

Abenteuerspielplatz Fröschenmatt: Sanierung und Neubau Pavillon; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 12. Juli 2011

Das Wichtigste im Überblick

Der Abenteuerspielplatz Fröschenmatt im Quartier Zug West wird als naturnaher Freiraum und Begegnungsort von Kindern und Jugendlichen sehr geschätzt. Seit 1974 führt der Verein Arbeitsgemeinschaft Abenteuerspielplatz Fröschenmatt den Spielplatz im Auftrag der Stadt mit grossem Engagement zusammen mit zahlreichen freiwilligen Helferinnen und Helfern. Gemäss den Vereinsstatuten betreibt und betreut der Verein den Abenteuerspielplatz Fröschenmatt und setzt sich aktiv für die Freizeitgestaltung und Anliegen von Kindern und Jugendlichen ein.

Für den Betrieb des Abenteuerspielplatzes hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 443.09 vom 5. Mai 2009 dem Verein Arbeitsgemeinschaft Fröschenmatt für das Betriebsjahr 2009 CHF 30'000.-- und ab 2010 einen jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 44'000.-- bewilligt. Der Werkhof der Stadt erbringt - wie bei anderen städtischen Spielplätzen - zusätzlich Werkhofleistungen im Umfang von CHF 15'000.--.

Der Abenteuerspielplatz befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und muss nach 37 Jahren umfassend saniert werden. Geplant ist im Wesentlichen der Bau eines für den Ganzjahresbetrieb nutzbaren Pavillons mit Aufenthaltsraum, Teeküche und Arbeitsraum sowie der Abbruch des Asphaltbelages beim Hauptplatz und der Einbau einer neuen Kofferung mit Schotterrasen. Die Gesamtbaukosten betragen CHF 430'000.--. Die Bauarbeiten sollen Ende 2012 abgeschlossen sein.

„Die Erhaltung der Lebensqualität der Stadt Zug“ - unter anderem im Bereich Freizeit und öffentlicher Raum - ist eines der Legislatorschwerpunkte 2011 - 2014 des Stadtrates. Der Abenteuerspielplatz Fröschenmatt trägt als einzigartiges Angebot in der Stadt Zug und als wichtiger Treffpunkt der Wohnbevölkerung in einem rasant wachsenden Quartier zweifellos zur Erhaltung der Lebensqualität bei. Wir beantragen Ihnen daher, für die Sanierung des Abenteuerspielplatzes Fröschenmatt einen Baukredit von CHF 430'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag für einen Baukredit zur Sanierung des Abenteuerspielplatzes Fröschenmatt: Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Bedarf**
 - 1.2 Betriebskonzept**
 - 1.3 Heutiger Zustand**
 - 1.4 Sanierungskonzept**
- 2. Projektorganisation**
 - 2.1 Gesamtprojektleitung**
- 3. Bauprojekt**
 - 3.1 Projektbeschreibung**
 - 3.1.1 Städtebauliche Situation**
 - 3.1.2 Verkehrssituation**
 - 3.1.3 Projektperimeter**
 - 3.1.4 Freiraumgestaltung und Holzpavillon**
 - 3.2 Gebäudetechnik**
 - 3.3 Ausbau Betriebseinrichtungen**
- 4. Kosten**
 - 4.1 Gesamtbaukosten - Kostenzusammenstellung nach BKP**
- 5. Termine**
- 6. Finanzierung**
- 7. Antrag**

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Bedarf**

Der Abenteuerspielplatz Fröschenmatt ist ein einzigartiges Angebot in der Stadt Zug und bildet einen wichtigen Anziehungspunkt im Quartier Zug West. An den Betriebstagen spielen bis zu 60 Kinder auf dem Platz. Den Stadtschulen, der Freizeitbetreuung und auch privaten Organisationen steht die Infrastruktur für Projektstage ebenfalls zur Verfügung. Die Nachfrage wird steigen, da in den nächsten Jahren alleine in Zug West Wohnbauvorhaben mit über 1'000 Wohnungen geplant sind. Der Spielplatz erhält dadurch ein besonderes Gewicht als naturnaher Freiraum und Begegnungsort für Familien und ihre Kinder, hauptsächlich im Vorschul- und Primarschulalter.

1.2 Betriebskonzept

Der Verein Arbeitsgemeinschaft Abenteuerspielplatz Fröschenmatt Zug (Verein Fröschenmatt) betreibt den Spielplatz seit 1974 im Auftrag der Stadt Zug. Die Entstehung des Spielplatzes ist wesentlich auf die Initiative und die engagierte Mitarbeit einer Gruppe von Quartierbewohnern zurückzuführen. Der Spielplatzbetrieb wird durch grosses ehrenamtliches Engagement von Vorstandsmitgliedern und freiwilligen Helferinnen und Helfern aufrecht erhalten.

Der Verein hat 2008 ein Grobkonzept entwickelt. Darin sind Angebot und Grundhaltung sowie Zuständigkeiten und Ressourcen definiert. Der Spielplatz wird als wichtiger Begegnungsort und Treffpunkt für Kinder definiert, ist aber auch für deren Eltern und Familien bedeutsam. Die wichtigste Zielgruppe auf dem Spielplatz sind die Kinder. Weitere Anspruchsgruppen sind aber auch Familien, Schulklassen, Betreuungseinrichtungen, Spielgruppen und ähnliche Organisationen. Kinder üben das naturnahe freie Spiel und erleben sinnlichen Erfahrungsräumen sowie den respektvollen und eigenverantwortlichen Umgang mit den Tieren. Eine Spielplatzleitung entlastet den Vereinsvorstand von den Aufgaben des Spielplatzbetriebs während den Öffnungszeiten und unterstützt den Einbezug von Freiwilligen bei der Mitarbeit auf dem Spielplatz als Beitrag an eine gut funktionierende Quartierkultur. Das Betriebsreglement fasst wichtige Rahmenbedingungen wie die Preisfestlegung für Mieten und Mitgliederbeiträge sowie die Entschädigungsansätze für Freiwilligeneinsätze zusammen.

Für den Betrieb des Abenteuerspielplatzes hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 443.09 vom 5. Mai 2009 dem Verein Arbeitsgemeinschaft Fröschenmatt für das Betriebsjahr 2009 CHF 30'000.-- und ab 2010 einen jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 44'000.-- bewilligt. Der Werkhof der Stadt erbringt - wie bei anderen städtischen Spielplätzen - Werkhofleistungen im Umfang von CHF 15'000.--. Mit dem Betriebsbeitrag wird die Fortführung der ehrenamtlichen Tätigkeit des Vorstandes und der Einsatz der freiwilligen Helferinnen gesichert. Der städtische Beitrag ermöglicht die Finanzierung einer Spielplatzleitung (25% Pensum), die den Vorstand entlastet und er deckt die Betriebskosten für Material und Tiere.

1.3 Heutiger Zustand

Heute befinden sich auf dem Abenteuerspielplatz folgenden Bauten und Anlageteile (vgl. Beilage 4, Bestehende Situation 1:200, Immobilien):

- baufälliges Lagergebäude in Holzbau (Nr. 1)
- leicht beschädigte Feuerstelle (Nr. 2)
- Geissenstall (Nr. 3)
- Heuschober (Nr. 4)
- Grosstierstall (Nr. 5)
- zwei Materiallager Baucontainer (Nr. 6)
- ein Office Baucontainer mit zwei Toiletten und Wickeltisch (Nr. 7)

Weiter finden sich auf dem Spielplatz eine Pergola, ein Picknick-Unterstand, ein Sandkasten, Sonnenschirme sowie verschiedene Spielgeräte. Das rund 5'800 m² grosse Areal ist mit verschiedenen selbstgebauten Hütten und Futterunterständen bebaut.

Die heutigen Toiletten befinden sich am Rande des Areals, im Bereich der Pflanzgärten. Die bestehenden Baracken sind nicht beheizt. Der Betrieb beschränkt sich deshalb auf die wärmeren Jahreszeiten. Die Anlage wurde bis heute ausschliesslich durch Eigenleistungen des Vereins erstellt.

Die Umgebung gestaltet sich wie folgt: Der bestehende Hauptplatz ist asphaltiert. Das Wasser wird in einem Hofsammler gesammelt. Das Dachwasser der Pavillons wird direkt in den Sammelschacht geleitet. Der Spielplatz kann bei schlechter Witterung wegen Überschwemmung des Hauptplatzes und des Eingangsbereichs oft nicht benutzt werden. Nach starken Regenfällen bleibt das Wasser im Hof stehen und das Gelände kann nicht genutzt werden. Die Holzbauten stehen zu diesen Zeiten teilweise im Wasser und die Holzfundamente und Böden werden durchnässt.

1.4 Sanierungskonzept

Die wichtigsten Ziele der Erneuerung sind die Sanierung des Hauptplatzes und die Erstellung eines Aufenthaltsraumes. Grundsätzlich ist zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen zu unterscheiden. Die werterhaltenden Massnahmen sind in den letzten fünf Jahren vom Werkhof zurückgestellt worden. Er hat nur noch das Notwendigste an Unterhalt erbracht. Bei den wertvermehrenden Massnahmen sind unterschiedliche Alternativen geprüft worden. Die Trägerschaft ist überzeugt, dass mit dem vorliegendem Projekt die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die nächsten 15 Jahre gewährleistet werden können. Das jetzige Projekt entspricht vollständig dem Bedürfnis des Vereins.

Der Gesamtcharakter des Abenteuerspielplatzes soll erhalten bleiben. Bauten, Spielplatz und Umgebung sollen mit einfachen Mitteln soweit instandgesetzt werden, dass ein sicherer Betrieb der Anlage bei jeder Witterung möglich ist. Vordringlich sind die Sanierung des Hauptplatzes und die Erstellung eines Pavillons mit Aufenthaltsraum und Teeküche als Rückzugsort bei kaltem und nassem Wetter. Dieser Aufenthaltsraum soll zudem sicher stellen, dass Kurse, die trockene Arbeitsplätze bedingen (Bastelnachmittage) angeboten werden können. Im Aufenthaltsraumbereich sollen Schränke zur trockenen Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichem Bastel- und Werkmaterial eingebaut werden. Vorgesehen ist ein Holztafelbau in Fertigbauweise (Elementsystem). In der Ausführung soll dem naturnahen Charakter des Werkspielplatzes Rechnung getragen werden. Ein Holzbau wird diesen Anforderungen am ehesten gerecht. Der bestehende baufällige Materialschopf soll durch den neuen Aufenthaltsraum ersetzt werden.

Die Umgebungsgestaltung wird durch die Trägerschaft in Zusammenarbeit mit den Kindern und Eltern nach Abschluss des Bauprojekts an die Hand genommen.

2. Projektorganisation

2.1 Gesamtprojektleitung

Die Gesamtprojektleitung wird vom Baudepartement, Abteilung Hochbau, sichergestellt. Das Bildungsdepartement als Besteller, der Werkhof und der Verein werden entsprechend in die Planung einbezogen.

3. Bauprojekt

3.1 Projektbeschreibung

3.1.1 Städtebauliche Situation

Der Abenteuerspielplatz Fröschenmatt befindet sich in der Lorzenebene zwischen dem Hertiquartier und der Steinhauserstrasse. Das Areal liegt in der Zone ‚Übriges Gebiet‘ und ist umgeben von landwirtschaftlich genutztem Land. In dieser Zone sind nur kleine Bauten für eine Freizeitnutzung möglich, die sich in den landschaftlichen Kontext einfügen. Das Bauvorhaben wurde mit dem kantonalen Amt für Raumplanung besprochen. Dieses hat im Rahmen einer Bauanfrage seine Zustimmung zum Bauvorhaben in Aussicht gestellt.

3.1.2 Verkehrssituation

Grundsätzlich legen die Besucher den Weg zum Spielplatz zu Fuss (mit dem öffentlichen Verkehr ab der Steinhauserstrasse) oder mit dem Fahrrad zurück. Die Zufahrt für Fahrzeuge ist möglich, muss aber auf wenige Fahrten beschränkt bleiben. Darunter fallen Fahrten des Werkhofs (übliche Entsorgungsfahrten), Zufahrt für die Tierpfleger (mehrmals wöchentlich) und Materialanlieferungen für den Verein (rund einmal wöchentlich).

3.1.3 Projektperimeter

Die bauliche Eingriffstiefe beschränkt sich auf die Häusergruppe beim Eingang (vgl. Beilage 4, Bestehende Situation 1:200, Immobilien). Das heutige Holzlagergebäude (Nr. 1) soll durch einen Pavillon ersetzt werden. Die Dachkonstruktion des Kleintierstalls (Nr. 3) soll mittels örtlich neuen Stützen verstärkt werden. Zusätzlich wird die bestehende Konterlattung mittels Nagelbrettern oder neuen Sparren verstärkt. Im Arbeitsraum (Nr. 7) werden zwei Toiletten und ein Wickeltisch eingerichtet. Die übrigen Bauten sollen durch den Verein auf dessen Kosten ausgebessert und erneuert werden.

3.1.4 Freiraumgestaltung und Holzpavillon

Mit sanften Korrekturmassnahmen soll das Versickern des Wassers auf dem Hauptplatz im Hof sichergestellt werden. Der Asphalt wird entfernt und der Platz mit einer Koffierung und mit Kiesplatz bedeckt. Weiter sind kleinere flankierende Massnahmen und Ergänzungen bei der Entwässerung des Hauptplatzes vorgesehen. Für die Spielplatzgestaltung dienen die Vorgaben der Pro Juventute und die Normen als Grundlage des Bundesamtes für Unfallverhütung (BFU).

Für den Spielplatzbetrieb soll ein Holzpavillon erstellt werden. Die Wärmedämmung entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Hofseitig soll ein Sonnensegel angebracht werden. Da der Pavillon breiter sein wird als das bestehende Materiallager, müssen die Veloabstellplätze auf die andere Seite des Areal verschoben werden.

3.2 Gebäudetechnik

Die Haustechnikinstallationen sollen nach einfachstem Standard ausgeführt werden, das heisst, es sollen einfache Elektroinstallationen angebracht, ein Zähler mit Einbauverteiler gewählt, Standard Schalterdosen und Beleuchtung angebracht, die Verrohrung in den Elementen voreingelegt werden. Als Heizung soll ein Schwedenofen dienen. Für die Sanitäranlage mit Warmwasser, Boiler in der Teeküche, Warm- und Kaltwasserleitung finden Apparate und Armaturen in einfacher Qualität Verwendung. Die vorhandene Standard-Teeküche soll erweitert werden.

3.3 Ausbau Betriebseinrichtungen

Für den Aufenthaltsraum ist ein einfacher Innenausbau vorgesehen: Türblätter in Kunstharz mit Futter und Verkleidung, Wände und Decken weiss gestrichen. Teeküche: Wände mit Plattenschild, Böden Linoleum.

Für die Ausstattung und Einrichtung der Räume ist grundsätzlich der Verein zuständig.

4. Kosten

4.1 Gesamtbaukosten - Kostenzusammenstellung nach BKP

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das Vorprojekt. Die Kosten wurden mittels Vorausmassen und Schätzungen errechnet und entsprechen einem Genauigkeitsgrad von +/- 10%, gemäss SIA LHO 102.

Baukosten nach Prioritäten

A	Neubau Nr. 1		CHF 256'500.--
B	Materiallager, WC- Anlagen Nr. 1	CHF	50'000.--
C	Materiallager Nr. 6	CHF	6'500.--
D	Platzsanierung Nr. 8	CHF	81'500.--
E	Offener Unterstand Nr. 2	CHF	0.--
F	Stallung Kleintiere Nr.3, Holzschober Nr. 4	CHF	6'500.--
G	Erschliessung Werkleitungen, Kanalisation	CHF	29'000.--
<u>Total Werterhaltende Massnahmen:</u>		CHF	<u>173'500.--</u>
<u>Total Wertvermehrende Massnahmen:</u>			<u>CHF 256'500.--</u>

Kennwerte, Neubau:

Geschossfläche GF nach SIA 416	m ²	84.0
Rauminhalt Gebäudevolumen V nach SIA 416	m ³	286.0

Kostenkennwerte Neubau:

Kosten Gebäude BKP 2 pro m ² Geschossfläche SIA 416	CHF	2'226.--
Kosten Gebäude BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen SIA 416	CHF	654.--

Kennwertvergleich Schulpavillon Herti (Baujahr 2010)

Kosten Gebäude BKP 2 pro m ² Geschossfläche SIA 416	CHF	2'244.--
Kosten Gebäude BKP 2 pro m ³ Gebäudevolumen SIA 416	CHF	565.--

Gesamtbaukosten nach BKP

BKP 0	Grundstück	CHF	43'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	90'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	187'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	0.--
BKP 4	Umgebung	CHF	65'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	20'000.--
BKP 6	offene Reserven	CHF	25'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	0.--
BKP 1 - 9	Total Anlagekosten inkl. 8% MWST	CHF	430'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2011. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2011).

Die Laufende Rechnung wird mit dem Beschluss des Baukredits um CHF 230'000.-- wie folgt entlastet:

Konto 4500/31401 Unterhalt Hochbauten	CHF	-160'000.--
Konto 4500/31402 Unterhalt Tiefbauten	CHF	- 70'000.--
Total Entlastung	CHF	- 230'000.--

5. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Baukredit am 26. September 2011 bewilligt, sieht der Terminplan - vorbehältlich der rechtskräftigen Baubewilligung - wie folgt aus:

Grob-Terminplan		2011							2012												2013		
		Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	
Stadtrat	12. Juli 2011		■																				
Bau- und Planungskommission	22. Aug.2011			■																			
Geschäftsprüfungskommission	05.Sept.2011				■																		
Grosser Gemeinderat	26.Sept.2011				■																		
Projektieren/ Submittieren						■	■	■	■														
Ausführungsphase										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Betrieb Fröschenmatt																							

Die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten werden bis Ende 2012 abgeschlossen sein, sofern es die Wetterverhältnisse zulassen.

6. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2012, Konto 4500/ 50300, Objekt-Nr. 832, Abenteuerspielplatz Fröschenmatt, Zug West.

Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz) mit jährlich 10% abgeschrieben.

Abenteuerspielplatz Fröschenmatt	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 430'000.--
Investition	CHF 430'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten	
Abschreibung Objektkredit 10%	
Berechnung der jährlichen Folgekosten	CHF 43'000.--
Kostentotal	CHF 43'000.--

Die Kosten für den Baukredit betragen brutto CHF 430'000.-- inkl. 8% MWST.

Auf eine Wiederverrechnung des kalkulatorisch errechneten Pachtzinses in der Höhe von CHF 690.--/ Jahr wird verzichtet.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Sanierung des Abenteuerspielplatzes Fröschenmatt und den Neubau eines Pavillons einen Baukredit von brutto CHF 430'000.--, inkl. MWST, zulasten der Investitionsrechnung, Konto 4500/50300, Objekt 832, Abenteuerspielplatz Fröschenmatt, zu bewilligen

Zug, 12. Juli 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen

1. Beschlussentwurf
2. Situation (Luftaufnahme)
3. Bestehende Situation 1:500
4. Bestehende Situation 1:200 (Immobilien)
5. Neue Situation 1:200
6. Kurzbaubeschrieb
7. Zustandsanalyse und Massnahmen
8. Vereinsstatuten

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und dem Bildungsdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen gerne Peter Glanzmann, Leiter Hochbau, unter Tel. 041 728 21 73 und Lars Sommer, Fachstelle Kind Jugend Familie, unter Tel. 041 728 21 29.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Abenteuerspielplatz Fröschenmatt: Sanierung und Neubau Pavillon; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. Vorlage-Nr. vom Datum

1. Für den Abenteuerspielplatz Fröschenmatt, Sanierung und Neubau eines Pavillons, wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4500/50300, Objekt 832, Abenteuerspielplatz Fröschenmatt, ein Baukredit von CHF 430'000.-- brutto, inkl. 8% MWST, bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2011) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren).
3. Die Investition von CHF 430'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
4. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber