

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Bebauungsplan Foyer: Plan Nr. 7001: Öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Park Towers, Ausbau Gesellschaftsraum im 24. Obergeschoss; Objektkredit**

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 11. Dezember 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Objektkredit Ausbau Gesellschaftsraum im 24. Obergeschoss im Parktower. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
  - 1.1 Gesellschaftsraum Parktower, Objektkredit; Bericht und Antrag vom 7. Juni 2016
  - 1.2 Motion zur Rückgabe des Nutzungsrechts vom 10. August 2016
2. Bauprojekt
  - 2.1 Nutzung
  - 2.2 Bestellung (Ausbauvorgaben)
  - 2.3 Baubeschrieb (Gliederung nach Arbeitsgattungen)
3. Kosten
  - 3.1 Kostenberechnungsgrundlagen
  - 3.2 Kostenvoranschlag
  - 3.3 Finanzierung
  - 3.4 Geprüfte Ausbauvarianten
4. Termine und Organisation
  - 4.1 Termine
  - 4.2 Projektorganisation
5. Antrag

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1 Gesellschaftsraum Parktower, Objektkredit; Bericht und Antrag vom 7. Juni 2016**

Der Stadtrat schlug mit seinem Bericht vom 17. Januar 2012 (Vorlage Nr. 2010.4) vor, auf die öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Parktowers gegen ein Entgelt von CHF 1'304'000 zu verzichten. Der Vorschlag wurde in den Kommissionen des Grossen Gemeinderats (GGR) beraten. Diese lehnten eine Veräusserung des Nutzungsrechts ab. Nach erfolgreichen Verhandlungen über eine flächenmässige Erweiterung und bessere Ausrichtung des Raumes Richtung Süden legte der Stadtrat dem GGR mit Bericht und Antrag vom 7. Juni 2016 (Vorlage Nr. 2010.11) einen Objektkredit in der Höhe von CHF 437'000.00 vor. An der Sitzung vom 30. August 2016 wies der GGR das Geschäft mit 18:17 Stimmen zurück.

## **1.2 Motion zur Rückgabe des Nutzungsrechts vom 10. August 2016**

Am 10. August 2016 reichten Vertreter der drei Parteien CVP, FDP und SVP eine Motion betreffend "Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konfliktträchtigen Zwängerei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplan" ein. Der GGR überwies diese dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag. Da sich die Motion nicht umsetzen lässt, beantragte der Stadtrat dem GGR mit Bericht und Antrag vom 11. Dezember 2018 (G2462.2) die Motion als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

## **2. Bauprojekt**

### **2.1 Nutzung**

Nach der Auslegung des Betriebskonzepts bezüglich Nutzung und Anlässe sind folgende gesellschaftliche und kulturelle Anlässe möglich:

- Geburtstage, Jubiläen, Abschlussfeiern (bspw. Studium/Lehre)
- Vereinsnässe
- Trauungen
- Taufen, Erstkommunion
- Sitzungen, Tagungen, GV
- Vorträge, Podiumsgespräche
- Steh-Apéros, Empfänge
- Ausstellungen, Vernissagen

Diese Auflistung ist nicht abschliessend.

### **2.2 Bestellung (Ausbauvorgaben)**

Der Gesellschaftsraum soll so ausgestattet werden, dass die vorgesehenen gesellschaftlichen und kulturellen Anlässe zur Zufriedenheit der Stadtzuger Bevölkerung, Organe und Angestellten durchgeführt werden können. Ziel ist es, den Gesellschaftsraum optimal nutzen und auslasten zu können. Hierfür wird folgende Infrastruktur benötigt:

- Eine Lüftung für 50 Personen
- Kälteanlagen (Kühlung für 50 Personen) mit Aussengerät
- KNX-Apparate und Steuerung (Lüftung, Heizung, Storen, Klima, Licht, Dimmen usw.)
- Sanitäre Anlagen (behindertengerechtes WC + Lavabo)
- Küche, ausgestattet für das Anrichten von Speisen, mit Einbauschränken und Schubladen, Gastro-Geschirr-Spüler inklusive Körbe für Gläser, Teller und Besteck, Backofen (auch zum Aufbacken oder Aufwärmen), Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss.
- Um die maximale Belegung mit 50 Personen abzudecken, wird Geschirr in zwei verschiedenen Grössen benötigt: Gläser (Rot- und Weisswein) je 60 Stück, Kaffeegeschirr (Tassen mit Unterteller) stapelbar für normalen Kaffee und Espresso. Im weiteren Besteck (Messer, Gabel, grosse Löffel, Espressolöffel), Esteller, Dessertteller, Suppenschalen (welche auch für Salat und für Apérosachen gebraucht werden können), Geschirrtücher, Abwaschlappen.
- Für die Erfüllung der verschiedenen Anforderungen der Anlässe braucht es die entsprechende Möblierung: Bestuhlung für 50 Personen, Tische für gesellschaftliche Anlässe (möglichst auf Rollen und staffelbar), Stehtische, Garderobe usw.
- Es soll auch ein Buffet für Essen und Stauraum eingerichtet werden.
- Um die technischen Anforderungen abzudecken, sind die jeweiligen Benutzer auf folgende Multimedia-Einrichtungen angewiesen: Beamer mit Leinwand (oder Projektion an die Wand), Visualizer, Whiteboard und Flipchart, Internet- und Telefonanschluss, Rednerpult, Hi-Fi-Anlage (fix regulierte Lautstärke).

- Die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten des Raums erfordern entsprechende akustische Massnahmen, so sollen bspw. musikalische Umrahmungen von Anlässen mit circa drei Instrumenten durchführbar sein.
- Für den repräsentativen Raum wird als Bodenbelag ein Vollholzparkett oder Industriparkett benötigt.
- In Küche und Nasszelle soll Plattenboden gelegt werden.

Der Schwerpunkt bei der geforderten Infrastruktur wird auf Funktionalität und Langlebigkeit gelegt. Dabei ist ebenso wichtig, dass die Ausstattung praktikabel handhabbar und nicht unterhaltsintensiv ist.

### 2.3 Baubeschrieb (Gliederung nach Arbeitsgattungen)

#### 230 Elektroanlagen

##### Lichtinstallation:

Die Beleuchtung wird von einer zentralen Bedienstelle im Eingangsbereich gesteuert. Im behindertengerechten WC wird ein Bewegungsmelder installiert. Montage sämtlicher Leuchten und Steckdosen. Kälteanlagen (Kühlung für 50 Personen) mit Aussengerät.

##### Energieinstallationen:

Installation der Zuleitungen für die Küchengeräte. Erstellen einer automatischen Beschattung mit Möglichkeit für manuelle Übersteuerung. Installation für Kälte- und Lüftungsanlagen.

##### Verteilanlagen:

Erstellen der Hauptzuleitung und Lieferung, Verdrahtung und Anschluss der Verteilung.

##### Brandmeldeanlage:

Installation einer Brandmeldeanlage gemäss örtlichen Normen. Die Anlage wird als Erweiterung an der Zentrale des Grundausbau installiert.

#### 234 KNX-Apparate und Steuerung

KNX Steuerung für Beleuchtung, Storen, Heizung und Lüftung.

##### Videogegegsprechanlage

#### 244 Lüftungsanlagen

Lüftung für 50 Personen. Decken-Lüftungsgerät Habitus 1200m<sup>3</sup>/h Luftmenge von der Lüftungsanlage des Grundausbau 300m<sup>3</sup>/h Luftverteilung, inkl. Aussenluftfassung, Kanalführung, Armaturen, Schalldämpfer, Luftauslässe, Tellerventile, Regulierung, Schaltschrank, Transport, Montage, Dämmung und Inbetriebnahme. Die Lüftungsanlage deckt den Frischluftbedarf von ca. 50 Personen bei leichter Tätigkeit (Apéros, Präsentationen).

#### 245 Kälteanlagen

Kühlung für 50 Personen. Zwei Umluft-Kassettenklimageräte mit je 5.2 kW Kälteleistung in den abgehängten Deckenelementen, Kältemittelleitungen, Kostenanteil am Inverter-Aussengerät, Regulierung, Transport, Montage und Inbetriebnahme.

Die Kälteleistung von 10.4 kW ermöglicht unter folgenden Bedingungen eine Raumtemperatur von 26° Celsius: bis 50 Personen bei leichter Tätigkeit (Apéros / Präsentationen) ohne Essensausgabe warmer Speisen, LED-Beleuchtung, Betrieb eines Beamers inkl. Laptop ohne weitere elektrische Geräte bei geschlossenen Lamellenstoren und Aussentemperatur bis 32° Celsius.

#### 258 Kücheneinrichtungen

Einbau- und Küchenmöbel

- Küchenabdeckung mit Becken aus Chromnickelstahl
- LED-Beleuchtung
- Apparate (Kühlschrank, Gastrogeschirrspüler, Backofen) und Armaturen
- 271 Gipserarbeiten
  - Vorsatzschalen und Trennwände inkl. Putzarbeiten
  - Abgehängte Akustikdecke im Hauptraum
  - Abgehängte Gipsdecken im Serviceraum und IV-WC
- 273 Schreinerarbeiten
  - Schiebe- und Blockrahmentüren
  - Büffet
- 281 Bodenbelag
  - Industrieparkett und Holz-Sockelleisten
- 282 Plattenarbeiten (Boden- und Wandbeläge)
  - Feinsteinzeugplatten mit Kreuzfugen
- 285 Malerarbeiten
  - Decken und Wände mit Innenwohnraumfarbe gestrichen
- 900 Einrichtungen
  - Möbel gemäss Beschrieb und Offerte Käufer
  - Geschirr und Besteck gemäss Beschrieb und Offerte Käufer
  - Multimedia Einrichtungen gemäss Beschrieb und Offerte Käufer
  - Kaffeemaschine inkl. Zubehör
  - Anschluss Kaffeemaschine

### **3. Kosten**

#### **3.1 Kostenberechnungsgrundlagen**

Der Stadtrat beauftragte am 27. Januar 2015 das Baudepartement mit dem Ausbau des Gesellschaftsraumes. Die dem Stadtratsentscheid zu Grunde liegende Bestellung vom 9. Januar 2015 wurde am 22. März 2016 mit präzisierten Ausbauvorgaben vervollständigt. Im Weiteren sind die im Schiedsspruch festgehaltenen Kostentragungen im vorliegenden Kostenvoranschlag berücksichtigt.

### 3.2 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag erhöht sich gegenüber den mit Bericht und Antrag vom 7. Juni 2016 (Vorlage Nr. 2010.11) ausgewiesenen Kosten von CHF 437'000.00 um CHF 20'000.00. Diese Erhöhung ist u.a. auf höhere Reinigungskosten und die Kosten für Schutzmassnahmen für den Lift zurückzuführen. Der Kostenvoranschlag nach BKP (Baukostenplan) weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus. Die Kostengenauigkeit bezieht sich auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich inkl. 7.7% MWST. Für die Teuerungsrechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten per 1. April 2018 = 99.4 (Index-Basis 1. April 2010 = 100.0).

Tabelle1: Kostenvoranschlag Ausbau Gesellschaftsraum Parktower

BKP-Nr.	Bezeichnung	CHF	in %	CHF	in %
<b>2</b>	<b>Gebäudekosten</b>			<b>363'000.00</b>	<b>79.4%</b>
211	Baumeisterarbeiten	1'000.00	0.2%		
221	Fenster, Aussentüren	4'500.00	1.0%		
225	Spez. Dichtungen / Dämmungen	1'500.00	0.3%		
230	Elektroanlagen inkl. Leuchten	60'000.00	13.1%		
234	KNX-Apparate und Steuerung	29'000.00	6.4%		
244	Lüftungsanlagen	43'500.00	9.5%		
245.1	Umluftkühlgeräte Inneneinheit	14'000.00	3.1%		
245.2	Kostenanteil an Aussengerät	28'000.00	6.1%		
251	Sanitäre Anlagen	10'500.00	2.3%		
258	Kücheneinrichtungen	28'000.00	6.1%		
271	Gipserarbeiten	36'000.00	7.9%		
273	Schreinerarbeiten	16'000.00	3.5%		
281	Bodenbeläge Holz	11'500.00	2.5%		
282	Plattenbeläge	6'500.00	1.4%		
285	Malerarbeiten	5'000.00	1.1%		
286	Bauaustrocknung	1'000.00	0.2%		
287	Baureinigung	4'500.00	1.0%		
289	Diverse	2'500.00	0.6%		
291	Honorare	60'000.00	13.1%		
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>			<b>8'000.00</b>	<b>1.8%</b>
524	Baunebenkosten	8'000.00	1.8%		
<b>6</b>	<b>Reserven</b>			<b>20'000.00</b>	<b>4.4%</b>
601	Reserven	20'000.00	4.4%		
<b>9</b>	<b>Einrichtungen</b>			<b>66'000.00</b>	<b>14.4%</b>
901	Möbel	44'500.00	9.7%		
902	Geräte und Apparate	16'000.00	3.5%		
903	Geschirr etc.	5'500.00	1.2%		
<b>Gesamtkosten inkl. MWST</b>				<b>457'000.00</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Residenz AG Schweiz, Gotthardstrasse 29, 6300 Zug und Baudepartement Stadt Zug

### 3.3 Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung Kostenstelle 2225 Objekt 21 Parktower: Ausbau öffentliche Nutzung. Die Investition von CHF 457'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz). Für Kredite kleiner als CHF 1.0 Mio. ist keine Folgekostenrechnung zu erstellen.

### 3.4 Geprüfte Ausbauvarianten

Am 27. Januar 2015 beschloss der Stadtrat, für den Ausbau des Gesellschaftsraumes CHF 200'000.00 zur Verfügung zu stellen. Der Raum hat grosse nach Südosten gerichtete Fenster, die nicht geöffnet werden können, und er befindet sich direkt unter dem Dach. Somit musste der Schwerpunkt des Ausbaus auf Lüftung und Klima gelegt werden. Dem untergeordnet wurden Innenausbau und Ausstattung des Raumes. In der Folge wurden zwei Varianten gerechnet.

Variante 1: Ausbau für maximal 30 Personen: Kostenvoranschlag CHF 213'000.00

- Innenausbau im „Rohbau-Touch“, Wände und Decken sind gestrichen, aber nicht verputzt
- Als Bodenbelag wird ein PVC-Belag verwendet.
- Die Lichtsteuerung erfolgt manuell, d.h. kein Ausbau der elektronischen KNX-Steuerung.
- Deckenakustikeinlagen auf ein Minimum reduziert.
- Lüftung, Heizung und Klima sind für maximal 30 Personen ausgelegt.
- Serviceraum ohne Küche (Nachrüstung möglich)
- Einfache Sanitärapparate für das WC
- Mobiliar für 30 Personen, keine Multimediaausstattung, kein Geschirr
- Der Ausbau ist sehr einfach und nur für kleinere und nicht länger dauernde Anlässe ausgelegt. Bei einem Catering mit warmer Essensausgabe steigt die Raumtemperatur nach ca. einer Stunde an.

Variante 2: Ausbau für maximal 50 Personen: Kostenvoranschlag CHF 387'000.00

- Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen.
- Als Bodenbelag ist ein Industrieparkett vorgesehen.
- Die elektronische KNX-Steuerung wird ausgebaut (Licht-, Lüftungs- und Klimasteuerung).
- Lüftung, Heizung, Klima und die akustischen Massnahmen sind für die Nutzung von maximal 50 Personen ausgelegt.
- Serviceraum mit kleiner Teeküche, Haushaltsgeschirrspüler und kleinem Kühlschrank
- Mobiliar für 50 Personen, Multimediaausstattung, Geschirr
- Auch hier können die Raumtemperaturen bei warmer Essensausgabe, insbesondere in den Sommermonaten, ansteigen.

Nach Vorliegen der berechneten Kosten für die Ausbauvarianten wünschte der Stadtrat zwar einen Ausbau unter CHF 300'000.00. In Abwägung aller Faktoren wurde letztlich eine Vollausbauversion ausgearbeitet, welche den Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsvorgaben entspricht. Gegenüber der oben ausgeführten Variante 2 sind im Kostenvoranschlag, der dem beantragten Objektkredit zugrunde liegt, folgende weitere Bestandteile enthalten: voll ausgebaute Küche, Gastrogeschirrspüler, Buffet und verbesserte Akustikdecke. Erst mit einem Vollausbau kann der öffentliche Raum sinnvoll genutzt und unterhalten werden.

## 4. Termine und Organisation

### 4.1 Termine

Der Ablaufplan sieht vor, dass der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 19. März 2019 über die Vorlage befinden wird. Wenn der Objektkredit gesprochen wird, werden die Planungsarbeiten und die Ausschreibungsphase starten. Der Baustart erfolgt dann im September 2019 und der Ausbau schliesst anfangs 2020 ab.

Bericht und Antrag des Stadtrats	11. Dezember 2018
Bau- und Planungskommission	22. Januar 2019
Geschäftsprüfungskommission	18. Februar 2019
Grosser Gemeinderat	19. März 2019
Submission und Planung	April – August 2019
Baubeginn	September 2019
Inbetriebnahme / Einweihung	Januar 2020

### 4.2 Projektorganisation

Für die Ausführung und Realisierung liegt die Federführung beim Baudepartement, Abteilung Hochbau. Die Abteilung Immobilien ist in die Projektorganisation einbezogen.

Bauherrschaft: Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat  
Bauherrenvertretung: Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau  
Besteller: Finanzdepartement der Stadt Zug, Abteilung Immobilien

## 5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für den Ausbau des öffentlichen Gesellschaftsraums im Parktower einen Brutto-Objektkredit von CHF 457'000.00 einschliesslich 7.7 % MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 11. Dezember 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Schiedsspruch Parktower vom 23. Juni 2015: Auszug Betriebskonzept
3. Grundriss / Schnitte Gesellschaftsraum, Residenz AG Schweiz vom 5. Februar 2015

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51 und Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 041 728 21 21.

## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

### **betreffend Bebauungsplan Foyer: Plan Nr. 7001: Öffentliche Nutzung im obersten Geschoss des Parktowers; Ausbau Gesellschaftsraum 24. Obergeschoss; Objektkredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr.2010.14 vom 11. Dezember 2018:

1. Für den Ausbau des öffentlichen Gesellschaftsraums im Parktower wird ein Objektkredit von brutto CHF 457'000.00 einschliesslich 7.7% MWST zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Die Investition von CHF 457'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
3. Der Objektkredit wird der Kostenstelle 2225 Objekt 21 Parktower: Ausbau öffentliche Nutzung belastet. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich entsprechend dem Zürcher Index der Wohnbaupreise Stand per 1. April 2018 = 99.4 (Index-Basis 1. April 2010 = 100.0).
4. Dieser Beschluss tritt 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.
6. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber