

Öffentliche Nutzung im Park Tower



Ausbau Gesellschaftsraum im 24. OG; Objektkredit

BPK-Sitzung 22. Januar 2019

- Benützung und Verwaltung
- Bauprojekt und Pläne
- Kosten
- Vermietung und Erträge
- Termine

1

B a u d e p a r t e m e n t

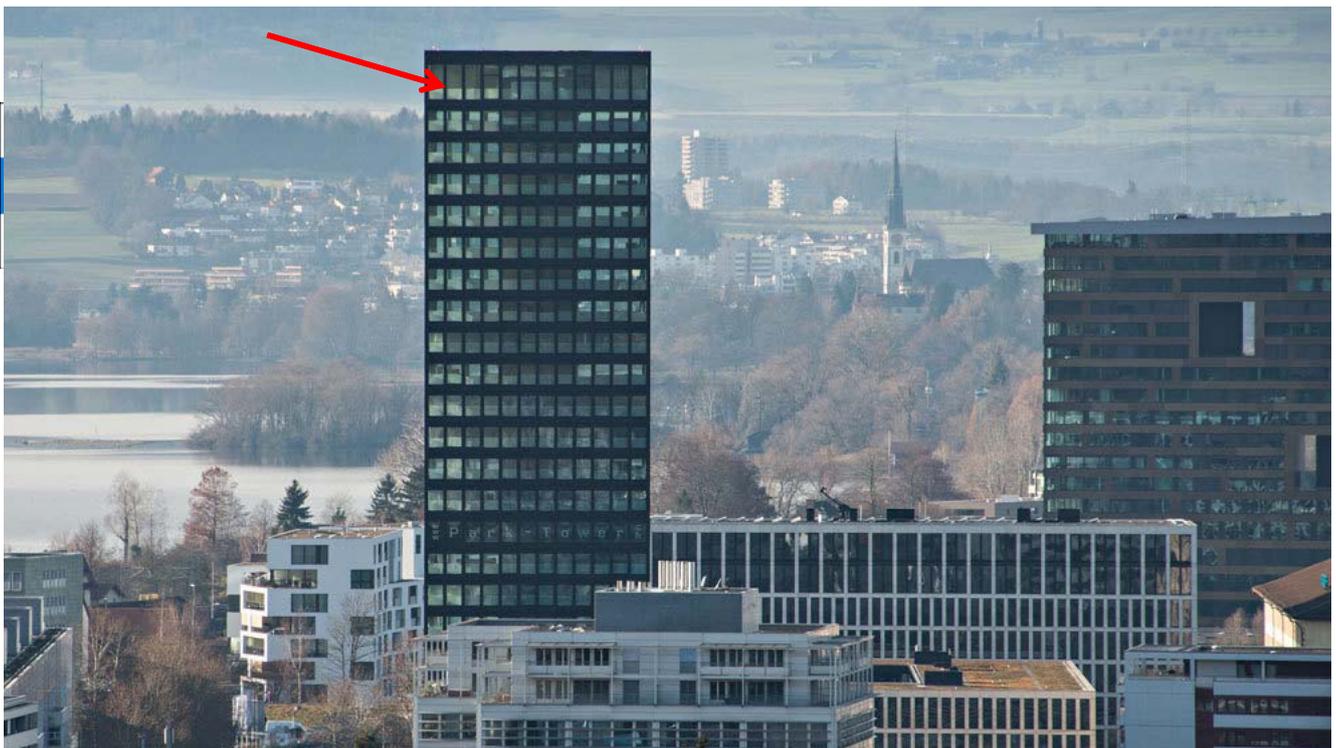


Foto: Axess Architekten

2

B a u d e p a r t e m e n t



Benützung und Verwaltung



- Benützungsrecht für die Bevölkerung, für die Organe und Angestellten der Stadt Zug → Schiedsspruch
- Zweck: kulturelle und gesellschaftliche Anlässe → Schiedsspruch
Auflistung möglicher Anlässe siehe Vorlage
- Belegungsobergrenze max. 50 Personen → Auflage GVZG
- Vorraum darf mitbenützt werden, jedoch nicht für dauernden Aufenthalt (Erschliessung der Technikräume). → Schiedsspruch

Benützung und Verwaltung



- Betriebszeiten → Schiedsspruch
Mo bis Do von 8 – 22 Uhr, Fr von 8 – 24 Uhr,
Sa von 10 - 24 Uhr und So von 10 - 18 Uhr
→ Vorbereitungs-, Aufräum- und Reinigungszeiten gelten als Betriebszeiten.
- Maximal 5 Anlässe pro Tag → Schiedsspruch
- Zuständig für die Bewilligung: Abteilung Immobilien.
Veranstaltungen sind der Verwaltung der STWEG zu melden.
Bedenken dieser ist Rechnung zu tragen. STWEG kann Aussprachen verlangen. → Schiedsspruch
- Das Betriebskonzept ist alle 5 Jahre zu prüfen. → Schiedsspruch

Bauprojekt und Pläne

Ziel / Anforderung

- Der Gesellschaftsraum soll so ausgebaut und ausgestattet werden, dass dieser für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe möglichst optimal genutzt werden kann.
- Zeitgemässe Infrastrukturen sollen eine optimale Auslastung ermöglichen.

5

B a u d e p a r t e m e n t



Aktueller Ausbau ("Edelrohbau")



Foto: Baudepartement Stadt Zug

6

B a u d e p a r t e m e n t



Aktueller Ausbau ("Edelrohbau")



Foto: Baudepartement Stadt Zug

7

B a u d e p a r t e m e n t

Z U G
S t a d t

Bauprojekt und Pläne



Bauliche Schwerpunkte

- ☞ Lüftung und Kühlung für 50 Personen
- ☞ Automatische (KNX) Steuerung von Lüftung, Heizung, Kühlung, Licht, usw.
- ☞ Küche mit Gastropüler, Backofen, Kaffeemaschine
- ☞ Raumakustik
- ☞ Beleuchtung

8

B a u d e p a r t e m e n t

Z U G
S t a d t

Bauprojekt und Pläne



Ausstattungs- und Einrichtungsschwerpunkte

- ☞ Buffet mit Stauraum, Geschirr
- ☞ Multimediageräte und Einrichtungen
- ☞ Stühle, Tische, Stehtische, Garderobe
- ☞ Raumakustik
- ☞ Beleuchtung

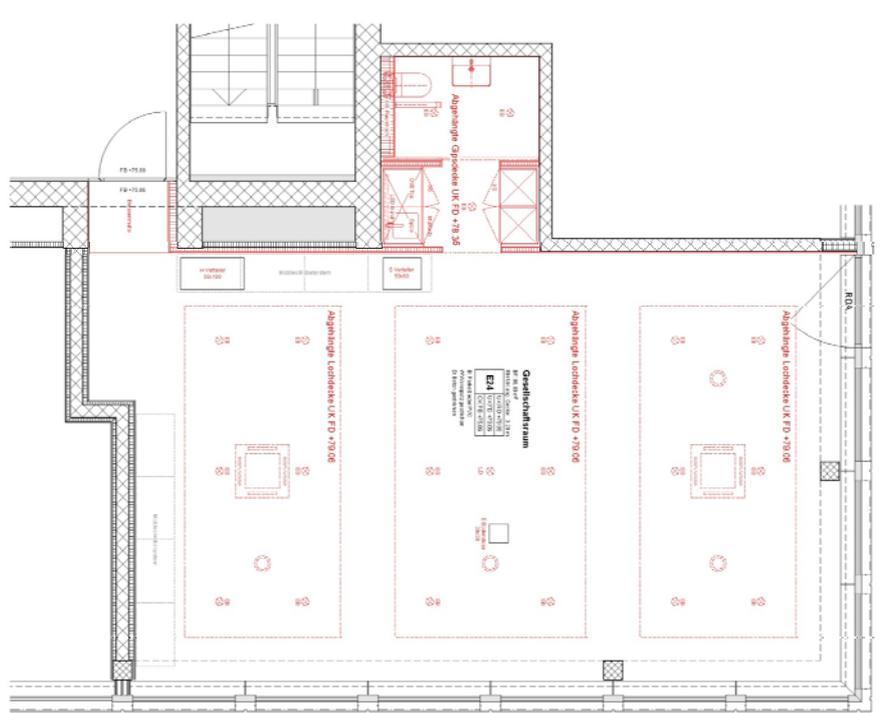
Bauprojekt und Pläne



Anforderungsschwerpunkte

- ☞ funktional
- ☞ langlebig
- ☞ einfache Handhabung
- ☞ nicht unterhaltsintensiv
- ☞ zeitgemäss

Grundriss Gesellschaftsraum (ohne Vorraum)

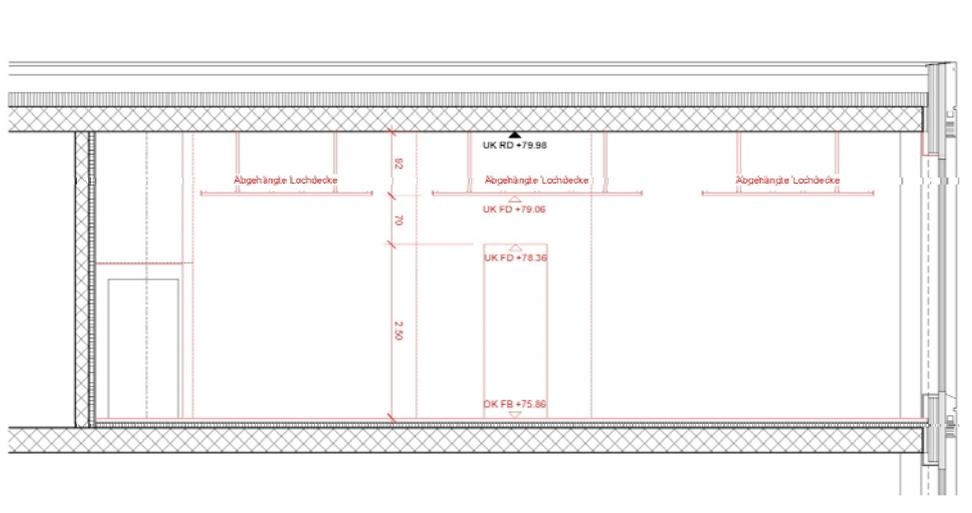


11

B a u d e p a r t e m e n t



Längsschnitt Gesellschaftsraum

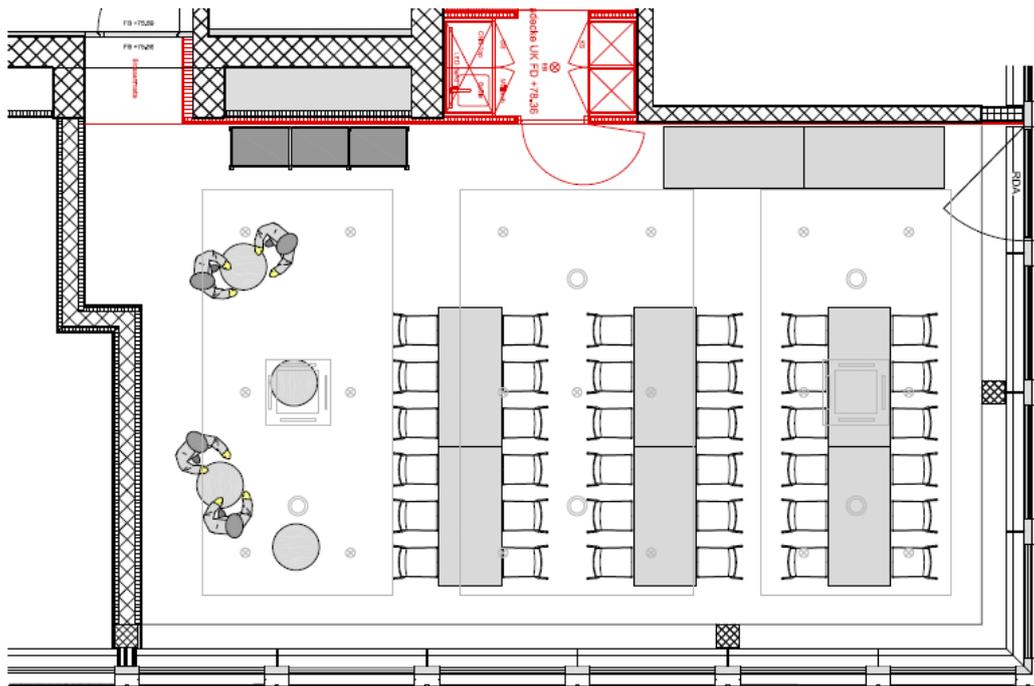


12

B a u d e p a r t e m e n t



Möblierung für 50 Personen (Variante)



13

B a u d e p a r t e m e n t



Kosten



BKP-Nr.	CHF	in %	CHF	in %
2 Gebäudekosten			363'000.00	79.4%
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 Gipsarbeiten	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%		
5 Baunebenkosten			8'000.00	1.8%
524 Baunebenkosten	* 8'000.00	1.8%		
6 Reserven			20'000.00	4.4%
601 Reserven	* 20'000.00	4.4%		
9 Einrichtungen			66'000.00	14.4%
901 Möbel	44'500.00	9.7%		
902 Geräte und Apparate	16'000.00	3.5%		
903 Geschirr etc.	5'500.00	1.2%		
Gesamtkosten inkl. MWST			457'000.00	100.0%

14

B a u d e p a r t e m e n t



Erläuterung zu den Mehrkosten (Total +20'000.00)



286 Baureinigung (+2'000.00)

Mehr-/Zusatzaufwand für Zwischenreinigung.

291 Honorare (+6'000.00)

Der Aufwand für die Phase 52 Bauleitung ist grösser. Die 54'000.00 stützten auf ein Generalplanerangebot ab. Das Angebot gilt nicht mehr. (aufwandbest. = 323'000.00)

Eine Einzelbeschaffung nach SIA-Berechnung ergibt ein Honorar von ca. 89'000.00

524 Baunebenkosten (+2'000.00)

Mehraufwand für Baustellenüberwachung (Zutrittssicherung und -überwachung).

601 Reserven (+10'000.00)

Die Reserven für Unvorhergesehenes mussten erhöht werden, da die Projektrisiken höher sind. Auch ist die Liftverkleidung (mit Nachreinigung und Service nach Fertigstellung) darin enthalten u.a.m.

15

B a u d e p a r t e m e n t



Vermietung und Erträge

basierend auf Annahmen



Interne Kosten	CHF	19'800.00
Externe FM-Dienstleistungen	CHF	42'000.00
Betrieb und Unterhalt	CHF	42'700.00
<u>Amortisation/Zinsen</u>	<u>CHF</u>	<u>45'000.00</u>
Summe Aufwand	CHF	149'500.00

Summe Einnahmen CHF 150'000.00

bei 300 Anlässen à CHF 500.00 (optimistische Annahme)

- Vergabe der FM-Arbeitsleistungen an ein externes Dienstleistungsunternehmen
- Keine Unterscheidung in halb-/ganztägige oder stundenweise Vermietung
- Der Aufwand für Anfragen ohne Buchungen wurde nicht berücksichtigt
- Der FM-Aufwand wird zum Teil direkt nach Aufwand an die Nutzer verrechnet.

16

B a u d e p a r t e m e n t



Termine



11. Dezember 2018	Bericht und Antrag des Stadtrates
22. Januar 2019	Bau- und Planungskommission
18. Februar 2019	Geschäftsprüfungskommission
19. März 2019	Grosser Gemeinderat
September 2019	Baubeginn
Januar 2020	Inbetriebnahme / Einweihung