

Grosser Gemeinderat, Vorlage

**Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21;
Schlussabrechnung Gesamtkredit**

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2707 vom 21. Dezember 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Gesamtkredits Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1 Ausgangslage**
- 2 Kreditbeschlüsse**
- 3 Bauabrechnung**
 - a) Teuerungsberechnung**
 - b) Baukostenabrechnung**
 - c) Prüfung der Bauabrechnung**
- 4 Antrag**

1 Ausgangslage

Im November 1999 brannte die städtische Liegenschaft «Zum Pfauen» am Kolinplatz 21 ab. Die darauffolgende Planung zur Schliessung der Baulücke durchlief verschiedene Phasen. Schliesslich konnte im Mai 2016 mit dem Rückbau der verbliebenen Gebäudeteile und anschliessend mit dem Neubau begonnen werden. Ende 2017 wurde der Neubau fertiggestellt. Ab November 2016 waren zudem die Sanierungsarbeiten an den Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 im Gange, welche Mitte 2018 abgeschlossen werden konnten.

Nach dem Brand blieb von der ursprünglich dreistöckigen Liegenschaft Kolinplatz 21 nur noch das Erdgeschoss übrig. Die Reste der Obergeschosse wurden abgebrochen und das Sockelgeschoss mit einem Notdach gedeckt. Das erste Projekt, das zum Ziel hatte, die Baulücke unter Einbezug des Hinterhofs zu schliessen und das Raumangebot für die städtische Verwaltung zu erweitern, scheiterte an einer Beschwerde gegen die Baubewilligung. Aus einem Architekturwettbewerb ging im Herbst 2011 das Projekt der Lando Rossmailer Architekten AG als Sieger hervor.

Herausforderung historische Liegenschaften

Mit der Sicherung der Baugrube inmitten von Altstadt Häusern begann die erste grosse Herausforderung. In den Gebäuden Kirchenstrasse 3 und 5 stiess man im Laufe der Sanierungsarbeiten auf verschiedene grössere Herausforderungen. Die Gebäude waren in einem wesentlich schlechteren Zustand als erwartet, z. B. musste das Mauerwerk zum Teil nach allen Seiten abgesichert werden. Dazu kamen historische Funde, die umfangreich dokumentiert und gesichert

werden mussten. Insbesondere die entdeckten Wandbilder gaben Anlass zur Freude. Mit den Abteilungen Archäologie und Denkmalpflege der Direktion des Innern konnte man während des gesamten Prozesses auf gute Zusammenarbeit zählen.

Abschluss der Bauarbeiten und heutige Nutzung

Der Neubau Kolinplatz 21 wurde im Dezember 2017 übergeben. Im Erdgeschoss gibt es mit dem Café Bistro zum Pfauen nun eine Nutzung, die der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Obergeschosse wurden als Wohnhaus für junge Menschen konzipiert und vermietet. Die Übergabe der Sanierungsobjekte Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 erfolgte gestaffelt: Kolinplatz 19 wurde im Dezember 2018 übergeben, Kirchenstrasse 3 und 5 im Januar 2019. Die Wohnungen und Läden in allen Gebäuden sind vermietet. Die 2-Jahresabnahme mit der anschliessenden Mängelbeseitigung wurde im Februar 2021 abgeschlossen. Die Sanierungsarbeiten erfolgten in einer überaus guten Qualität. Es gab letztlich nur wenige Mängel, die beseitigt werden mussten.

Gesamtkredit wurde unterschritten

Für den Neubau Kolinplatz 21 und die Instandsetzung/Sanierung der Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5 wurde ein Gesamtkredit von insgesamt CHF 12'178'300.00 einschliesslich MWST bewilligt (Vorlage Nr. 2202.3 vom 13. Mai 2014, Beschluss des Grossen Gemeinderats Nr. 1611 vom 30. September 2014), wovon CHF 7'709'300.00 auf die Instandsetzung und Sanierung entfallen. An der städtischen Urnenabstimmung vom 8. März 2015 sprachen sich 74.5 % der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für den Kredit aus. Trotz den vielfältigen Herausforderungen und Überraschungen wurde das Bauvorhaben im Rahmen des bewilligten Gesamtkredits abgewickelt. Dem Gesamtkredit von CHF 12'178'300.00 steht eine realisierte Bausumme von CHF 11'666'951.14 gegenüber.

2 Kreditbeschlüsse

Folgender Kreditbeschluss liegt der Bauabrechnung zu Grunde:

Geviert Kolinplatz: Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Gesamtkredit, GGR Bericht und Antrag 2202.3 vom 13. Mai 2014, GGR-Beschluss Nr. 1611 vom 30. September 2014, Volksabstimmung vom 8. März 2015. Die Gesamtsanierung umfasst die Liegenschaften Kolinplatz 19 sowie Kirchenstrasse 3 und 5.

Der Gesamtkredit beträgt CHF 12'178'300.00 und wurde in der Investitionsrechnung folgenden Objekten der Kostenstelle 2210 zugeordnet:

Tabelle 1: Aufteilung des Gesamtkredits nach Objekten

Objekt-Nr.	Objekt	Kredit in CHF
0001.1	Kolinplatz 21 (Neubau)	4'469'000.00
0001.3	Kolinplatz 19 (Sanierung)	2'449'300.00
0001.2	Kirchenstrasse 3 und 5 (Sanierung)	5'260'000.00
	Gesamtkredit	12'178'300.00

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

Im Gesamtkredit sind Massnahmenreserven infolge schlechter Bausubstanz der Liegenschaften Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3 und 5 in Höhe von CHF 1'104'700.00 enthalten.

3 Bauabrechnung

a) Teuerungsberechnung

Durch die Kreditunterschreitung wird auf eine Teuerungsberechnung verzichtet. Die Basis für die Bauteuerung bildete der Baukostenindex vom 1. April 2013 mit 101.8 Prozentpunkte (1.4.2010 = 100 Prozentpunkte). Im 2014 gab es einen leichten Anstieg auf 102.3 Punkte, bevor dieser im 2015 auf 101.0 und im 2016 auf 99.2 Prozentpunkte sank. Da der Grossteil der Leistungen im 2014/15 beschafft wurde, kann von einer Nullteuerung ausgegangen werden.

b) Baukostenabrechnung

Tabelle 2: Aufstellung nach Objekten

Objekt	KV-Kredit	Abrechnung	Abweichung	in %
Kolinplatz 21 (Neubau)	4'469'000.00	4'246'401.27	-222'598.73	-5.0
Kolinplatz 19 (Sanierung)	2'449'300.00	2'272'315.45	-176'984.55	-7.2
Kirchenstrasse 3 und 5 (Sanierung)	5'260'000.00	5'148'234.42	-111'765.58	-2.1
Gesamtkredit	12'178'300.00	11'666'951.14	-511'348.86	-4.2

Quelle: Baudepartement Stadt Zug, Abteilung Hochbau

Tabelle 3: Aufstellung nach Baukostenplan

Baukostenplan	KV-Kredit	Abrechnung	Abweichung	in %
0 Grundstück	113'000.00	0.00	-113'000.00	-100.0
1 Vorbereitungsarbeiten	1'006'800.00	835'515.95	-171'284.05	-17.0
2 Gebäude	8'363'500.00	10'239'890.34	1'876'390.34	22.4
4 Umgebung	216'100.00	195'875.15	-20'224.85	-9.4
5 Baunebenkosten	697'900.00	330'350.25	-367'549.75	-52.7
6 Reserve	612'800.00	0.00	-612'800.00	-100.0
7 Massnahmenreserve	1'104'700.00	0.00	-1'104'700.00	-100.0
9 Ausstattung	63'500.00	65'319.45	1'819.45	2.9
Gesamtkredit	12'178'300.00	11'666'951.14	-511'348.86	-4.2

Quelle: Baudepartement Stadt Zug, Abteilung Hochbau

Begründung der Kostenunterschreitung

Die Gesamtkosten konnten dank guter und stetiger Kostenkontrolle und der daraus erfolgten Massnahmen eingehalten werden. Die grosse Herausforderung lag im Umgang mit den nicht bekannten Erschwernissen im Tragwerk und den historischen Funden, die letztlich auch zu terminlichen Verzögerungen führten. Für die Brandruine wurde von der kantonalen Gebäudeversicherung ein Betrag von CHF 355'126.20 ausbezahlt, der in der vorliegenden Baukostenabrechnung nicht berücksichtigt ist.

c) Prüfung der Bauabrechnung

Die interne Finanzkontrolle stellt in ihren Berichten fest, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäss abgerechnet wurde. Die Finanzkontrolle empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, die Abrechnung zu genehmigen.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung des Gesamtkredits Geviert Kolinplatz, Gesamtsanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21, mit ausgewiesenen Gesamtbaukosten im Betrag von CHF 11'666'951.14 zu genehmigen.

Zug, 21. Dezember 2021

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage
– Beschlussentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Geviert Kolinplatz: Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21; Schlussabrechnung Gesamtkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2707 vom 21. Dezember 2021:

1. Die Schlussabrechnung des Gesamtkredits Geviert Kolinplatz, Gesamtanierung der städtischen Liegenschaften und Neubau Kolinplatz 21, mit den ausgewiesenen Baukosten von CHF 11'666'951.14 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. 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 § 17bis 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,

Tabea Zimmermann Gibson
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)