



Stadt Zug

Stortamt

Beurteilung Subventionsanträge

- TC Zug
- TC Allmend

Sanierung resp. Neubau Clubhäuser

Umbau Tennisplätze

Anschaffung Traglufthalle

Basel, 29. Juni 2010 HG/yw

Auftrag

Wir beurteilen im Auftrag der Immobilien Stadt Zug – Sportamt – die Subventionsgesuche der beiden Tennisclubs TC Zug und TC Allmend bezüglich:

- Qualität der eingereichten Projektunterlagen
- Überprüfen der Raumprogramme Hochbauten
- Beurteilen der vorgesehenen Sanierungs- und Umbaumasnahmen Tennisplätze
- Überprüfen der Investitionskosten

Unterlagen

Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sind recht unterschiedlich. Beim TC Zug sind die Angaben bezüglich der Platzumbauten und Sanierungen recht aufschlussreich, für das Clubhaus hingegen sind die Angaben eher dürftig.

Der Antrag des TC Allmend hingegen ist bezüglich des Hochbaus sehr detailliert, für die Platzsanierungen dafür recht mager.

Wir versuchen trotzdem eine objektive Beurteilung abzugeben, wobei die kritischen Bemerkungen vermutlich dort vermehrt auftauchen wo Angaben ungenügend sind oder ganz fehlen.

1. Hochbauten (Clubhäuser)

TC Zug

Das neue Gebäude soll auf die Kellerwände des heutigen Baues aufgesetzt werden. Wie weit Sanierungsmassnahmen an diesem Unterbau noch notwendig sind, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Wie bereits erwähnt, fehlt ein Raumprogramm oder zumindest ein Grundrissplan des Projektes. Für die Abschätzung der Investitionskosten sind wir auf die Angaben – 800 m³ nach SIA – angewiesen.

Kosten

Gebäude inkl. Haustechnik ~ Fr. 830.--/m³ ist gut, eher etwas hoch gerechnet. Vermutlich sind hier noch Kosten Anpassung Kellergeschoss enthalten.

TC Allmend

Es liegt ein gut durchdachtes Projekt mit Grundriss-, Ansicht- und Schnittplänen vor und einer Kostenberechnung nach BKP 2-stellig.

Die Raumgrössen und Konzeption ergeben einen saubereren funktionalen Bau.

Kosten

Nach unserer Berechnung ergibt sich ein Betrag von Fr. 730.--/m³, also eine realistische Erfahrungszahl.

2. Tennisplätze

TC Zug

Der Club beabsichtigt die Naturplätze (vermutlich Mergel) 1-6 durch ein Allwetterplatzsystem „Conipur“ zu ersetzen.

Die Plätze 6-9 sollen in einer nächsten Etappe als Mergel-Sandsystem erneuert (saniert) werden.

Auf dem Doppelfeld A sind die Vorbereitungen (Foundationen) für die Errichtung einer Traglufthalle vorgesehen.

Kosten

Die Kosten scheinen seriös erfasst zu sein. Es sind genügend Positionen vorhanden um Nebenarbeiten (Sanierung Zäune, Beleuchtung, Umgebung) zu finanzieren. Die Vorbereitungsarbeiten für die Traglufthalle sind ebenfalls mit einem realistischen Betrag eingesetzt.

Bemerkungen

- Wie im Antrag erwähnt, handelt es sich beim vorgesehenen Allwetter-system „Conipur“ um ein relativ neues Produkt, was bedeutet, dass Langzeiterfahrungen (Lebensdauer, längerfristiges Unterhaltsverhalten usw.) fehlen. Gerade im Allwetterbereich Tennis sind einige, anfänglich hoch gelobte, Produkte nach kurzer Zeit wieder verschwunden. Wir hätten deshalb ein etwas mulmiges Gefühl, gleich 6 von 9 Plätzen als „Neuheit“ zu errichten.
- Gleichzeitig ist vorgesehen, die Plätze 6 bis 9 mit einem wirklich schlechtwetter-untauglichen Mergelbelag nur als gleichbleibenden Belag lediglich zu sanieren.
- Unser Vorschlag wäre, die Felder A + B mit dem „Conipur“-Belag umzubauen. Die Felder C und D jedoch als allwettertauglichen Naturbelag Sand (aus reinem Ziegelmehl) zu sanieren, Musterplätze Risch Ebikon.

TC Allmend

Der Club beantragt die 6 Mergelplätze wiederum als Mergel-Sandbelag zu sanieren. Zusätzlich sollen die Plätze 5 und 6 mit einer Beleuchtung ausgestattet werden.

Kosten

Das Budget für die Sanierung ist aufgrund einer Offerte der Firma Besag AG erstellt worden. Uns scheint das Budget sehr knapp bemessen und es stellen sich folgende Fragen:

- Wurde für die Budgetierung im Vorfeld eine Zustandsanalyse von dem bereits 35-jährigen Unterbau und Drainagesystem gemacht?
In der erwähnten Offerte ist lediglich das Versetzen von neuen Ablauf-rinnen vorgesehen. Kein spülen der Drainagen oder ein Budgetbetrag für wahrscheinlich vorhandene, und beim Bau auftauchende, Mängel.
- Beträge für vermutlich ebenfalls notwendige Sanierungen an Zäunen, Randabschlüssen usw. fehlen ebenfalls.

- Der Betrag für die Vorbereitung Traglufthalle (Ankerfundamente, Betonplatte für die Drehtüre, Ein-, resp. Austrittschacht für die Zu- und Rückluft) ist zwar in der Übersicht erwähnt, in der detaillierten Offerte Besag aber nicht enthalten. In der Kostenzusammenstellung des TC Zug immerhin mit Fr. 30'000.-- ausgewiesen.

Nach unserer Beurteilung ist für finanzielle Überraschungen gesorgt!

Bemerkungen

- Anstelle einer Sanierung mit Mergelsand würden wir empfehlen zumindest 2 oder 4 Plätze mit dem zwar teureren aber wesentlich allwettertauglicheren Sand-Ziegelmehl-System umzubauen.
- Die 35-jährige Schlackenschicht könnte Schadstoffe (Schwermetalle) enthalten. Es sollte vor Baubeginn eine Analyse erstellt werden.

3. Traglufthalle

Die Traglufthalle soll in Doppelplatzgrösse angeschafft und bei beiden Clubs abwechselungsweise im Winterhalbjahr aufgestellt und betrieben werden. Das vorgeschlagene Produkt ist uns als bewährtes und relativ energiefreundliches System bekannt.

Kosten

Die Kosten sind nach unserer Erfahrung realistisch.

Keine weiteren Bemerkungen.

Für den Bericht:

Hans Graber