

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5
Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Zwischenbericht / Zusatzkredit zum Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 4. Oktober 1991

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Bericht und Antrag vom 8. Juli 1986 beantragte der Stadtrat erstmals für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes einen Baukredit von Fr. 5'700'000.--.

Am 26. August 1986 beschloss der Grosse Gemeinderat auf Antrag der Bau- und Planungskommission, vier weitere Varianten für den Umbau des Turnhallengebäudes untersuchen zu lassen und wies die Vorlage zur Ueberarbeitung an den Stadtrat zurück (Vergleiche Vorlage GGR Nr. 870).

Der Grosse Gemeinderat entschied sich an seiner Sitzung vom 28. Juni 1988 für die Variante 1 und bewilligte nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 1988 den Baukredit von Fr. 5'800'000.--. Ein Zusatzkredit von Fr. 100'000.-- für Ausstattung und Geschirr im Office wurde auf Antrag des Grossen Gemeinderates aufgerechnet.

Nachdem eine Beschwerde der Nachbarschaften Dorf und St. Oswald von Regierungsrat und Verwaltungsgericht abgewiesen wurde, konnte am 24. September 1989 die Volksabstimmung durchgeführt werden. Der Baukredit wurde von den Stimmbürgern mit 3299 Ja- gegen 1487 Nein-Stimmen deutlich angenommen.

Nach dieser Entscheidung konnten im Oktober 1989 im Architekturbüro die Planungsarbeiten für die Bauausführung wieder aufgenommen werden. Das beauftragte Architekturbüro war in dieser Zeit personell nicht in der Lage, die örtliche

Bauleitung für dieses bautechnisch anspruchsvolle Bauvorhaben zu übernehmen, so dass die Bauherrschaft einen Bauleiter mit der Durchführung dieses Bauvorhabens betraute.

Mit der weiteren Bearbeitung der Planung zeigte sich bald, dass sich verschiedene Rahmenbedingungen seit 1986 verändert haben und daher auf den Stand von 1991 gebracht werden mussten. Es sind dies zum Beispiel die Anpassung des Projektes an die Forderungen des inzwischen geänderten Energiegesetzes mit dem Wärmenachweis sowie neue Normen bei den Schalldämmwerten. Ferner hat sich herausgestellt, dass die Decke über der Turnhalle nicht wie im Projekt angenommen bestehen bleiben kann, sondern aus statischen und schalltechnischen Gründen neu eingebaut werden muss.

Aufgrund dieser neuen Situation und um unliebsame Kostenüberraschungen während der Bauzeit zu vermeiden, wurden im Januar 1991 die Baumeisterarbeiten, die haustechnischen Installationen wie Heizung, Lüftung-, Sanitär- und Elektroinstallationen aufgrund von überarbeiteten Devisunterlagen öffentlich submissioniert. Mit diesen Arbeitsgattungen wurden ca. 40 % der Gesamtkosten erfasst. Dabei hat sich bei dieser ersten Kostenüberprüfung herausgestellt, dass die bis heute geplanten Umbau- und Renovationskosten ca. Franken 11 bis 12 Mio. kosten werden. Diese Gesamtbaukosten waren für die Bauherrschaft nicht annehmbar und somit Anlass, eine detaillierte Kostenüberprüfung durchführen zu lassen.

Das Bauamt beauftragte alle beteiligten Planer, nochmals zu prüfen, wo mögliche Einsparungen gemacht werden können, ohne jedoch Raum- und Qualitätseinbussen hinnehmen zu müssen. In diesem Zusammenhang wurden auch das statische Konzept sowie der detaillierte Bauablauf optimiert. Die Installationen sowie die gesamte Innenausstattung wurden nochmals im Detail kritisch überprüft. Die Baukosten belaufen sich aufgrund des überarbeiteten Kostenvoranschlages per August 1991 auf Fr. 10'200'000.--.

Obwohl die Baukosten für dieses Bauvorhaben hoch sind, handelt es sich um eine sinnvolle Investition, berücksichtigt man nachfolgende Faktoren in der Beurteilung.

Das Turnhallengebäude müsste in den nächsten Jahren ohnehin einer Gesamtrenovation unterzogen werden, um den Wert des Gebäudes erhalten zu können. Die Sandstein-Fassadenteile, das Dach mit den Spenglerarbeiten, die Fenster, die energietechnische Versorgung sowie die Ausstattung der Turnhalle müssten aufgrund des heutigen Zustandes umfassend renoviert werden. Für die Renovation des Gebäudes aufgrund

des heutigen Bauzustandes muss schätzungsweise mit Baukosten zwischen Franken 3 bis 4 Mio. gerechnet werden. Um die verbindlichen Baukosten ermitteln zu können, müssten ein entsprechender Auftrag formuliert und die Planungskosten bewilligt werden.

Die Kosten für den Einbau eines Mehrzweckraumes unter das Turnhallegebäude sind sehr hoch, da der Raum unter dem Gebäude mühsam ausgehoben werden muss. Dabei ist jedoch zu beachten, dass für den Bau dieses Saales kein zusätzlicher Quadratmeter Bauland gekauft oder neu überbaut werden muss. Unter der Annahme eines Quadratmeter-Preises von Fr. 2'000.-- ergeben sich Landkosten von über Fr. 1'600'000, nur die Gebäudefläche gerechnet, ohne Landanteil für die Umgebung. Die Gebäudegrundfläche beträgt 812 m² x Fr. 2'000.-- = Fr. 1'624'000.--.

Der Bau dieses Mehrzwecksaales an zentraler Lage, dessen Bedürfnis unbestritten ausgewiesen ist, stellt eine einmalige Gelegenheit dar, im Stadtzentrum einen öffentlichen Saal von mittlerer Grösse erstellen zu können.

II.

Kosten:

| | |
|--|-------------------------|
| Kostenvoranschlag 1.4.1986 gemäss Volksabstimmung | Fr. 5'800'000.-- |
| Bauteuerung vom 1.4.1986 bis 1.4.1991 nach Zürcher Baukostenindex aufgerechnet 29 % | <u>Fr. 1'700'000.--</u> |
| Total vorhandener Baukredit per 1.4.1991 | Fr. 7'500'000.-- |
| Baukosten gemäss überarbeitetem Kosten- voranschlag per August 1991 | Fr. 10'200'000.-- |
| Notwendiger Zusatzkredit | Fr. 2'700'000.-- |

Nach Rücksprache mit der kant. Denkmalpflege kann mit einem kantonalen Subventionsbeitrag von ca. Fr. 400'000.-- gerechnet werden. Dieser wird aufgrund der Bauabrechnung und den subventionsberechtigten Kostenanteilen durch den Kanton festgelegt. Ein gleichhoher Beitrag der Stadt ist an die Baukosten anzurechnen.

Bis heute aufgelaufene Planungskosten:

| | | | |
|--|-----|-----|-----------------------|
| Projektierungskredit für Variantenstudien 1988 | * | Fr. | 365'000.-- |
| Ausbezahlte Honorare per 6.9.1991 | | Fr. | 468'000.-- |
| Noch ausstehende Honorare | ca. | Fr. | <u>350'000.--</u> |
| Total Planungskosten per 6. Sept. 1991 | | Fr. | 1'183'000.-- ===== |

*Dieser Kredit ist abgerechnet und nicht in obgenanntem Baukredit enthalten.

Bauvolumen des heute vorliegenden Projektes 10'405 m3.
SIA m3-Preis über Baukostenposition BKP 1 + 2 Fr./m3 806.--
m3-Preis über die gesamten Anlagekosten gerechnet
Fr./m3 980.--.

Diese Preise entsprechen den heute üblichen Umbaupreisen und können nicht als übersetzt bezeichnet werden.

Vergleich Kostenvoranschlag 1986 zu KV 1991

| | 1986 | indexiert | 1991 |
|-------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 614'000 | 794'000 | 1'144'000 |
| 2 Gebäude | 4'293'000 | 5'550'000 | 7'244'000 |
| 3 Betriebseinrichtungen | 327'000 | 423'000 | 443'000 |
| 5 Baunebenkosten | 208'000 | 269'000 | 500'000 |
| 6 Reserve | 100'000 | 130'000 | 500'000 |
| 9 Ausstattung | 258'000 | 334'000 | 369'000 |
| Total Anlagekosten | 5'800'000 | 7'500'000 | 10'200'000 ===== |

Die Mehrkosten auf der Preisbasis 1.4.1991 gerechnet betragen Fr. 2'700'000.--.

Die Mehrkosten werden wie folgt begründet:

1. Mehrvolumen:

Im Laufe der Ausführungsplanung zeigte sich, dass für Saal, Office und Aussenturngeräte im Bauprojekt ungenügend grosse Abstellräume vorgesehen waren. Solche Räume sind jedoch für einen reibungslosen Betrieb unerlässlich und müssen daher in die Ausführungsplanung aufgenommen werden. Es sind dies ein Magazinraum für Stühle und Tische mit 45 m2, ein Container- und Leergutraum vor dem Office mit 25 m2 sowie ein Abstellraum für die Turn-Aussengeräte mit 14 m2 Bodenfläche. Die Mehrkosten für diese Räume betragen Fr. 220'000.--.

2. Verschiedene Mehrkosten:

Die Einführung neuer Schallnormen im Jahre 1988 verlangte verbesserte Schalldämm-Massnahmen im Bereiche der Decke zwischen der Turnhalle und den Wohnungen. Die Stadt als öffentliche Bauherrschaft muss diese Normen auch bei Umbauten nach Möglichkeit erfüllen.

Das dem Mehrzwecksaal vorgelagerte Foyer soll den Schulkindern als offene Pausenhalle dienen können. Um das Foyer auch im Winter benützen zu können, muss eine Warmluftheizung eingeplant werden, damit dieser Raum bei der Nutzungs-umstellung rasch aufgeheizt werden kann. Diese bauliche Massnahme ist für eine optimale Nutzung des Foyers unerlässlich.

III.

Im Kostenvoranschlag von 1986 waren verschiedene Kosten nicht enthalten oder zu knapp berechnet, so dass im revidierten Kostenvoranschlag mehrere Positionen aufgerechnet werden mussten.

Es sind dies:

| | | | | |
|-----|----|---|-----|--------------|
| BKP | 11 | Die Abbrucharbeiten wurden zu knapp berechnet | Fr. | 200'000.-- |
| | 13 | Die Baustelleneinrichtung fehlte | Fr. | 135'000.-- |
| | 20 | Die Aushubarbeiten wurden zu knapp berechnet | Fr. | 200'000.-- |
| | 21 | Rohbau 1 verschiedene Mehrkosten | Fr. | 600'000.-- |
| | 22 | Rohbau 2 verschiedene Mehrkosten | Fr. | 100'000.-- |
| | 24 | Installationen Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro | Fr. | 150'000.-- |
| | 28 | Ausbauarbeiten 2 verschiedene Mehrkosten | Fr. | 160'000.-- |
| | 29 | Honorare | Fr. | 400'000.-- |
| | 51 | Baunebenkosten, 1986 nicht bekannt: | | |
| | | - Anschlussgebühren Fernheizung Casino | Fr. | 75'000.-- |
| | | - Parkplatzabgeltung Stadt | Fr. | 75'000.-- |
| | | - Abgeltung an Kanton für Zivilschutzbauten | Fr. | 63'000.-- |
| | 56 | Uebrige Baunebenkosten | Fr. | 70'000.-- |
| | 6 | Reserve, im KV 1986 waren nur Fr. 100'000.-- enthalten. Dieser Betrag wird dem Bauvorhaben nicht gerecht. Es werden 5 % der Bau- summe eingesetzt, Mehrkosten | Fr. | 400'000.-- |
| | | | | <hr/> |
| | | Total Mehrvolumen und Mehrkosten | Fr. | 2'628'000.-- |
| | | | | <hr/> <hr/> |

Grundlage dieser Berechnung bildet der detaillierte Kostenvoranschlag vom 9. September 1991.

Der Stadtrat betrachtet das vorliegende Bauprojekt nach wie vor als sinnvoll, obwohl die Umbaukosten sehr hoch sind. Die Tatsachen, dass kein zusätzliches Bauland benützt wird und die Anlage sich in zentraler Lage befindet, machen die Gesamtkosten vertretbar. Alle bautechnischen Probleme konnten optimal gelöst werden. Aufgrund dieser Ueberlegungen soll am genehmigten Projekt festgehalten und dem Zusatzkredit von Fr. 2'700'000.-- zugestimmt werden.

IV.

Mögliche Ausbauvariante:

Es besteht die Möglichkeit, von den 5 geplanten Wohnungen nur 2 Kleinwohnungen (zwei 2-Zimmerwohnungen) im Annexbau zu bauen und auf die 3 Wohnungen über der Turnhalle zu verzichten, da die konstruktiven Massnahmen überdurchschnittlich erscheinen. Mit dem Verzicht auf diese 3 Wohnungen können Baukosten von Fr. 1'000'000.-- eingespart werden. Dieser Betrag erscheint relativ niedrig. Es ist jedoch zu beachten, dass die Dachkonstruktion sowie die thermischen Isolationen im Dachbereich gleichwohl ausgeführt werden müssen.

Ohne den Einbau der 3 Wohnungen über der Turnhalle kann die heutige Deckenkonstruktion belassen werden, darf jedoch nicht mehr als 150 kg/m² belastet werden. Somit kann der Estrichraum nur als Abstell- oder Lagerraum für leichte Gegenstände genutzt werden. Ateliers oder Musikräume sind nicht möglich, da die Tragfähigkeit nicht den statischen Anforderungen entspricht. Mit der früheren Nutzung des Dachraumes als Truppenunterkunft wurden die zulässige Belastung pro m² weit überschritten, was aufgrund der heute geltenden Normen nicht mehr zulässig ist.

Mit dieser Ausbauvariante würde eine erhebliche Projektänderung gegenüber dem vom Volk genehmigten Baukredit vorgenommen, so dass für diese Lösung ein neuer Baukredit von Franken 9,2 Millionen beantragt und dem obligatorischen Referendum unterstellt werden müsste.

Weitere Renovationsvarianten:

Die Berechnung weiterer Renovationsvarianten waren nicht Bestandteil dieses Auftrages. Grundsätzlich kann folgendes festgehalten werden:

Ein Gebäudeabbruch mit Neubau der Rekonstruktion kommt aus denkmalpflegerischen Ueberlegungen nicht in Frage. Auch würde die Stadt als öffentliche Bauherrschaft ein schlechtes Vorbild für private Bauherren darstellen, die bei Umbauten von alten Gebäuden auch immer wieder vor diesen Fragen stehen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, aufgrund des bereinigten Kostenvoranschlages auf die Vorlage einzutreten und für den "Umbau der Burgbach-Turnhalle mit Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss" einen Zusatzkredit von Fr. 2'700'000.-- zu bewilligen (Preisbasis: 1.4.91).

Zug, 4. Oktober 1991

DER STADTRAT VON ZUG

| | |
|---------------------|---------------------|
| Der Stadtpräsident: | Der Stadtschreiber: |
| i.V. Othmar Romer | i.V. Hans Hagmann |

Beilagen:

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG

BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGEBAEUEDES MIT EINBAU
VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSSAALES IM SOCKELGE-
SCHOSS

ZUSATZKREDIT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1137 vom 4. Oktober 1991

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss wird ein Zusatzkredit von Fr. 2'700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: