

Gesamtsanierung Haus Zentrum: Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 5. Mai 2009

Das Wichtigste im Überblick

Das Haus Zentrum, Zeughausgasse 9, soll auch künftig einer der Standorte der Stadtverwaltung bleiben. Im Rahmen der langfristigen Büroraumplanung der Stadt ist vorgesehen, das Finanzdepartement und das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit im Haus Zentrum unterzubringen. Ein Teil des Erdgeschosses soll für öffentliche Nutzungen wie ein Foyer für Veranstaltungen und einen Ausstellungsraum für das Stadtmodell zur Verfügung stehen. In den fünf Normalgeschossen sind Büroräume vorgesehen, im sechsten Obergeschoss sollen Sitzungsräume sowie ein Pausenraum untergebracht werden.

Der Hauszugangsbereich soll im Zusammenhang mit der Aufwertung der öffentlichen Bereiche neu gestaltet werden. Dafür sind allerdings erst Vorarbeiten geleistet worden. Konkrete Massnahmen sind separat zu planen, sobald Vorschläge für ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept für die entsprechenden Aussenräume rund um die Zeughausgasse vorliegen.

Mit der Ausarbeitung des Bauprojekts für das Haus Zentrum wurde das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerteam Romero & Schaeffle Architekten AG aus Zürich mit seinen Fachplanern beauftragt.

Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2011 abgeschlossen sein.

Für die Aussenräume rund um die Zeughausgasse wird daher ein eigenes Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Der dafür erforderliche Baukredit wird dem Grossen Gemeinderat separat zum Beschluss vorgelegt.

Für die Gesamtsanierung ist ein Baukredit von CHF 12'980'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegendem Bericht und Antrag ersucht Sie der Stadtrat um die Bewilligung eines Baukredits für die Gesamtsanierung des Haus Zentrum.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	Ausgangslage	3
1.1	Büroraumplanung	3
2.	Projektierungskredit	4
2.1	Wettbewerb und Projektierung	4
2.2	Überarbeitung Wettbewerbsprojekt	4
3.	Projektorganisation	4
3.1	Planungsteam und Ausführung	4
3.2	Steuerungsausschuss und Gesamtprojektleitung	4
3.3	Nutzergruppe	5
4.	Bauprojekt	5
4.1	Projektbeschreibung	5
4.1.1	Städtebauliche Situation	5
4.1.2	Architektonisches Konzept	5
4.1.3	Freiraumgestaltung	6
4.2	Gebäudetechnik	7
4.2.1	Elektrische Installationen	7
4.2.2	Gebäudeautomation	7
4.2.3	Lüftung/EDV-Kühlung	7
4.2.4	Heizung	8
4.2.5	Sanitäre Installationen	8
4.2.6	MINERGIE®	8
4.3	Ausbau Betriebseinrichtungen	8
4.3.1	Ausstattung	8
4.3.2	Rechenzentrum	8
4.4	Schnittstellen	9
4.4.1	Heizzentrale Altstadt (Fernheizung)	9
4.4.2	Zeughausgasse, Hirschenplatz und Hof	9
4.4.3	Zeughausgasse 11	9
5.	Nutzungskonzept	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Organisation	9
5.3	Übergangsphase während der Bauzeit	10
6.	Kosten	10
6.1	Rahmenbedingungen	10
6.2	Kostenzusammenstellung nach BKP	10
7.	Termine	11
8.	Finanzierung	11
9.	Antrag des Stadtrates	12

1. Ausgangslage

Das Haus Zentrum mit dem südseitigen eingeschossigen Anbau wurde in den Jahren 1960 und 1961 an Stelle des damaligen Hotels "Hirschen" von Hannes Brütsch, Zug, erbaut (vgl. Zuger Bautenführer, S. 148). Von 1991 bis 2004 war die Liegenschaft im Besitz der Pensionskasse der Stadt Zug, seit 2004 stehen die Gebäude im Eigentum der Stadt Zug.

Das Gebäude war ursprünglich für die Stadtverwaltung konzipiert worden. Es wird heute zu etwa vier Fünftel durch Büros der Stadtverwaltung belegt. Die Eignung des Gebäudes für eine Büronutzung ist aufgrund der modularen Grundkonzeption, wonach die Raumgrößen unabhängig von der Tragstruktur gestaltbar sind, nach wie vor gegeben.

Die Bausubstanz allerdings ist sehr stark sanierungsbedürftig. Die Sanierung des Gebäudes soll mit architektonischer Sorgfalt angegangen werden. Dies vor allem im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung der Liegenschaft, die energietechnische Sanierung der Fassade und den neuen Innenausbau.

Zur Abklärung des Erneuerungsbedarfs wurde ein früherer Zustandsbericht der Gebäude aus dem Jahr 1995 im Mai 2005 aktualisiert. Bekannt waren bereits aus früheren Untersuchungen undichte Stellen im Dach und den Dachwasserableitungen, die anfangs 2007 provisorisch repariert wurden. Weitere Schwachstellen befinden sich im Bereich der Fassade, des Dachs, der Sanitäranlagen und der Haustechnik. Diese betreffen die Heizung, das Raumklima, die Lüftung und die elektrischen Installationen. Insbesondere die fehlende Fassadenisolation führt zu sehr hohem Energieverbrauch. Die Lifte im Haus müssen ersetzt werden.

Die Dringlichkeit des Sanierungsbedarfs ist sehr hoch und die Arbeiten müssen so rasch als möglich ausgeführt werden.

Nicht Gegenstand dieser Vorlage ist das benachbarte Altstadtgebäude an der Zeughausgasse 11 sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums rund um die Zeughausgasse.

1.1 Büroraumplanung

Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf den Erweiterungsbau des Stadthauses am Gebiet Kolinplatz wurde die Büroraumplanung überarbeitet. Die ganze Verwaltung soll in möglichst wenigen Liegenschaften, verteilt auf höchstens drei bis vier Standorte, untergebracht werden. Die Büroraumplanung ist auf die künftige Entwicklung der Verwaltung sowie auf allfällige vorübergehende Nutzungen ausgerichtet worden. Weiter wurde darauf geachtet, dass die städtischen Liegenschaften optimal genutzt und die bestmöglichen Voraussetzungen für die betriebliche Zusammenarbeit geschaffen werden. Gestützt auf diesen Grundlagen und Kriterien wurden die Soll-Arbeitsplätze ermittelt.

Im Haus Zentrum sind zurzeit rund 70 Arbeitsplätze von den Abteilungen des Departement für Soziales, Umwelt und Sicherheit, des Finanzdepartements und seit März 2009 des Bildungsdepartements auf einer Fläche von rund 2'000 m² untergebracht.

Nach dem Umbau werden den beiden Departementen Finanzen und Soziales, Umwelt und Sicherheit rund 90 Arbeitsplätze auf einer Gesamtfläche (einschliesslich Sitzungs-

zimmer/Korridore/Toiletten auf den Bürogeschossen und der Pausenraum im 6. Obergeschoss, ohne Untergeschoss, Treppenhaus und öffentlicher Bereich im Erdgeschoss und 6. Obergeschoss) von 2'025 m² zur Verfügung stehen.

2. Projektierungskredit

2.1 Wettbewerb und Projektierung

Für die Durchführung eines Studienauftrags zur Gesamtsanierung Haus Zentrum hat der GGR am 3. Oktober 2006 (Beschluss Nr. 1440) einen Kredit von CHF 420'000.-- bewilligt. Anhand des Studienauftrags wurde abgeklärt, inwiefern die städtebauliche und architektonische Situation der Gebäudegruppe verbessert werden kann und welche baulichen Massnahmen erforderlich sind. Der Studienauftrag wurde in zwei Phasen durchgeführt. Nach einer Präqualifikation wurden sechs Planerteams mit Architekten, Fassadenbauern und Energietechnikern evaluiert. Diese haben Lösungsvorschläge für eine betrieblich und ökologisch sinnvolle Sanierung des Hauses Zentrum eingereicht. Das Siegerteam Romero & Schaeffle Architekten aus Zürich hat den Auftrag für die Weiterbearbeitung ihres Projekts „Façade du Cerf“ erhalten.

2.2 Überarbeitung Wettbewerbsprojekt

Um die Kostengenauigkeit zu erhöhen, wurde im Laufe des Jahres 2008 das Siegerprojekt des Wettbewerbs überarbeitet. Gestützt darauf wurde dem Grossen Gemeinderat am 27. Januar 2009 der Projektierungskredit über CHF 750'000.-- zum Beschluss vorgelegt (GGR-Vorlage Nr. 1998, Beschluss-Nr. 1487).

3. Projektorganisation

3.1 Planungsteam und Ausführung

Mit der Bewilligung des Projektierungskredits durch den Grossen Gemeinderat wurde der Stadtrat beauftragt, das Projekt in Zusammenarbeit mit den Nutzern auszuarbeiten. Zusammen mit dem im Wettbewerb obsiegenden Architekten- und Planerteam wurde die Planungsphase in Angriff genommen.

Das Projektmanagement wird durch das Baudepartement der Stadt Zug wahrgenommen.

3.2 Steuerungsausschuss und Gesamtprojektleitung

Die Projektorganisation seitens Bauherrschaft wurde in eine strategische (Steuerungsausschuss) und eine operative (Planerausschuss) Ebene unterteilt.

Im Steuerungsausschuss sind neben Vertretern des Stadtrates die Gesamtprojektleitung, die Eigentümerin und die späteren Nutzer vertreten. Der Planungsausschuss wird durch die Vertreter der Planer, dem Projektleiter des Baudepartements und die Vertreter der Eigentümerin besetzt.

3.3 Nutzergruppe

Da die spätere Nutzung des Gebäudes bereits heute bekannt ist, konnten sämtliche zukünftigen Nutzer in die Nutzergruppe integriert werden. Nach Bedarf werden zudem die Verantwortlichen für die Gebäude- und Betriebssicherheit sowie der Abteilung Informatik beigezogen. Innerhalb dieser Gruppe wird auch das Betriebskonzept erarbeitet.

4. Bauprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Das Haus Zentrum wurde 1960/61 nach Plänen des anerkannten Zuger Architekten Hannes Brüschi erstellt. Er machte mit seinem modernen Ersatzbau auch im Volumen und der quadratischen Grundrissfigur Anspielungen an das ehemalige Spätbarock-Palais das nach dem Geissweidbrand 1795 an dieser Stelle erbaut wurde.

Spätestens im architektonischen Ausdruck jedoch endet seine Bezugnahme zum historischen Kontext, hier ist er ganz dem für die 60er Jahre typischen internationalen Bürohaus-Stil verpflichtet.

Dabei handelt es sich um ein typisches Gebäude jener Zeit, die von funktionalistischer Architektur und einer Aufbruchsstimmung geprägt war. Es war das erste Gebäude im Zuge einer geplanten kompletten Stadterneuerung, die vorsah, alle nicht zum unmittelbaren Kern der Altstadt gehörenden Häuser abzureissen und neu zu bauen. Es blieb jedoch bei diesem einen Fragment.

Das Haus Zentrum ist zu einem Teil einer spezifischen Quartier-Identität geworden.

4.1.1 Städtebauliche Situation

Die Position des Gebäudekubus als Kopf einer Zeile wird durch die Neuformulierung des Nebenbaus (Hirschensaal) gestärkt. Die ambivalente, zwischen Solitär und Zeilenbau mitschwingende städtebauliche Situation thematisiert sich in einem vom Eingang über das Nebengebäude hinweg zum Nachbar aufspannenden Dach. Ein Ausschnitt im Dach des Nebenbaus lässt Licht in die der Ausstellung vorbehaltenen Bereiche fallen. Der durch die geschwungene Fassadenlinie gebildete halboffene Hof und die dynamische Raumfassung des Eingangs beziehen in einer flüssigen Bewegung den Raum des Hirschenplatzes mit ein und verleihen dem Haus Zentrum eine diesem öffentlichen Gebäude entsprechende grosszügige und freundliche Atmosphäre.

4.1.2 Architektonisches Konzept

Zugunsten einer angemessenen Einbindung in die Altstadtumgebung wird der für die 60er Jahre typische architektonische Ausdruck im jetzt vorgesehenen Sanierungskonzept aufgegeben. Dabei ist von zentraler Bedeutung, dass die heutige Kubatur mit ihrer Geschosshöhe und dem zurückspringenden Attikageschoss mit Zeltdach beibehalten wird. Die Struktur der Fassaden mit ihren zwei unterschiedlichen Brüstungshöhen für die Süd-/Nordseite sowie die Ost-/Westseite, den betonierten Fassadenstützen und Wandscheiben wird unverändert übernommen. Die grösste und augenscheinlichste Veränderung entsteht durch die Zusammenfassung der Fenster in horizontale Bänder,

die durch die begleitenden Gurtsimse verstärkt wird. Das Zusammenspiel der verputzten Brüstungen und ihrer handwerklichen Detaillierung mit der flächigen Wirkung der Glasebene erzeugt die erwünschte Spannung zwischen klassischer Anlehnung und zeitgemäßem Anspruch. Für die Beschattung sind Ausfallmarkisen vorgesehen, die bei Besonnung den Ausdruck der Fassade überraschend verändert. Das Attikageschoss wird innerhalb seines bestehenden Profils umgeformt. Zur Ost- und Westseite wird eine grosszügige Verglasung bis um die Ecken gezogen, sodass den privilegierten Aussichtspositionen der dort angeordneten Räume Rechnung getragen wird.

4.1.3 Freiraumgestaltung

Das projektierte Gestaltungskonzept der Liegenschaft Zentrum konzentriert sich auf drei Raumsituationen unterschiedlicher Grösse und Nutzung: Hirschenplatz, Vorplatz des Hauses und den Hof.

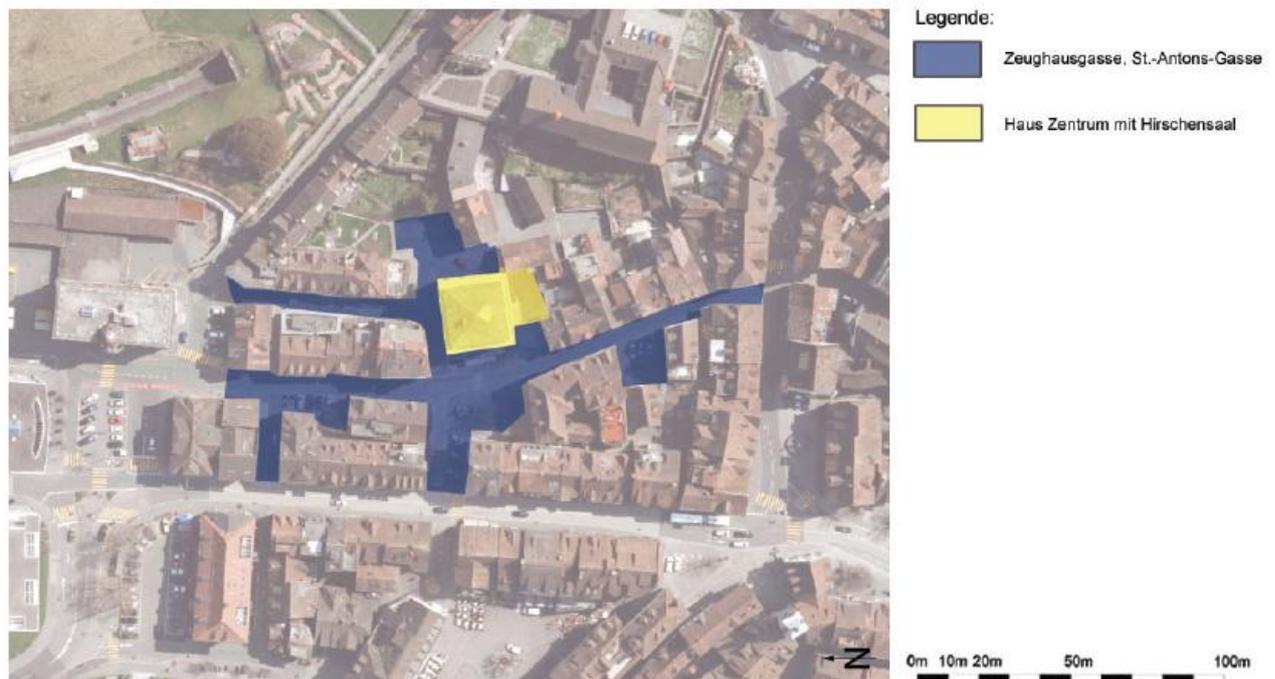
Durch die Weiterentwicklung des Ortes, die Präzisierung der räumlichen Qualitäten und die klare Formulierung von Organisation und Nutzungen erhalten die Räume um den "alten Hirschen" eine neue Identität.

Der Hirschenplatz bleibt in seiner heutigen Form erhalten. Er wird jedoch in das neue grossräumige Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Zeughausgasse und die St.-Antons-Gasse integriert. Die Zeughausgasse muss verschiedensten sich zum Teil widersprechenden Ansprüchen gerecht werden und ist in erster Linie eine Altstadtgasse mit verschiedenen wertvollen und unter Schutz stehenden Gebäuden. Die Zeughausgasse ist aber auch ein wichtiger Verkehrsträger in der Nord-Süd-Verbindung der Stadt. Ohne sie würde der Verkehrsfluss in der Neugasse täglich über mehrere Stunden zum Erliegen kommen.

Die äusserst kleine, heterogene Verkehrsfläche der Zeughausgasse muss den nach Norden fahrenden motorisierten Verkehr, den in beiden Richtungen fahrenden Radverkehr und die zahlreichen Fussgänger aufnehmen. Der zur Verfügung stehende Raum zwischen den Gebäuden unterscheidet sich stark. An der engsten Stelle ist er nur 5.25 m breit.

Die Nachbarschaft Münz soll in diesen Planungsprozess miteinbezogen werden. Gleichzeitig mit den verkehrsplanerischen Fragen soll auch die Organisation der Abfallbewirtschaftung in diesem Teil der Altstadt gelöst werden.

Bearbeitungsperimeter Betriebs- und Gestaltungskonzept



Für die Gestaltung des Strassenraumes an der Zeughausgasse mit Hirschenplatz, St.-Antons-Gasse und Hinterhof des Haus Zentrum wird dem Grossen Gemeinderat eine separate Vorlage unterbreitet.

4.2 Gebäudetechnik

4.2.1 Elektrische Installationen

Die Elektroanlagen werden nach den heute gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt. Ein Gebäudeleitsystem steuert die Beleuchtung und die Beschattungsanlage. Die Daten-, Bild- und Sprachkommunikation wird über ein einheitliches IT-Verkabelungssystem mit einer universellen Kommunikationsverkabelung gelöst.

Es ist ein Zutritts-Kontroll-System und eine Brandmeldeanlage im Vollschutzkonzept vorgesehen.

4.2.2 Gebäudeautomation

Im Haus Zentrum übernimmt eine Gebäudeautomation die Steuerung, Regulierung und Überwachung der gebäudetechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Kälte, Beschattung und Beleuchtung.

4.2.3 Lüftung/EDV-Kühlung

Die benötigte Kälte für die EDV-Kühlung wird über zwei typengleiche Kältemaschinen sichergestellt. Eines der beiden Geräte ist für die ständige Kühlung des Serverraumes zuständig. Das zweite Gerät wird nur im Störfall des Erstgerätes benötigt (Redundanz). Im Sommer wird dieses Gerät auch für eine leichte Abkühlung der Gebäudefrischluft genutzt.

Bei einer Aussentemperatur von unter etwa 10°C wird die Kältemaschine abgeschaltet und die überschüssige Wärme aus dem Rechenzentrum über die Rückkühler in der Dachkonstruktion bzw. im Dach an die Aussenluft abgegeben (Freecooling-Betrieb). Somit können die Betriebszeiten und die Voll-Laststunden minimiert werden. Während den Phasen mit Aussentemperaturen über 10°C kommt Verdichterkühlung zum Einsatz. Die anfallende Abwärme aus den Kältemaschinen wird auf einen Vorgespeicher des Brauchwarmwassers geführt. Somit ist eine Abwärmenutzung gewährleistet. Auf eine aktive Kühlung der Büros und Sitzungszimmer wird verzichtet.

4.2.4 Heizung

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Mittels der Fernwärme werden sowohl das Brauchwarmwasser, die Lüfterhitzer als auch die Raumheizung versorgt.

Die Wärmeverteilung wird mit einer Zweirohrheizung realisiert. Die Wärmeübertragung in den einzelnen Büros und den Sitzungszimmern erfolgt durch Heizkörper.

4.2.5 Sanitäre Installationen

Es werden alle bisherigen sanitären Einrichtungen ersetzt. Die Leitungen für Kalt- und Warmwasser werden im Untergeschoss an der Decke verteilt und zu den Nasszellen geführt. Für das Warmwasser ist ein 400 Liter Warmwasserspeicher vorgesehen. Das Kaltwasser wird durch die Abwärme der Kühlung vorgewärmt und danach mittels Fernwärme erhitzt.

4.2.6 MINERGIE®

Der Anforderungswert für den gewichteten Endenergiebedarf nach MINERGIE®-Standard (Version 11, gültig ab 1. Januar 2009) wird eingehalten.

4.3 Ausbau Betriebseinrichtungen

4.3.1 Ausstattung

Die bestehende Ausstattung des Gebäudes sowie das Mobiliar, der in das Gebäude umziehenden Abteilungen, wird angepasst und weiterverwendet. Die nötigen Anpassungen der bestehenden Ausstattung sind im Kredit enthalten.

Die Arbeitsplatzbeleuchtung erfolgt grösstenteils mit vorhandenen Stehleuchten.

4.3.2 Rechenzentrum

Das neu im Untergeschoss angeordnete Rechenzentrum stellt auf kompaktem Raum die moderne Grundinfrastruktur für den Betrieb der Informatik-Server der Stadtverwaltung zur Verfügung. Gekühlte EDV-Schränke, versorgt über eine unterbruchsfreie Stromversorgung für das kontrollierte Herunterfahren der Server bei Netzausfall, eine Löschanlage, ein Überwachungssystem und ein kontrollierter Zutritt garantieren einen sicheren Betrieb.

4.4 Schnittstellen

4.4.1 Heizzentrale Altstadt (Fernheizung)

Das Haus Zentrum bezieht die nötige Wärme aus dem Fernheizungsnetz der Stadt Zug.

4.4.2 Zeughausgasse, Hirschenplatz und Hof

Für den gesamten Bereich Zeughausgasse, Hirschenplatz ist ein Nutzungs- und Betriebskonzept in einer separaten Vorlage zu erarbeiten. Dabei ist der im Erdgeschoss vorgesehenen öffentliche Publikumsnutzungen Rechnung zu tragen.

Die Kosten für die Aussenraumgestaltung unmittelbar vor dem Haus Zentrum sind in den Baukosten enthalten.

4.4.3 Zeughausgasse 11

Die bestehende neuwertige Küche im hinteren Teil des Erdgeschosses Zeughausgasse 11 (Sitzungszimmer Hirschen) wird auch künftig weiter verwendet.

5. Nutzungskonzept

5.1 Allgemeines

Bei der Einteilung des Erdgeschosses stand die vielseitige Nutzbarkeit und Flexibilität im Vordergrund. Gegen den Hirschenplatz ist ein offener Erdgeschossbereich vorgesehen, der durch den Einzug des Lichthofes in zwei verschiedene Bereiche unterteilt wird. Im nördlichen Bereich Haus Zentrum befindet sich der Eingang mit Empfang und Foyer (Ausstellungen, Informationsveranstaltungen). Die Konzeption schafft die Möglichkeit, dass im Erd- und Dachgeschoss Abendveranstaltungen durchgeführt werden können, ohne dass Zutritts- und Sicherheitsaspekte der Büroräume betroffen sind. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der öffentlichen Räume auch für Veranstaltungen ausserhalb der ordentlichen Bürozeiten.

Im rückwärtigen Bereich sind verschiedene, multifunktional nutzbare Sitzungszimmer angeordnet, welche einzeln 10, zusammen 30 Personen Platz bieten.

Die Behindertengerechtigkeit wird durch den Einbau entsprechenden Toilettenanlagen im Untergeschoss sichergestellt. Sämtliche Räume werden mit schwellenlosen Zugängen ausgeführt. Der gegenüber dem restlichen Erdgeschoss leicht erhöhte Hirschensaal ist über den Vorplatz erreichbar.

5.2 Organisation

Massgebliche Änderung der organisatorischen Erneuerung bildet der im Erdgeschoss des Hauses neben dem Schalter des Polizeiamtes (Parkraumbewirtschaftung) einzurichtende zentrale Empfangsschalter für das ganze Gebäude. Damit wird erstmals eine zentrale Anlaufstelle geschaffen mit hohem praktischen Nutzen für Besucherinnen und Besucher. Neben der Zuweisung und Anmeldung an die entsprechenden Stellen erfüllt dieses Empfangssekretariat auch die Sicherheitsanforderungen bezüglich Zutritt. Die innere Treppenhaustüre zu den Verwaltungseinheiten wird von hier aus geöffnet. Auf den jeweiligen Geschossen werden die Kundinnen/Kunden bzw. Klientinnen und Klienten von den entsprechenden Personen beim Treppenzugang abgeholt.

Dieser neue Betriebsablauf erfordert eine zusätzliche Stelle. Es wird zu prüfen sein, ob diese Stelle durch eine IV-Bezügerin oder ein IV-Bezüger besetzt werden kann.

5.3 Übergangsphase während der Bauzeit

Während der Sanierungsphase kann das Gebäude Haus Zentrum nicht genutzt werden. Ersatzräume könnten im Süd- und Seeflügel des alten Kantonsspitals gemietet werden. Die schriftliche Zusagen des Kantons liegt vor. Der Mietzins wird nur für die tatsächlich belegte Zeit erhoben.

Das Rechenzentrum könnte aus erschliessungstechnischen Gründen für diese Zeit beispielsweise in die Grabenstrasse 6 oder ins Untergeschoss des Stadthauses verlegt werden. Sämtliche technischen Einrichtungen vom Haus Zentrum können weiterverwendet werden. Die Informatik-Abteilung würde voraussichtlich wegen der Nähe zu den übrigen Abteilungen ebenfalls in das Provisorium verlegt werden.

6. Kosten

6.1 Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung des Baukredits wurden mit den Nutzern sowie der Immobilienabteilung Standards definiert und das Projekt so detailliert ausgearbeitet, dass während der Ausführung nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist.

Den Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wurden besonders Rechnung getragen.

In den Gesamtbaukosten ist die Durchführung des Studienauftrags (CHF 420'000.--) sowie der entsprechende Projektierungskredit (CHF 750'000.--) enthalten. Ebenso sind die Umzugskosten von rund CHF 275'000.-- und Mietkosten von rund CHF 325'000.-- für die Räumlichkeiten auf dem Areal des alten Kantonsspitals während der Bauphase in den Baukosten einberechnet.

6.2 Kostenzusammenstellung nach BKP

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das detaillierte Bauprojekt. Die Kosten wurden mittels Elementkostengliederung (Beilage 3) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 5% (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Haus Zentrum mit Saal Hirschen			Total
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	434'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	10'108'000.--
BKP 4	Umgebung (Eingangsbereich Haus Zentrum)	CHF	200'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1'368'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (5% von BKP 1, 2 und 4)	CHF	626'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	244'000.--
BKP 1 - 9 Total Anlagekosten inkl. MWST			CHF 12'980'000.--

Haus Zentrum	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 12'980'000.--
Investition	CHF 12'980'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten Abschreibung Objektkredit gemäss Berechnung der jährlichen Folgekosten	CHF 1'103'300.--
Kostentotal	CHF 1'103'300.--

Die Kosten für den Baukredit betragen brutto CHF 12'980'000.-- inkl. MWST.

9. Antrag des Stadtrates

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Gesamtanierung Haus Zentrum einen Baukredit von CHF 12'980'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 5. Mai 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Energiebild
3. Plandossier
4. Organigramm
5. Kostenvoranschlag nach EKG
6. Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73 und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30 zur Verfügung.

B e s c h l u s s

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Gesamtsanierung Haus Zentrum, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1998.3 vom 5. Mai 2009

1. Für die Sanierung Haus Zentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 804, Zeughausgasse 9 - Sanierung Haus Zentrum ein Baukredit von CHF 12'980'000.-- brutto, inkl. MWST, bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes/PKI [Produktionskostenindex]).
3. Die Investition von CHF 12'980'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
4. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005 der obligatorischen Urnenabstimmung und tritt mit Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Der Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 12, aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: 27. September 2009