

St.-Oswalds-Gasse 20: Um- und Ausbau, Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. April 2004

Das Wichtigste im Überblick

Mit dem Um- und Ausbau des Gebäudes St.-Oswalds-Gasse 20 können drei Ziele verwirklicht werden: Die behindertengerechte Erschliessung des Gebäudes sowie die schalltechnische und energetische Sanierung. In organisatorischer Hinsicht ist die Optimierung der heutigen Büroflächen gemäss Stadtratsentscheid vom 10. April 2003 und dadurch das Schaffen von neuen Arbeitsplätzen im Hinblick auf die Umsetzung der Reorganisation der Stadtverwaltung beabsichtigt. Der Kostenrahmen gemäss Investitionsbudget beträgt CHF 2 Mio. Für die Planersubmission wurde ein eingeladener Studienauftrag unter vier Architekturbüros durchgeführt. Am 17. Februar 2004 hat der Stadtrat das Büro f-h-c Architekten, Zug, mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

Die Kosten für die Projektierung des Um- und Ausbaus St.-Oswalds-Gasse 20 betragen CHF 90'000.--.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

1.1 Studienauftrag

2. Vorprojekt

2.1 Bauablauf und Termine

2.2 Erstellungskosten

2.3 Projektierungskosten

3. Antrag

1. Ausgangslage

Bereits am 13. Dezember 2001 hat der Stadtrat im Rahmen der Büroraumplanung den Grundsatzentscheid gefällt, dass die Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 definitiver Standort des Baudepartements inklusive Hochbau wird. Der 4. Stock soll in Büroräume und Besprechungszimmer umgebaut und gleichzeitig soll der Liftanbau und die Sanierung der Sanitärräume realisiert werden. Am 8. Mai 2002 wurden das Baudepartement und das Finanzdepartement beauftragt, zuhanden des Stadtrates einen Termin- und Finanzplan für den Um- und Neubau sowie die Sanierungen der Verwaltungsbauten zu erstellen. Am 29. Oktober 2002 beschloss der Stadtrat, den Um- und Ausbau der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 20 in Angriff zu nehmen und bestimmte vier Architekturbüros für den vorgesehenen Studienauftrag. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten werden die Arbeitsplätze Hochbau vom Haus Zentrum an die St.-Oswalds-Gasse verschoben.

1.1 Studienauftrag

Von November 2003 bis Januar 2004 wurde unter vier Architekturbüros ein eingeladener Studienauftrag durchgeführt. Ziel war es, ein kostengünstiges Bauprojekt auszuarbeiten, das die neuen Bedürfnisse abdeckt und im Kostenrahmen des Investitionsbudgets liegt. Als Lösungsansatz wurde vorgegeben: Neubau Lift und Toilettenanlagen vom Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss; Ausbau des 4. Obergeschosses mit mindestens 4 Arbeitsplätzen, Besprechungs- und Materialzimmer sowie Aufenthaltsraum. Flächen- und Arbeitsplatzoptimierung 1. - 3. Obergeschoss; Schaffen eines behindertengerechten Eingangs und Isolation des Daches.

Auswahlkriterien waren neben technischen und finanziellen Aspekten zwei Ideenskizzen von Treppe und Lift sowie ein möglicher Ablauf des Umbaus unter Vollbesetzung des Hauses. Am 17. Februar 2004 entschied der Stadtrat, das Büro f-h-c Architekten, Zug, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

2. Vorprojekt

Das Ergebnis des Studienauftrags wurde zusammen mit dem Architekten zu einem Vorprojekt ausgearbeitet. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand. Vorgesehen ist, den alten Sanitäranbau zwischen den Liegenschaften St.-Oswalds-Gasse 20 und 18 abzubrechen und einen neuen, von der Nordfassade optisch leicht abgesetzten Lift- und Sanitäranbau zu erstellen. Im Erdgeschoss des neuen Anbaus wird ein behindertengerechter Eingang erstellt, der auch für Anlieferungen dient. Gleichzeitig wird die seit längerer Zeit geplante Sanierung der unansehnlichen öffentlichen WC-Anlage an der Grabenstrasse vorgenommen. Die Treppenerschliessung vom 3. ins 4. Obergeschoss und weiter ins Dachgeschoss wird rechtwinklig zum Korridor im Bereich der bestehenden Estrichtreppen neu erstellt. Im 4. Obergeschoss werden neu ein Grossraumbüro mit vier Arbeitsplätzen, ein Besprechungsraum, ein Materialraum und ein Aufenthalts- und Pausenraum für die Mitarbeitenden errichtet. Die Räume werden so weit als möglich zusätzlich mit Dachlukarnen oder Schleppgauben belichtet. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut, es dient vorerst

als Archivraum. Der ganze Dachraum wird isoliert. Die Fenster in allen Büroräumen werden ausgewechselt, um den Anforderungen des Schallschutzes zu entsprechen. Zurzeit zählt die Liegenschaft 27 besetzte Arbeitsplätze. Nach dem Um- und Ausbau werden ca. neun Arbeitsplätze zusätzlich möglich sein. Die Nettonutzfläche sämtlicher Büros und Besprechungszimmer wird nach dem Umbau ca. 660 m² betragen.

2.1. Bauablauf und Termine

Während der Bauphase wird der Betrieb des Baudepartements grundsätzlich aufrechterhalten. Eine kurzfristige Ausquartierung der Mitarbeitenden im 3. Obergeschoss während der lärmigsten Bauphase wird im Rahmen der Projektierung geprüft. Für das weitere Vorgehen ist folgender Terminplan vorgesehen:

16. November 2004	Baukredit-Vorlage im Grossen Gemeinderat
Dezember 2004	Umbau öffentliche WC-Anlagen und Veloraum
Januar - April 2005	Um- und Ausbauarbeiten
Mai 2005	Abschluss der Bauarbeiten

2.2 Erstellungskosten

Der Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 10 % für die Erstellungskosten liegt das Vorprojekt zu Grunde. Sie bezieht sich auf den Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2003, 106.6 Punkte. Die Kostenschätzung wurde in folgende vier Objekte aufgliedert:

- Anbau Lift- und Sanitärurm mit Umgebung und Auffrischung der Fassade (Anbau)
- Ausbau 4. Obergeschoss und Dach (4. OG)
- Anpassungen und Arbeitsplatzoptimierungen UG - 3. OG (UG-OG)
- Sanierung öffentliche WC-Anlagen und Ausbau Veloraum (W / V)

Arbeitsgattung	Anbau	4. OG	UG-OG	W / V	Total
Vorbereitungsarbeiten	45'200	15'500	22'800	13'600	97'100
Gebäude inkl. Honorar	837'400	570'800	322'600	96'400	1'827'200
Umgebung	32'000				32'000
Baunebenkosten	15'400	4'700	2'600	1'000	23'700
Einrichtungen			20'000		20'000
Total Kostenschätzung	930'000	591'000	368'000	111'000	2'000'000

2.3 Projektierungskosten

Ein integrierender Bestandteil des Studienauftrags war die Honorarofferte auf der Basis der SIA Ordnung 102 / 2003. Dabei hatte der Architekt die Honorare der Spezialplaner ebenfalls einzuplanen. Diese Honorare können freihändig vergeben werden, da sie unter dem entsprechenden Schwellenwert liegen.

Architekt (Kostendach)	CHF	80'700.--
Nebenkosten	CHF	4'300.--
Vorbereitungsarbeiten	CHF	5'000.--
Total Projektierungskredit	CHF	90'000.--

In den Projektierungskosten sind die Kosten von CHF 16'000.-- für die Durchführung des Studienauftrages als Grundlage für diesen Projektierungskredit nicht enthalten. Diese wurden gemäss Stadtratsbeschluss vom 29. Oktober 2002 zu Lasten des Kontos Vorstudien über das Budget abgewickelt.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Projektierung des Um- und Ausbaus St.-Oswalds-Gasse 20 einen Projektierungskredit von CHF 90'000.-- zu bewilligen.

Zug, 6. April 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Grundrisse und Fassaden

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend St.-Oswalds-Gasse 20: Um- und Ausbau, Projektierungskredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1795 vom 6. April 2004:

1. Für den Um- und Ausbau St.-Oswalds-Gasse 20 wird ein Projektierungskredit von CHF 90'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber