



MASSWERK AG
Amstutzstrasse 3a
CH-6010 Kriens
T +41 (0)41 311 19 19
F +41 (0)41 311 19 20
www.masswerk.com

Büro Zürich
Fröbelstrasse 10
CH-8032 Zürich
T +41 (0)44 380 55 90
F +41 (0)44 380 55 91

Management Summary Schlussbericht
Beilage RRB 31. August 2010

**Strategische Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung Zug
Bedarfsermittlung und Szenarien für das Belegungskonzept**

26. August 2010
Projekt Nummer C3_455

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.2	Vorgehen	4
1.3	Zielsetzung	4
2	Bedarfsermittlung	5
2.1	Untersuchungsfeld	5
2.2	Raumbedarf	5
2.3	Arbeitsplatzentwicklung und Flächenbedarf	6
3	Belegungsszenarien	7
3.1	Drei mögliche Szenarien	7
3.2	Szenario 1: «Status Quo reorganisiert»	8
3.3	Szenario 2: «Mittelweg»	9
3.4	Szenario 3: «Konzentration an einem Standort»	10
3.5	Vergleich Flächenbedarf	11
4	Fazit	12
4.1	Empfehlung	12
5	Anhang	13
5.1	Abkürzungsverzeichnis	14
5.2	Flächendefinition gemäss SIA 416	16
5.3	Strategische Grundsätze (RRB vom 10. Juli 2007)	17
5.4	Szenario 1: «Status Quo reorganisiert»	19
5.5	Szenario 2: «Mittelweg»	20
5.6	Szenario 3: «Konzentration an einem Standort»	21
5.7	Szenarienvergleich: Standortkonzentration und Konzentration der Direktionen und Gerichte	22
5.8	Szenarienvergleich: Flächenbedarf (Geschossfläche oberirdisch gerundet)	23

3 Belegungsszenarien

3.1 Drei mögliche Szenarien

Basis der drei ausgearbeiteten Szenarien bilden die 10 strategischen Grundsätze (RRB vom 10. Juli 2007; siehe Anhang 5.3) und die Bedarfsermittlung.

Es hat sich gezeigt, dass die folgenden Ämter u.a. aus betrieblichen Gründen nicht ins neue Verwaltungszentrum VZ3 integriert werden können. Dies wurde bei allen drei Szenarien so berücksichtigt.

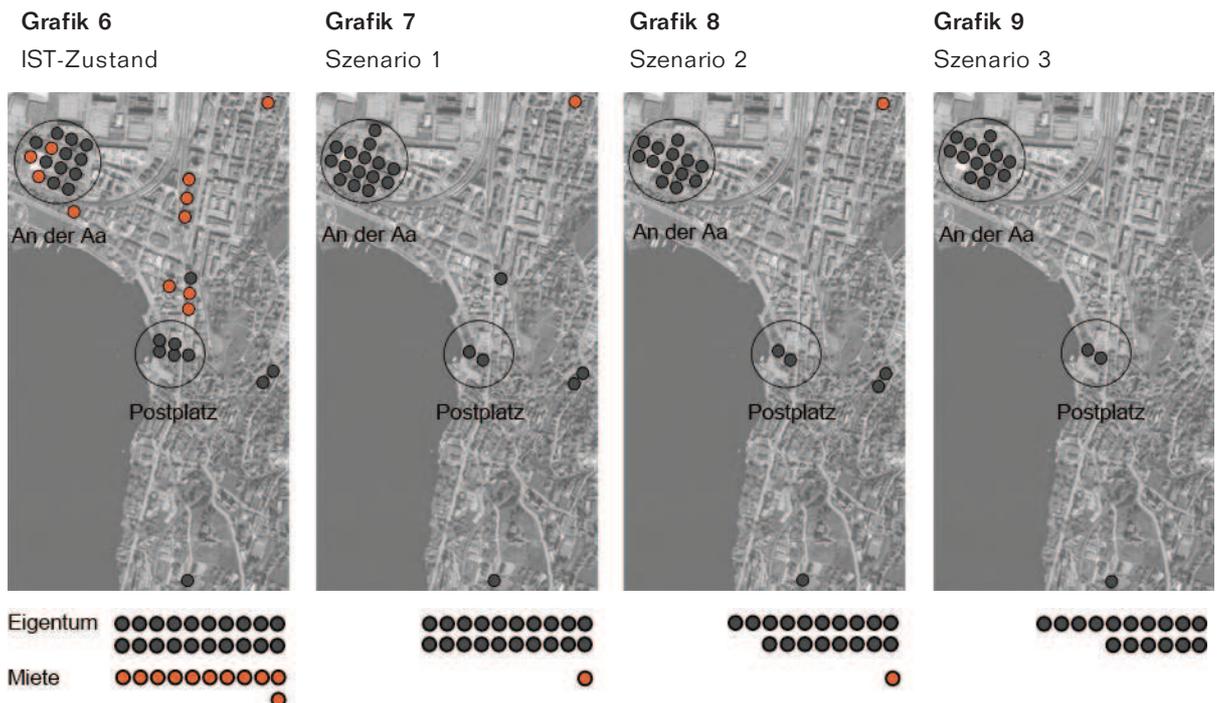
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA)
- Ambulanter psychiatrischer Dienst (APD)*
- Eichamt (Eich)
- Strassenverkehrsamt (StVA)
- Strassenunterhalt (STU)
- Amt für Zivilschutz und Militär (AZM)
- Amt für Verbraucherschutz (AVS)
- Obergericht (OG)
- Verwaltungsgericht (VG)
- Staatskanzlei
- Gesundheitsamt (Gea)*

* aus Diskretionsgründen

Die folgenden drei Szenarien wurden ausgearbeitet:

- Szenario 1: «Status Quo reorganisiert»
- Szenario 2: «Mittelweg»
- Szenario 3: «Konzentration an einem Standort»

Die Szenarien unterscheiden sich in der Anzahl der Aussenstellen, der Mietobjekte und der Konzentration der einzelnen Direktionen. Die nachfolgenden Grafiken 6 bis 9 zeigen die Konzentration der Standorte, sowohl für den IST-Zustand als auch für die drei Szenarien.



3.2 Szenario 1: «Status Quo reorganisiert»

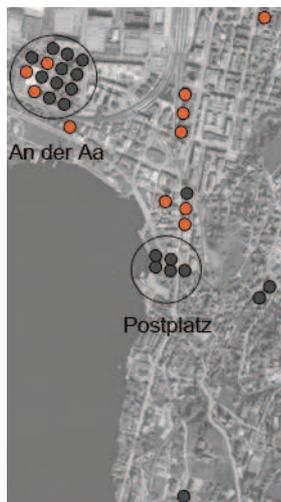
Das Szenario 1 folgt dem Grundsatz möglichst weniger Rochaden und Umzüge. Zusätzlich zu den in Kapitel 3.1 genannten Ämtern bleiben folgende Ämter an ihrem heutigen Standort:

- Kantonsforstamt (KFA)
- Amt für Fischerei und Jagd (AFJ)
- Steuerverwaltung (StV)
- Arbeitslosenkasse (ALK)
- Amt für Wohnungswesen (AWW)

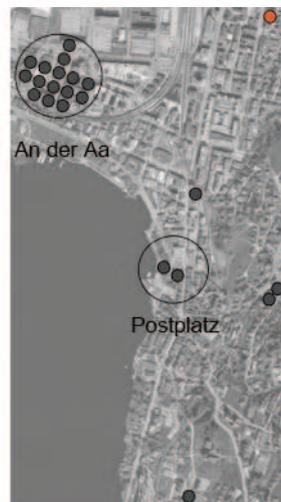
Alle übrigen Ämter werden am Standort «An der Aa» bzw. am Standort «Postplatz» konzentriert. Bei diesem Szenario sind von den insgesamt 12 Organisationseinheiten (7 Direktionen, Staatskanzlei und 4 Gerichte) die Hälfte weiterhin über mehrere Standorte verteilt: Direktion des Innern (DI); Finanzdirektion (FD), Gesundheitsdirektion (GD), Sicherheitsdirektion (SD), Staatskanzlei (SKA), Volkswirtschaftsdirektion (VD).

Insgesamt wurde der oberirdische Raumbedarf (Geschossfläche) für das Verwaltungszentrum VZ3 beim Szenario 1 schätzungsweise mit rund 32'000 m2 berechnet.

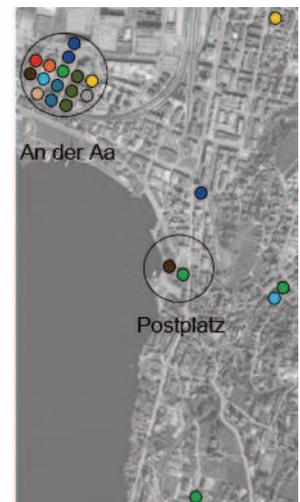
Grafik 10
IST-Zustand
Standorte



Grafik 11
Szenario 1
Standorte



Grafik 12
Szenario 1
Direktionen



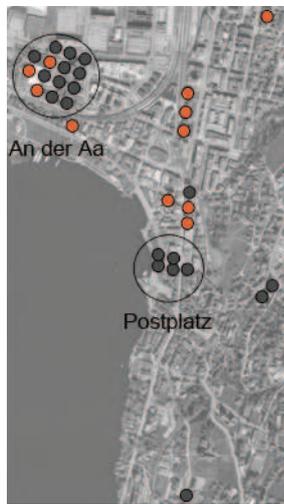
- | | | | | | | |
|------------|-------|------|------|-------|------------|------|
| ■ Eigentum | ■ BD | ■ DI | ■ GD | ■ SKA | ■ Gerichte | ■ VG |
| ■ Miete | ■ DBK | ■ FD | ■ SD | ■ VD | ■ STA | |

3.3 Szenario 2: «Mittelweg»

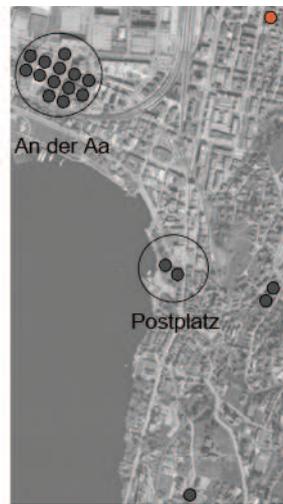
Das Szenario 2 umschreibt einen mittleren Weg zwischen den beiden Szenarien 1 und 3. Es zeigt eine Möglichkeit eines mittleren Vorgehens auf. Es sind unterschiedliche Varianten denkbar, z. B. Fortbestand Steuerverwaltung an der Bahnhofstrasse 26 oder Belassen des Sekretariats der Direktion des Innern an der Neugasse 2. Andere Detail-erwägungen wurden nicht weiter verfolgt.

Insgesamt wurde der oberirdische Raumbedarf (Geschossfläche) für das Verwaltungszentrum VZ3 beim Szenario 2 schätzungsweise mit rund 37'000 m² berechnet.

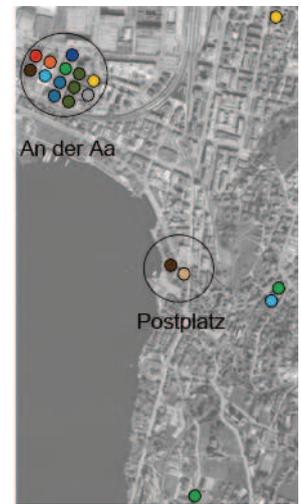
Grafik 13
IST-Zustand
Standorte



Grafik 14
Szenario 2
Standorte



Grafik 15
Szenario 2
Direktionen



■ Eigentum
■ Miete

■ BD ■ DI ■ GD ■ SKA ■ Gerichte ■ VG
■ DBK ■ FD ■ SD ■ VD ■ STA

3.4 Szenario 3: «Konzentration an einem Standort»

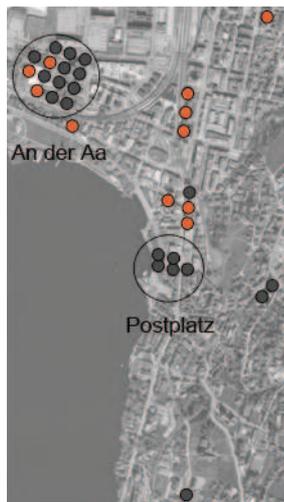
Das Szenario 3 verfolgt den Grundsatz einer möglichst geringen Anzahl an Aussenstellen und Mietobjekten sowie einer möglichst kompakten Organisation der einzelnen Direktionen sowie der kantonalen Verwaltung und Gerichte an einem Standort.

Bei diesem Szenario sind von den insgesamt 12 Organisationseinheiten (7 Direktionen, Staatskanzlei und 4 Gerichte) ein Drittel aus betrieblichen Gründen über mehrere Standorte verteilt. Es sind dies:

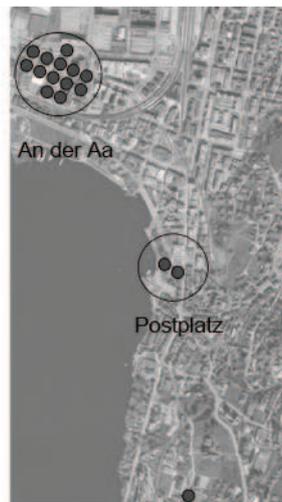
- Direktion des Innern (DI, einzig ADA in Aussenstellen)
- Gesundheitsdirektion (GD, einzig APD und Gea in Aussenstellen)
- Sicherheitsdirektion (SD, einzig Eich, StVA, AZM in Aussenstellen)
- Staatskanzlei (SKA, einzig Kanzlei am Postplatz)

Insgesamt wurde der oberirdische Raumbedarf (Geschossfläche) für das Verwaltungszentrum VZ3 beim Szenario 3 schätzungsweise mit rund 40'000 m² berechnet.

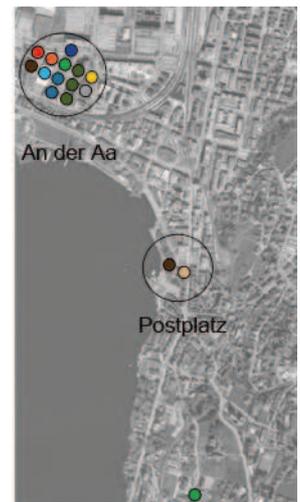
Grafik 16
IST-Zustand
Standorte



Grafik 17
Szenario 3
Standorte



Grafik 18
Szenario 3
Direktionen



■ Eigentum
■ Miete

■ BD ■ DI ■ GD ■ SKA ■ Gerichte ■ VG
■ DBK ■ FD ■ SD ■ VD ■ STA

5.3 Strategische Grundsätze (RRB vom 10. Juli 2007)

1. Der **Planungshorizont** der strategischen Büroraumplanung beläuft sich auf mindestens zehn Jahre. Die provisorische Überarbeitung im Sinne einer rollenden Planung erfolgt alle zwei Jahre.
2. Die strategische Büroraumplanung wird mittel- bis langfristig auf den **Stellenplanfond** ausgelegt mit nur vereinzelt Zusatzstellen (Annahme 1 % pro Jahr). Davon ausgenommen sind die Gerichte und die PRAGMA Ämter.
Das Wachstum der einzelnen Direktionen wird nicht differenziert erfasst, weil die Angaben auf zehn Jahre voraus mit zu grossen Unsicherheiten behaftet sind (neue Aufgabenteilung Bund, Kantone und Gemeinden, neue Organisationsstrukturen der Verwaltung).
3. Das Hochbauamt erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Informatik und Organisation und dem Personalamt **zeitgemässe Arbeitsplatzmodelle** für alle Direktionen und für die Gerichte. Zudem formuliert das Hochbauamt **einheitliche Flächenstandards** für die Direktionen und für die Gerichte². Die Arbeitsplatzmodelle und die Flächenstandards der Direktionen werden dem Regierungsrat und die Arbeitsplatzmodelle und Flächenstandards der Gerichte dem Obergericht und dem Verwaltungsgericht zur Genehmigung vorgelegt. Mit Hilfe der Flächenstandards und Arbeitsplatzmodelle wird der künftige Flächenbedarf der Direktionen und Gerichte ermittelt.
Zudem erlauben es die Flächenstandards dem Hochbauamt die vorhandenen Verdichtungspotenziale auszuschöpfen und die Büroflächen objektiver zu bewirtschaften.
4. In neuen Objekten, Umbauten und Erweiterungen werden moderne Büroarbeitsplätze nach einheitlichen Standards in **Gruppenbüros, Einzel- und Zweierbüros** realisiert. Die Gruppenbüros fördern das vernetzte Arbeiten, erhöhen die Flexibilität insbesondere im Hinblick auf den organisatorischen und technologischen Wandel, steigern die Produktivität der Mitarbeitenden und sind kostengünstiger im Betrieb.
Die Einzelbüros erfüllen das Bedürfnis nach Diskretion (Bsp. bei Personalgesprächen). In Einzel- und Zweierbüros fällt das konzentrierte Arbeiten leichter.
In den oben genannten Standards wird auch der Anteil Gruppenbüros, Einzel- und Zweierbüros geregelt.
5. Objekte im **Eigentum** sind Mietobjekten vorzuziehen. Die Objekte im Eigentum sind kostengünstiger und wirtschaftlicher im Betrieb.
Mietobjekte erhöhen zwar auf kurze Frist den Handlungsspielraum. Wächst der Flächenbedarf, können kurzfristig Räumlichkeiten zugemietet werden. Sinkt der Flächenbedarf, wird das Mietobjekt aufgegeben. Aus Kostengründen werden kleinere und mittlere Mietobjekt jedoch so schnell als möglich aufgegeben.
6. Die Verwaltung und Gerichte konzentrieren sich auf die Standorte **An der Aa** und / oder **Postplatz**. Ein allfälliger Auszug des Obergerichts aus dem Gerichtsgebäude ins Zeughaus wird dadurch nicht präjudiziert.
Die Standorte sind für die Kunden und Mitarbeitenden mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Dienstleistungen und Versorgungen (Bsp. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant, Post usw.).

² Für die Direktionen und für die Gerichte werden jeweils eigene Flächenstandards festgelegt.

Die Konzentration der Verwaltung auf ein bis zwei Standorte erhöht die Gesamtflexibilität und eröffnet Synergien im Betrieb (z.B. Cafeteria, Copycenter usw.) und die Belegungsflexibilität.

7. Eine **Konzentration der Ämter, Direktionen und Gerichte** je an einem Standort wird angestrebt.

Die Konzentration verbessert die Zuordnung innerhalb der Ämter und Gerichte und erhöht die rasche Erreichbarkeit der Direktions- und Gerichtsleitungen sowie anderer relevanter Ämter und Gerichte.

Die Kommunikation und Vernetzung innerhalb der Verwaltung und Gerichte wird erleichtert. Zudem können Synergien genutzt werden (Bsp. gemeinsamer Empfang, Cafeteria, Sitzungszimmer usw.).

8. Das Hochbauamt erarbeitet eine auf mittlere Frist angelegte optimierte Belegungsplanung, welche die bestehenden **Verdichtungspotenziale** ausschöpft und die Konzentration der Ämter, Direktionen und Gerichte mittels Rochaden anstrebt. Die erforderlichen Baumassnahmen sollen entweder einen geringen Umfang und niedrige Kosten aufweisen oder mit zustandsbedingten Sanierungen kombiniert werden. Das erhöht die Wirtschaftlichkeit der Belegung.

9. Die Realisierung eines **Verwaltungsgebäudes 3** auf dem Gaswerkareal oder auf dem Areal der Zugerland Verkehrsbetriebe wird durch das Hochbauamt geprüft. Die Option Kaufobjekt An der Aa wird ebenfalls offen gehalten.

Als Nutzer vorgesehen sind die Direktion für Bildung und Kultur sowie Teile der Direktion des Innern, der Volkswirtschaftsdirektion, der Sicherheitsdirektion, der Gesundheitsdirektion und der Finanzdirektion.

Auf 10 bis 20 Jahre voraus ist ein Verwaltungsgebäudes 3 auf dem Gaswerkareal aufgrund der besseren Realisierungschancen vorteilhafter. Dadurch besteht ein kleineres Risiko von Übergangslösungen und Provisorien.

Auf sehr lange Frist bietet das ZVB-Areal grössere Vorteile, da es näher bei den übrigen Verwaltungsgebäuden An der Aa liegt und deshalb die daraus resultierenden Synergiepotenziale (Bsp. Cafeteria, Copycenter, Sitzungszimmer usw.) ausgenutzt werden können.

10. Die Bauvorhaben müssen auf ihre **Etappierbarkeit** geprüft werden. Zudem ist die **Erweiterbarkeit** auf sehr lange Frist für Verwaltungs- und Gerichtsgebäude ein Vorteil.

In neuen Objekten werden **kleinere Reserveflächen** eingeplant. Sie werden offen ausgewiesen als zusätzliche Sitzungszimmer gehalten.

Es werden **keine grösseren Reserveflächen** geplant, welche an Dritte vermietet werden.