietet. Das Gebäude ist ursprünglich für die Stadtverwaltung konzipiert worden und deshalb auch aus heutiger Sicht für deren Bedarf geeignet. Die Raumgrössen sind unabhängig von der Tragstruktur flexibel gestaltbar; d.h. es können modular unterschiedlich grosse Büroeinheiten eingerichtet werden.

2.4. Erneuerungsbedarf

Zur Abklärung des Erneuerungsbedarfs wurde ein früherer Zustandsbericht der Gebäude aus dem Jahre 1995 im Mai 2005 aktualisiert. Bekannt waren bereits aus dem früheren Bericht undichte Stellen im Dach und den Dachwasserableitungen, welche zu Beginn dieses Jahres provisorisch repariert wurden. Weitere Schwachstellen befinden sich im Bereich der Fassade, des Dachs, der Sanitäranlagen und der Haustechnik (Heizung/Klima/Lüftung/Elektro). Insbesondere die schlechte Fassadenisolation und fehlende Winddichtigkeit führt im Betrieb laufend zu erheblichen Energieverlusten. Die Lifte müssen ausgetauscht werden. Die Anordnung der Eingangsbereiche entspricht nicht mehr den aktuellen Sicherheitsanforderungen der Stadt Zug. Ausser dem Dach und Unterdach, den Elektrotableaux und dem Fensterkitt sind im Haus keine asbesthaltigen Materialien vorhanden (Beilage B4). Die entsprechende Sanierung wird im Rahmen der Erneuerung durchgeführt.

2.5. Massnahmen

Um den Wertzerfall des Hauses Zentrum zu stoppen, die ökologische Situation zu verbessern und um die Räume neuen Bedürfnissen anzupassen ist die Erneuerung des Hauses in die Wege zu leiten. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit baulichen Ressourcen wird auf einen Neubau verzichtet, zumal sich die Rohbaubsubstanz in einem guten Zustand befindet.

Um die Planung der Erneuerung zielgerecht durchführen zu können und ein für die Aufgabe geeignetes Planungsteam zu finden, führt die Stadt Zug einen „Studienauftrag Gesamterneuerung“ durch. Dieser soll im Herbst 2007 abgeschlossen werden. Frühestmöglicher Ausführungstermin der Gesamtsanierung wäre Anfang 2009.

3. Der Studienauftrag

Mit der Durchführung des anonymen „Studienauftrags Gesamterneuerung“ können drei wesentliche Kriterien des Planungsprozesses erfüllt werden:

- Mit der Parallelprojektierung können eine Anzahl gut qualifizierter Teams mit der gleichen Aufgabe betraut werden. Die komplexe und anforderungsreiche Aufgabe bedingt die Mitarbeit von Fachleuten mit spezifischen Erfahrungen.
- Durch eine Zwischenbeurteilung kann das Beurteilungsgremium Einfluss auf die Projektentwicklung nehmen. Dies ermöglicht vor allem die Entwicklung einer adäquaten und zusammenhängenden Beurteilung städtebaulicher und gebäudetechnischer Bereiche. So können die städtebaulichen Randbedingungen nach der Zwischenbeurteilung auf Grund der Erkenntnisse verfeinert definiert werden.
- Die anonyme Durchführung entspricht den Vorgaben des öffentlichen Submissionswesens und ist mit dem gewählten Vorgehen vereinbar.

4. Aufgabenstellung und Projektierungshinweise

4.1. Städtebau

Die Erneuerung des Hauses Zentrum eröffnet eine Chance, die städtebauliche Situation aufzuwerten und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Einen wichtigen Bestandteil der Aufgabe bildet die architektonische Lösung der Platzgestaltung mit den verschiedenen, höhenmässig zu differenzierenden Platzbereichen und ihren Anschlüssen an die Gebäude sowie die Eingangsgestaltung des Hauses Zentrum.

Seit Jahren besteht in Zug der Wunsch nach Umgestaltung des Hauses Zentrum und des Hirschenplatzes. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen soll das Gebäude nicht rückgebaut werden. Es wird jedoch erwartet, dass mit dem Studienauftrag Lösungen für eine gestalterische Optimierung, evt. auch Anpassungen der städtebaulichen Situation aufgezeigt werden können. Der Anbau auf dem Grundstück 1049 kann höchstens um ein Geschoss aufgestockt werden, es bestehen Servitute. Der Abbruch desselben ist möglich, allerdings geht dadurch sehr viel erstklassiger Nutzraum verloren; wesentliche Vorteile müssten aufgezeigt werden. Eine Umorganisation des Verkehrsregimes ist erst nach dem Bau des Stadttunnels - also mittelfristig überhaupt nicht - möglich. Mit der Gestaltung des Erdgeschosses der Zeughausgasse 9 kann Einfluss auf die Umgebung genommen und die Ausstrahlung des Platzes verbessert werden.

Die Stadtverwaltung stellt sich vor, im Erdgeschoss des Hauses Zentrum einen grosszügigen und freundlichen Eingangsbereich zu schaffen, der auch kleinere Ausstellungen ermöglicht und eine gewisse visuelle Durchlässigkeit zum Platz schafft. Mit der offenen Gestaltung des Erdgeschosses soll dem Image der „grauen Verwaltung“ entgegen gewirkt werden. Die Gestaltung soll Zugänglichkeit und Kontaktfreudigkeit vermitteln. Das Gebäude soll - vor allem im Erdgeschoss - urban und offen wirken.

Die Gestaltung des Hirschenplatzes wird in der Stufe 1 des Studienauftrages in den Planungsperimeter eingeschlossen.

4.2. Architektonischer Bestand

Obwohl seit der Entstehungszeit umstritten und im Stadtgefüge ein Fremdkörper, ist das "Haus Zentrum" Teil einer spezifischen Quartier-Identität geworden. Der Zugang durch den gedeckten Vorbereich, die Gliederung der Fassaden mit geschlossenen Wandscheiben und vorgehängten Teilen sowie die Gestaltung des Treppenhauses sind für den Bau charakteristisch und haben auch aus heutiger Sicht Qualität. Wie in Kapitel 2.2 dargestellt, hat der Bau als Resultat seiner komplizierten Entstehungsgeschichte auch Mängel. Als "Torso der Moderne" ist das Gebäude in der Altstadtumgebung zwangsläufig isoliert. Die anspruchsvolle Aufgabe besteht darin, mit gestalterischen Massnahmen zwischen den zeittypischen Qualitäten des Brütschbaus, den Ansprüchen der zeitgemässen Gebäudetechnik und den typologischen und morphologischen Charakteristiken der Altstadtumgebung (siehe Altstadtreglement) so zu vermitteln, dass das Gebäude als Zeuge seiner Epoche erkennbar bleibt.

4.3. Gebäudeerneuerung und Gestaltung

Die Erneuerung und Umgestaltung des Gebäudes soll mit Sorgfalt und Respekt gegenüber der historischen Substanz angegangen werden, dies vor allem im Hinblick auf eine architektonische Aufwertung der städtebaulichen Situation, auf eine beispielhafte energietechnische Neugestaltung der Fassade und auf einen neuen Innenausbau. Ein zeitgenössisches Erscheinungsbild unter sorgfältiger Berücksichtigung der vorhandenen Substanz ist denkbar.

Die im Gebäudezustandsbericht vom Mai 2005 aufgezeigten Mängel sind durch geeignete konzeptionelle und konstruktive Massnahmen zu beheben (Beilage B3). Insbesondere die Erneuerung der Fassade, des Daches, der sanitären Anlagen, der Haustechnik (Heizung / Klima / Lüftung/Elektro) und der Lifte weisen einen sehr hohen Dringlichkeitsbedarf auf.

Eine Ertüchtigung der Gebäudestatik in Hinblick auf die Erdbebensicherheit wird im Rahmen der Weiterbearbeitung nach Abschluss des Studienauftrages untersucht (Merkblatt SIA 2018 „Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben“ 2004).

4.4. Büroraumplanung

Die in der GGR-Vorlage Nr. 1845 Geviert Kolinplatz vorgesehene Konzentration der Verwaltung auf die drei Bürostandorte (Stadthaus und Erweiterungsbau, St. Oswalds-Gasse 20 und Haus Zentrum Zeughausgasse 9) ist umzusetzen.

Bisherige Abklärungen gehen davon aus, dass im Haus Zentrum auf den sechs Hauptgeschossen zuzüglich Attikageschoss bei optimaler Nutzung etwa 80 Arbeitsplätze eingerichtet werden können. Diese werden auf die Departemente SUS (Soziales, Umwelt, Sicherheit), Bildung und Finanzen verteilt.

4.5. Raumprogramm

Im „Raumprogramm“ (Beilage B2) sind die verlangten neuen Nutzungen mit Angaben der Flächen und Kriterien aufgeführt. Der aufgeführte Flächen- und Raumbedarf ist für die Aufgabenstellung verbindlich.

Ein Sicherheitskonzept gemäss Sicherheitsbericht „Sicherheit Stadtverwaltung“ aus dem Jahre 2004 sieht in der Grundrissdisposition vor:

- öffentlicher Bereich Treppenhaus
 öffentlich zugänglich
- Sicherheitsbereich 1 Eingangsbereich und direkt angrenzende Räume
 Besucherzone mit Besprechungszimmern
- Sicherheitsbereich 2 restliche Räume, inkl. Toiletten etc.
 Personalzone, kein Zutritt von Drittpersonen

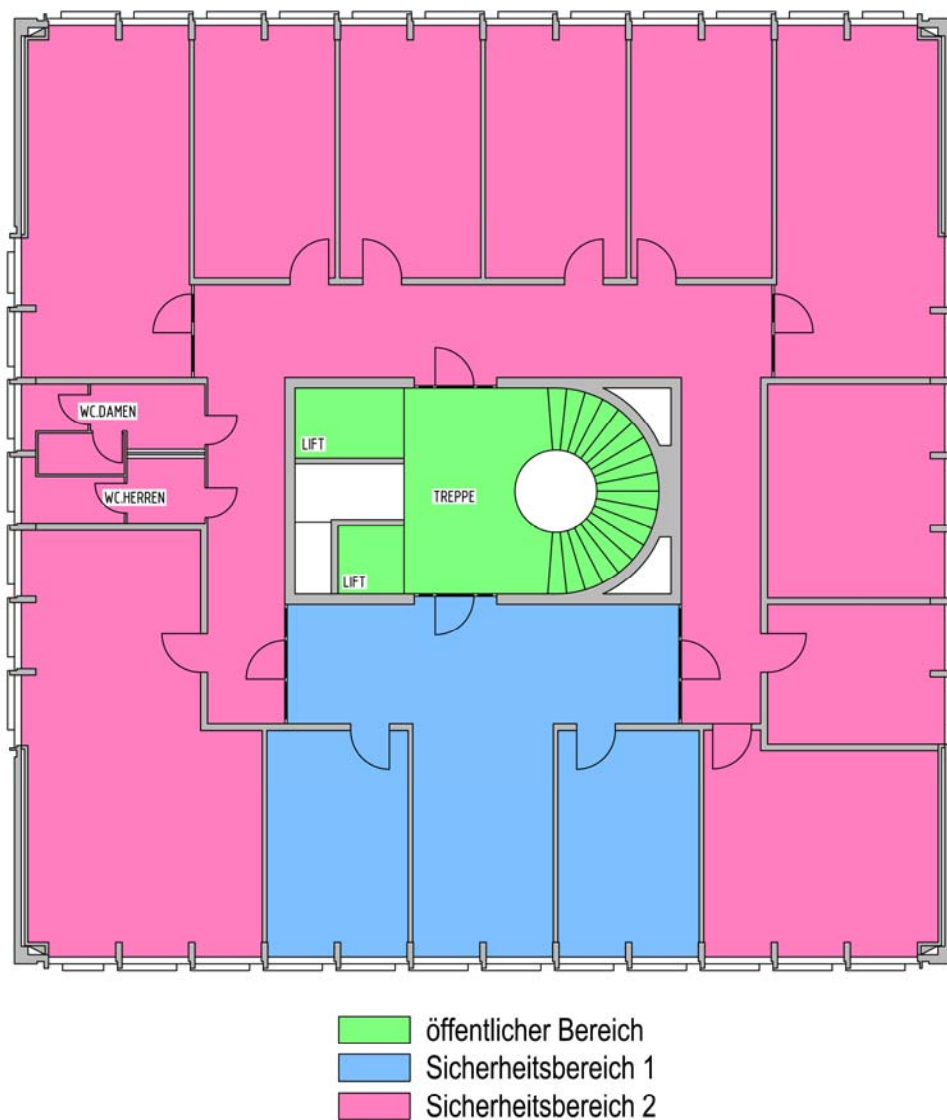


Bild 6 Schemagrundriss Sicherheitskonzept

4.6. Perimeter

- Bearbeitungsperimeter Stufe 1 inkl. Hirschenplatz, für städtebauliche Überlegungen

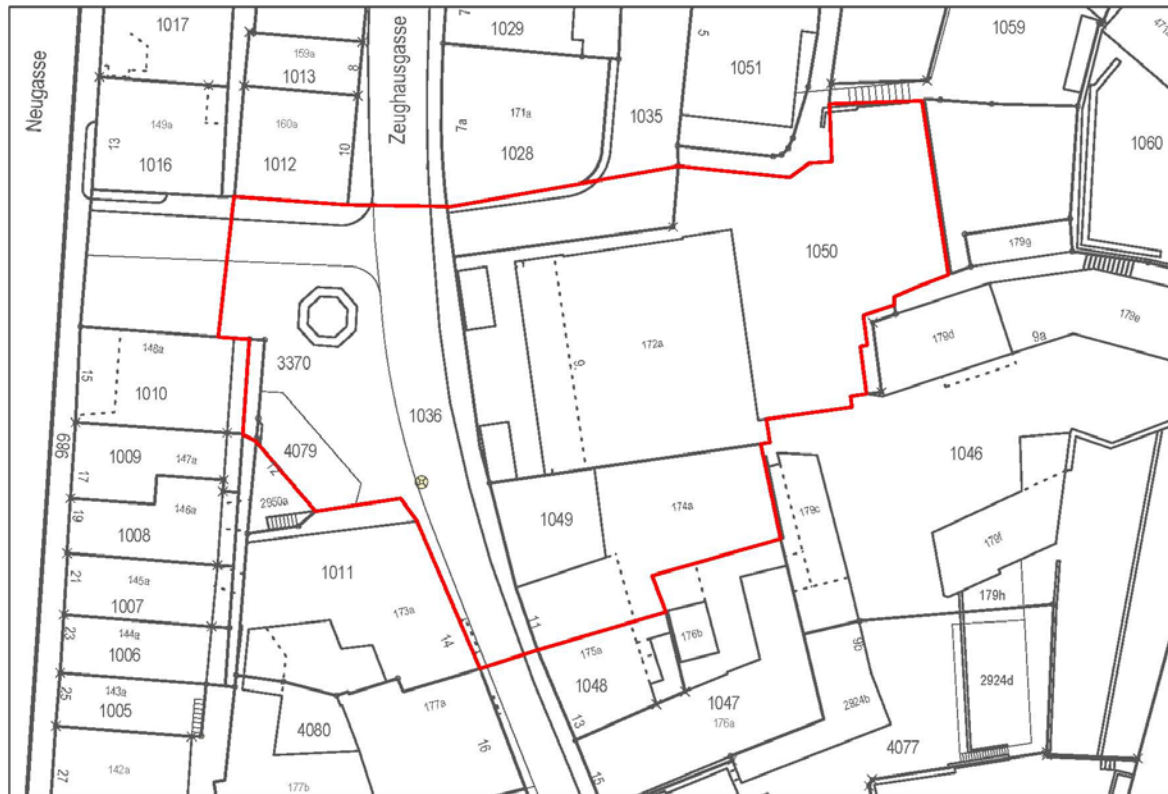


Bild 7 Bearbeitungsperimeter Stufe 1

Die Befahrbarkeit der Zeughausgasse, der Verbindungsgasse Zeughausgasse – Neugasse und die Zufahrt zum Hof muss gewährleistet bleiben.

- Bearbeitungsperimeter Stufe 2, wird vom Beurteilungsgremium nach Abschluss der Stufe 1 definiert.

4.7. Bau- und Zonenordnung

Das „Haus Zentrum“ liegt in der „Altstadtzone A“.

4.8. Zeughausgasse 11

Städtebaulich gehört das Haus Zeughausgasse 11 zur Häuserzeile der süd-östlichen Zeughausgasse. Da in der Altstadtzone grundsätzlich alle Bauten, die vor 1920 entstanden sind, schutzwürdig sind, kann an dem Haus nicht viel verändert werden. Es soll deshalb nicht in die Planung Stufe 2 miteinbezogen werden. Das Gebäude wird in einem späteren Zeitpunkt abparzelliert.

4.9. Nachhaltigkeit (SNARC) 1)

Die Nachhaltigkeit soll in Anlehnung an die Systematik zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt erfolgen (SNARC). Dabei gilt es, insbesondere den Ressourcenaufwand für den Umbau und Betrieb des Gebäudes zu minimieren. Die kompakte Gebäudeform soll beibehalten werden und es ist ein niedriger Energieverbrauch anzustreben. Weitere Voraussetzungen für ressourcenschonendes Bauen sind sinnvolle konzeptionelle und technische Massnahmen im Bereich Tragwerksveränderung, Haustechnikmedien und Gebäudehülle. Ausserdem soll u.a. ein guter Sonnen- und Lärmschutz eine gute Behaglichkeit gewährleisten.

Folgende Kriterien nach SNARC werden überprüft:

Stufe 1

- Veränderung der Kompaktheit des Gebäudes, Gebäudehüllenziffer (A / EBF)

Stufe 2

Ressourcenaufwand

- Für Erstellung und Betrieb anhand Abschätzung des Ressourcenaufwandes für den Umbau und aufgrund einer Überprüfung der Erreichbarkeit des Minergie-Standards.

Funktionstüchtigkeit

- Schachtkonzept (Durchgängigkeit, Zugänglichkeit und Erschliessbarkeit)
- Fassadenbeständigkeit (Beständigkeit / Risiken der Fassadenkonstruktion)
- Sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz (qualitativ)
- Lärmschutz (qualitativ)
- Tageslichtnutzung (qualitativ)

4.10. Energie

Als Ziel für die Ressourcenschonung im Betrieb gilt mindestens der Standard Minergie für Umbauten, in Anlehnung an Minergie-ECO. Das Projekt soll bereits in der Studienphase so konzipiert sein, dass der Minergiestandard für Umbauten mit Sicherheit in der Projektierungsphase erreicht werden kann. Zusätzlich sollen aber Kriterien nach Minergie-ECO erfüllt werden, d.h. Kriterien im Bereich Gesundheit und Bauökologie.

In der erster Linie geht es darum, den Energiebedarf durch eine qualitativ hochwertige Gebäudehülle zu reduzieren, d.h. Transmissions- und Lüftungsverluste zu reduzieren und Sonnenenergie optimal zu nutzen.

)¹ Unterlage: www.eco-bau.ch / SNARC

In zweiter Linie gilt es, den Bedarf durch eine einfache Haustechnik zu decken, wobei der Anteil an Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung und ev. neuen Energien möglichst gross sein sollte.

Die Kriterien bezüglich Minergie / Minergie-ECO werden überprüft.

Stufe 1

- Keine Kriterien

Stufe 2

- Überprüfung Minergiestandard, basierend auf dem Minergiegrenzwert für Bauten vor 1990, Gebäudekategorie 3; Minergiegrenzwert 70 kWh/m²a für Raumheizung, Warmwasser und Elektroinstallationen (Lüftung/Kühlung)
- Beleuchtung nach SIA 380/4
- $Q_h < 120 \% H_g$
- Schadstoffbelastung der Raumluft durch Emissionen von Baustoffen
- Baustoffe mit geringer Umweltbelastung bei Herstellung und Verarbeitung
- Einfache Rückbaubarkeit der Konstruktionen und Installationen

4.11. Behaglichkeit

In Ergänzung zu den Themen Nachhaltigkeit und Energie soll sichergestellt werden, dass die Behaglichkeit und Flexibilität langfristig gewährleistet ist. Dabei gelten insbesondere die Kriterien nach der im Entwurf befindlichen SIA 382/1, Stand 07.11.06, Lüftungs- und Klimaanlage, allgemeine Anforderungen, sowie die Kriterien der SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau.

Die Projekte werden dabei auf verschiedene zusätzliche Kriterien hin überprüft.

Stufe 1

- Keine Kriterien

Stufe 2

Überprüfung durch Abschätzung der Kriterien in den Unterlagen Pkt. 4, Seite 20.

- Einhalten einer maximalen Nachhallzeit T(S) im Grossraumbüro Sitzung und Einzelbüros von 0.5 – 0.8 Sekunden
- Raumluftqualität CO₂ < 1'000 ppm

- Raumlufthemperatur und Feuchte, insbesondere maximale Raumlufthemperatur im Sommer
- Kriterien bezüglich Raumtemperaturen, Lufttemperaturdifferenzen Bereich Fussgelenk und Kopfhöhe
- Maximale Asymmetrie in den Strahlungstemperaturen und mittlere Luftgeschwindigkeiten
- Kaltluftabfall an Fassade
- Flexibilität des Gesamt- und Haustechniksystems hinsichtlich späterer Layout-Änderungen
- Flexibilität / Ausbaubarkeit bezüglich höherer Internlasten

5. Verfahren Studienauftrag

5.1. Veranstalterin

Veranstalterin ist die Stadt Zug, vertreten durch das Baudepartement.

5.2. Grundlagen der Ausschreibung

Submissionsgesetz (SubG 721.51). Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB 721.52). Submissionsverordnung (SubV 721.53). Die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 1998) ist für den Studienauftrag wegweisend und gilt subsidiär zu den Vorschriften des öffentlichen Beschaffungswesens. Gerichtsstand ist Zug.

5.3. Verfahrensablauf

Es wird ein selektiver, anonymer Studienauftrag mit anonymer Zwischenabgabe und Zwischenbeurteilung unter Generalplanerteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium kann nach Beurteilung der Stufe 2 eines oder mehrere Projekte überarbeiten lassen und allenfalls eine Aufhebung der Anonymität beschliessen.

- **Selektion**

Die Selektion der Teilnehmer erfolgt auf Grund von Referenzen über Umbauten vergleichbarer Objekte und objektspezifischer Nachweise wie theoretischer und praktischer Auseinandersetzung mit vergleichbarer städtebaulicher Problematik (Altstadt) sowie Qualität und Kapazität der Teams. Die Teilnahme am Studienauftrag wird auf max. 6 Teams beschränkt. Sind mehr als 6 Teams für die Aufgabe geeignet, behält sich die Veranstalterin die Selektion per Los vor.

- **Studienauftrag Stufe 1**

Die Teams bearbeiten in der Stufe 1 die städtebaulichen Aspekte der Aufgabe und deren Relevanz in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude Zentrum und Zeughausgasse 11.

- **Zwischenbeurteilung**

Das Beurteilungsgremium beurteilt die städtebaulichen Aspekte der Lösungsvorschläge und definiert oder verfeinert die Rahmenbedingungen für die Aufgabe. Den einzelnen Teams wird eine Würdigung ihrer Arbeiten durch den Notar zugestellt.

- **Studienauftrag Stufe 2**

Die Teams bearbeiten in der Stufe 2, unter Berücksichtigung der Zwischenbeurteilung, die Gesamterneuerung des Hauses Zentrum. Sie erarbeiten in dieser Stufe vertiefte Unterlagen zu den Bereichen Konstruktion, Energieaufwand und Nachhaltigkeit.

- Endbeurteilung

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Lösungen ganzheitlich und empfiehlt der Veranstalterin das weitere Vorgehen. Eine Rangierung erfolgt nicht.

5.4. Zeitlicher Ablauf:

Öffentliche Ausschreibung Studienauftrag	bis 26. Januar 07
Einreichung Bewerbungsunterlagen	bis 22. Februar 07
Selektion der Bewerbungen	26. Februar 07
Einladung und Abgabe Unterlagen	16. März 07
Besichtigung Objekt Stufe 1	22. März 07
Fragenstellung bis	30. März 07
Fragenbeantwortung bis:	13. April 07
Abgabe Studien Stufe 1	11. Mai 07
Abgabe Modell Stufe 1	18. Mai 07
Beurteilung Stufe 1 / Benachrichtigung Teams	31. Mai 07
Fragenstellung bis	22. Juni 07
Fragenbeantwortung bis:	06. Juli 07
Abgabe Studien Stufe 2	31. August 07
Abgabe Modell Stufe 2	07. September 07
Beurteilung und Entscheid Stufe 2	20. / 26. September 2007
Benachrichtigung der Teilnehmer	Oktober 2007
Ausstellung	Ende Oktober 2007

5.5. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams. Diese müssen zwingend folgende Fachkompetenzen nachweisen: Architektur, Statik, und Gebäudetechnik (S/H/L/K und Elektro). Fakultativ kann das Planerteam ergänzt werden durch Fachkompetenzen der Innenarchitektur, Bauphysik, etc.

Die Federführung hat durch den Fachbereich Architektur zu erfolgen. Ausser den Fachkompetenzen Architektur, Statik, und Gebäudetechnik dürfen die übrigen Teammitglieder auch Mitglieder anderer Teams sein. Alle Teilnehmenden müssen Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen haben, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Teams, die die verlangte Fachkompetenz nicht nachweisen (Verfasserblatt) werden von der Teilnahme ausgeschlossen.

Nicht teilnahmeberechtigt sind:

Personen, die bei der Auftraggeberin, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied angestellt sind, also ein wirtschaftliches oder unmittelbar persönliches Verhältnis haben.

Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem Expertenmitglied verwandt sind.

5.6. Entschädigung

Jedes Planerteam erhält für seinen Beitrag bis und mit Stufe 2 eine pauschale Entschädigung von brutto CHF 25'000 inkl. MWSt und Nebenkosten.

Es werden nur vollständig und rechtzeitig eingereichte Projekteingaben entschädigt.

5.7. Beurteilungsgremium

7 stimmberechtigte Mitglieder:

- Andrea Sidler Weiss, Stadträtin, Chefin Baudepartement Stadt Zug
- Hans Christen, Stadtrat, Chef Finanzdepartement Stadt Zug
- Theddy Christen, Leiter Immobilien Stadt Zug
- Tomaso Zanoni, Stadtarchitekt Zug (Vorsitz)
- Paola Maranta, Architektin ETH BSA SIA, Basel
- Ernst Strebel, Architekt ETH BSA SIA, Zürich
- Andreas Scheiwiller, Architekt ETH BSA SIA, Basel

2 Ersatzpreisrichter:

- Regula Kaiser, Architektin ETH, Stv. Stadtarchitektin Zug
- Martin Wieser, Architekt FH, Projektleiter Städtebau Stadt Zug

Experten:

- Georg Frey, Architekt ETH, Kantonaler Denkmalpfleger Zug
- Christian Polke, Ingenieur FH, Zürich
- Claude Vaucher Architekt SIA, Wettbewerbsbegleiter, Aarau
- der Zuzug weiterer Experten bleibt vorbehalten

5.8. Notar

- Henggeler Rolf, Urkundsperson Stadt Zug

5.9. Geländebesichtigung

Das „Haus Zentrum“ kann nach Start der Stufe 1 am 22. März 2007 von 14'00 Uhr bis 17'00 Uhr frei besichtigt werden. Einführung 14'00 Uhr beim Haupteingang.

5.10. Fragerunden

In Stufe 1 und in Stufe 2 des Studienauftrages findet jeweils eine Fragerunde statt.

5.11. Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt, vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen politischen Gremien (Grosser Gemeinderat, Soverän), die Weiterbearbeitung dem Verfasser des vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektes als Generalplaner (Generalplanervertrag) zu vergeben.

Vorbehalten bleibt eine anderweitige Vergabe von Teilleistungen wie Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Bauleitung und Kostenkontrolle sowie Inbetriebnahme und Abschluss gemäss SIA-Ordnung 102/2003 und die privatrechtliche Einigung über Honorarverträge.

Die Projektbearbeitung durch das empfohlene Generalplanerteam richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zug.

Die Stadt Zug schliesst mit dem Generalplanungsteam einen Planervertrag gemäss „KBOB Dokument zum Abschluss von Verträgen für Planerleistungen“ ab.

Aktuell gelten folgende grundsätzliche Honorarkonditionen (die Phasen werden einzeln freigegeben):

- Definition der Teilphasen gemäss LM SIA 112 resp. LHO SIA 102,103,108
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach Zeitaufwand gemäss Empfehlung KBOB 2007. Ein Vertragsabschluss mit Pauschalen wird angestrebt.
- Die honorarberechtigte Bausumme gilt über das Gesamtprojekt.
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten die folgenden Faktoren:
 - Koeffizienten Z1 und Z2 gemäss SIA 2005 (tec21 49-50 2004)
 - Schwierigkeitsgrad 1.1
 - Korrekturfaktor $r = 1.2$ (Umbau)
 - Teamfaktor $i = 1.0$
 - Leistungsanteil q gemäss Vereinbarung
 - Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$ Sonderfaktoren können im Rahmen der detaillierten Vertragsklärung vereinbart werden.
 - Stundensatz $H = \text{CHF } 116.-$

- Abzüge Architekturhonorar: Beizug von Fachingenieuren (H/L/K/S/E) führt zu max. 30% Abzug an den entsprechenden honorarberechtigten Baukosten

5.12. Veröffentlichung und Ausstellung

Die Verfassercouverts bleiben bis zum Abschluss des Verfahrens beim Notar. Als Treuhänder für den Veranstalter orientiert er die ausgewählten Planerteams über das Resultat der Stufe 1 und stellt ihnen die ihr Projekt betreffende Würdigung des Beurteilungsgremiums zu.

Nach Beendigung des Verfahrens wird allen Teilnehmenden der Bericht des Beurteilungsgremiums über das gesamte Verfahren zugesandt.

Die Projekte werden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

5.13. Sprache des Verfahrens

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

6. Anforderungen

6.1. Einzureichende Unterlagen:

Stufe Selektion

1. Referenzobjekte.

Das gleiche Referenzobjekt kann in jedem Fachbereich aufgeführt werden.

- **Fachbereich Architektur:**

Je ein Referenzobjekt zu den Bereichen „Städtebau“ (auch Studien und Wettbewerbe) und „energetische Sanierung“ (Objekte)

- **Fachbereich S+H/L/K:**

Je ein Referenzobjekt zu den Bereichen „Verwaltungsbau“ und „energetische Sanierung“.

- **Fachbereich Elektro:**

wie Fachbereich S+H/L/K

- **Teamleistung:**

Mindestens 1 Referenzobjekt, das unter Leitung des federführenden Planers durch ein Generalplanerteam realisiert wurde.

Angaben zu jeder Referenz:

Leistung Planer / Adresse / Erstellungszeitraum / Auftraggeber / Bausumme / Referenzpersonen / evtl. Publikationen

Darstellung: max. 8 A3-Blätter, Hochformat einseitig bedruckt

(andere Formate werden nicht beurteilt)

2. Teamzusammenstellung

Name und Adresse des Generalplanerteams; dieses muss zwingend folgende Fachkompetenzen nachweisen: Architektur, Statik, und Gebäudetechnik (S/H/L/K und Elektro). Fakultativ kann das Team ergänzt werden durch Fachkompetenzen der Innenarchitektur, Bauphysik, etc.

Stufe 1

1. Projektplan mit folgendem Inhalt:

- **Situation 1:200**

- Darstellung des Projektvorschlages als Dachaufsicht mit Angaben über die Volumen der projektierten Bauten. Ansichten 1:200 soweit für das Verständnis des Projektes nötig, keine detaillierte Darstellung der Fassade. Volumetrische Ansichten.
- Erläuterungen, städtebauliche Analyse

Plandarstellung:

Max. 3 Pläne, Format A1, Hochformat 60 x 84 cm, nach aussen gerollt

Um die Lesbarkeit zu gewährleisten gelten für die Darstellung:

Plandarstellungen/Skizzen: Farben möglich

Texte: Mindesthöhe Text 18pt (Lesbarkeit bei Verkleinerungen)

Blatteinteilung frei

Seitenrand links: 50 mm / Seitenrand rechts: 50 mm

2. Kopie Projektplan

Verkleinerung auf A4 in schwarz/weiss (für Bericht Beurteilungsgremium)

3. Modell Mst. 1:200

Kubische Darstellung der gesamten Anlage in weiss auf der abgegebenen Modellgrundlage.

4. Angaben Verfasser

Für die Angaben über das Planungsteam ist das Verfasserblatt „Studienauftrag Haus Zentrum“ zu verwenden.

Stufe 2

1. Projektpläne mit folgendem Inhalt:

- Situation 1:200
- Darstellung des Projektvorschlages als Dachaufsicht mit Angaben über die projektierten Bauten. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, die wichtigsten Höhenkoten sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume müssen ersichtlich sein. Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:200, soweit für das Verständnis des Projektes nötig.
- Die nötigen Räume zur Darstellung des Projektvorschlages mit Raumbezeichnung sowie die angrenzende Umgebungsgestaltung mit Flächenangaben und Koten.
- Erläuterungen

Plandarstellung:

Max. 5 Pläne, Form A0, Hochformat 84x120cm, in Rolle, aussen gerollt. Um die Lesbarkeit zu gewährleisten gelten für die Darstellung:

Plandarstellungen / Skizzen: Farben möglich

Erläuterungstexte: Mindesthöhe Text 18pt

Seitenrand links: 100mm / Seitenrand rechts: 100mm

2. Projektpläne

Kopie in schwarz/weiss als Unterlage zur Vorprüfung

3. Verkleinerung Projektpläne

Für Bericht Beurteilungsgremium und Schlussbericht:

CD mit digitalen Plänen:

- Hochauflösende PDF Dateien mit vektorisierten Daten, alle Pläne 1x auf Grösse A3, farbig (300 dpi).
- Zusätzlich Planausschnitte von allen repräsentativen Plänen (Umgebung, Grundrisse EG und Normalgeschoss, Repräsentative Schnitte, Visualisierungen) auf Grösse A4 (300 dpi).

4. Angaben zur Prüfung Nachhaltigkeit Energie, Behaglichkeit und Flexibilität

in geeignetem Massstab

4.1 Exemplarischer Fassadenschnitt

mit Grundriss und Ansicht, welcher über die beabsichtigten Materialien des Projektes Auskunft gibt.

4.2 Schachtkonzept / Verteilkonzept

für die vertikale und horizontale Leitungsführung der Gebäudetechnikmedien, vor allem der Zu- und Abluftanlage als Komponente des Minergiestandard

4.3 Flächenberechnungen nach Norm SIA 416 und Norm SIA 380/1:

Geschossflächen GF, Energiebezugsflächen EBF. Die Berechnungen sind geschossweise mit nachvollziehbaren Schemata zu versehen.

4.4 Rechnerischer Nachweis des Heizwärmebedarfs Q_h.

4.5 Angaben bezüglich spezifischer Grössen / Kennwerte, wie U-Werte, g-Werte, Luft-raten.

4.6 Massgebliche Prinzipschemata in einfacher Darstellung.

4.7 Raum-/Funktionsschnitt durch ein typisches Büro zur Erläuterung der Systemkonzeption.

4.8 Kurzbeschreibung mit der konzeptioneller Idee.

5. Kostenschätzung

Schätzung der Investitionskosten, Kennzahlen (Berechnungsschema Flächen und Volumen geschossweise beifügen). Formular Beilage 5 benutzen.

6. Modell Mst. 1:200

Kubische Darstellung der gesamten Anlage in weiss mit räumlich relevanter Vegetation auf der abgegebenen Modellgrundlage.

7. Angaben Verfasser

Für die Angaben über das Planungsteam ist das Verfasserblatt „Haus Zentrum“ zu verwenden. (Beilage B7)

6.2. Kriterien

- **Selektion (Eignungskriterien)**

- Referenzen vergleichbarer Objekte bezüglich Nutzung und Grösse und Auseinandersetzung mit vergleichbaren städtebaulichen Situationen.
- Teamleistung, Qualität und Kapazität für das geplante Bauvorhaben.

Der Fachbereich Architektur wird zum gleichen Teil wie die übrigen Fachbereiche, inkl. Teamleistung gewichtet.

Losentscheid bei mehr als 6 selektionierten Teams

- **Studienauftrag (Beurteilungskriterien)**

- Städtebau, Architektur, Aussenraum
- Funktionalität / Gebäudetechnik
- Wirtschaftlichkeit / ökologische Nachhaltigkeit

6.3. Abgabetermin

- **Selektion**

Die Bewerbungsunterlagen müssen bis am 22. Februar 2007, 16'00 Uhr am Eingabeort eintreffen.

- **Stufe 1**

Die Unterlagen müssen bis am 11. Mai 2007, 16'00 Uhr am Eingabeort eintreffen, die Modelle bis 18. Mai 2007.

- **Stufe 2**

Die Unterlagen müssen bis am 7. September 2007, 16'00 Uhr am Eingabeort eintreffen, die Modelle bis 14. September 2007.

6.4. Anonymität

Alle eingereichten Unterlagen für den Studienauftrag Stufe 1 und Stufe 2 sind mit einem einheitlichen Kennwort zu versehen (Kennwort auf dem Plan / Verfassercover „Haus Zentrum“ in verschlossenem Couvert mit Kennwort). Weder Kennwort noch eine allfällige Verpackung dürfen einen Hinweis auf die Verfasser enthalten.

6.5. Eingabeort Pläne und Modell / Bezug Modelle

- Eingabeort Pläne und Modelle:

Baudepartement der Stadt Zug
St.-Oswalds-Gasse 20
6301 Zug

- Bezug Modelle:

Werkhof Stadt Zug,
Göblistrasse 7, 6300 Zug
Telefon Kurt Forster 041 728 22 97

6.6. Unterlagen

Programm Studienauftrag (www.stadtzug.ch)

dazu Beilagen auf CD (nur Stufe 1 und 2)

B1 Pläne: Situation 1:500 / Grundrisse Schnitte 1:100 (*.dxf)

B2 Raumprogramm (*.pdf)

B3 Zustandsbericht Haus Zentrum vom 1. Mai 2005 (*.pdf)

B4 Bericht Asbest 22. April 2005 (*.pdf)

B5 Kostenblatt Formular (*.xls)

B6 Verfasserblatt (*.xls)

Bauordnung mit Zonenplan

Altstadtdreglement

Modell 1:200

7. Schlussbestimmungen

Dieses Programm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt. Mit der Einreichung eines Projektes anerkennen die Teilnehmenden die aufgeführten Bestimmungen und unterziehen sich den Entscheidungen des Beurteilungsgremium in Ermessensfragen. Das Urheberrecht der im Rahmen des Studienauftrags abgegebenen Projekte verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum des Veranstalters über. Die Teilnehmenden sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Der Veranstalter lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmenden im Zusammenhang mit diesem Verfahren ab. Sollten gegenüber den Veranstaltern Ansprüche geltend gemacht werden, verpflichten sich die betreffenden Teilnehmenden, sämtliche Kosten, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit Dritten stehen, aber auch alle weiteren Kosten zu ersetzen.

Die Teilnehmenden verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Eine anderweitige Benützung ist untersagt.

8. Genehmigung Programm durch das Beurteilungsgremium

Dieses Programm wurde vom Stadtrat Zug am 23. Januar 2007 beschlossen und vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Das Beurteilungsgremium

Andrea Sidler Weiss



Hans Christen



Theddy Christen



Tomaso Zanoni



Paola Maranta



Ernst Strebel



Andreas Scheiwiller



Regula Kaiser



Martin Wieser



Experten

Georg Frey



Christian Polke



Claude Vaucher



Zug den 23. Januar 2007