



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung des Ersatzneubaus altes Laborgebäude, Zugerstrasse 50, Steinhausen

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 11. November 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Hochbau hat an der Sitzung vom 11. November 2024 den Objektkredit für die Planung des Ersatzneubaus altes Laborgebäude, Zugerstrasse 50, Steinhausen, behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Florian Weber (via Teams), Kantonsbaumeister Urs Kamber, Anita Niederberger, Projektleiterin Machbarkeitsstudie, Kathrin Estermann, Projektleiterin Portfolio Management, sowie Jacqueline Kalt, juristische Mitarbeiterin, welche die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten und die Fragen aus der Kommission beantworteten. Ferner anwesend waren Sebastian Arnold und Raphael Wicky, Architekten der ARGE Kollektiv Juma / Studio W, Zug, und Sven Leidenroth, Kostenplaner bei Arcanus Baumanagement, Pfäffikon SZ, welche ebenfalls Fragen der Kommission beantworteten. Christa Hegglin, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragerunde
3. Eintreten
4. Detailberatung
5. Schlussabstimmung
6. Antrag

1. Ausgangslage

Das bestehende alte Laborgebäude an der Zugerstrasse 50 in Steinhausen entspricht nicht mehr den zeitgemässen baulichen und energetischen Anforderungen. Der Zustandswert des Gebäudebewertungsprogramms «Stratus» lag im Dezember 2023 bei 0.64. Für Verwaltungsgebäude ist ein Zielwert von Z/N (Zustands- zu Neuwert) 0.80 «gut» vorgegeben. Ohne erhebliche Instandsetzungsarbeiten würde der Wert weiter sinken und 2030 bereits bei ca. 0.53 liegen. Es wären dementsprechend hohe Investitionskosten für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft erforderlich. Gleichzeitig wurden mit dem im November 2022 bewilligten einfachen Bebauungsplan die beiden kantonalen Parzellen 456 und 963 gegenüber der Regelbauweise erheblich aufgewertet. Anstelle des alten Laborgebäudes mit einer Hauptnutzfläche von 717 m² kann an diesem mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Standort ein flexibel nutzbarer Ersatzneubau mit einer Hauptnutzfläche von 2600 m² erstellt werden. Dadurch ergibt sich ein wesentlich besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis. Viele der kantonalen Verwaltungsgebäude bedürfen aufgrund ihres Alters in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren einer grosszyklischen Instandsetzung. Während dieser Zeit müssen die Nutzerinnen und Nutzer an andere Standorte oder in Provisorien umziehen. Ein möglichst grosser Teil des Provisorienbedarfs soll durch kantonseigene Provisorien oder vorhandene Mietflächen abgedeckt werden.

Mit einem Ersatzneubau anstelle des alten Laborgebäudes an der Zugerstrasse 50 in Steinhausen könnte dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» nachgekommen und je nach Phase schätzungsweise ein Drittel oder mehr als die Hälfte des Provisorienbedarfs abgedeckt werden.

Es wird vorliegend ein Objektkredit von 2,94 Millionen Franken (inkl. 8,1 % MWST) für die Planung des Ersatzneubaus altes Laborgebäude, Zugerstrasse 50, Steinhausen, beantragt. Gemäss Grobkostenschätzung ist für das Bauvorhaben von Gesamtkosten von 36 395 000 Franken auszugehen. Die Realisierung des Projekts ist von 2028 bis 2029 vorgesehen.

2. Fragerunde

Nach einer kurzen Einleitung und einer ausführlichen Projektvorstellung durch den Kantonsbaumeister, Urs Kamber, wurde die Fragerunde eröffnet. Dabei wurden die nachfolgenden Themen behandelt:

Neubau vs. Sanierung / Wiederverwendung von Baustoffen

Im Rahmen der Fragerunde wurde der Entscheid der Baudirektion thematisiert, dass das alte Gebäude abgebrochen und ein Neubau entstehen und nicht das bestehende Gebäude saniert werden soll und ob eine Wiederverwendung von Bauelementen des abzubrechenden Gebäudes denkbar resp. wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist. Behördenseitig wurde ausgeführt, dass sich das bestehende Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befinde, die Raumaufteilung ungenügend sei und die Hindernisfreiheit nicht gewährleistet werden könne. Betreffend Wiederverwendung von Bauteilen führt die Baudirektion aus, dass im Rahmen der Planung konkret überprüft werden müsse, welche Bauteile sich eignen würden, um im neuen Gebäude wieder verbaut werden zu können. Bei gut rezyklierbaren Baustoffen sei es unter Umständen wirtschaftlicher, diese ins gezielte Recycling zu geben und aufgewertete Produkte zu verbauen.

Erschliessung / Abstellplätze

Die Kommission interessierte sich weiter für die geplanten Abstellplätze und diverse Erschliessungsthemen. Die Baudirektion informierte dahingehend, dass die Veloabstellplätze entlang einer Gebäudefassade geplant werden und vom motorisierten Verkehr damit abgekoppelt werden können. Die Anzahl der Parkplätze, insbesondere für Motorräder und Roller, seien eine erste Annahme, welche im Rahmen der Planung konkretisiert würden. Auf die Zugänglichkeit zur Durchgangsstation und zum AVS während der Bauphase werde in der Planungsphase ein Augenmerk gelegt, da die Platzverhältnisse eher eng seien. Die Baudirektion nahm überdies den wichtigen Hinweis aus der Kommission zur Kenntnis, dass die Garageneinfahrt so zu konzipieren sei, dass diese auch bei Starkregenereignissen die Garage vor eindringendem Wasser zu schützen vermag. Ebenfalls wurde zur Kenntnis genommen, dass die Abstellplätze so ausgelegt werden sollen, dass diese mit Ladestationen ausgerüstet werden können.

Bauweise

In der Kommission wurde die Bauweise und die damit verbundenen Kosten thematisiert sowie die Auswirkungen auf die Innenraumgestaltung. Die Baudirektion führte diesbezüglich aus, die geplante Bauweise mit einem Holz-Hybridbau und dessen Stützenraster habe keinen Einfluss auf die Dimensionierung oder die Anordnung der Arbeitsplätze. Hinsichtlich der Kosten seien zur Ermittlung des Benchmarks sowohl Holz- als auch Massivbauten herangezogen worden. Die Kosten der Vergleichsobjekte wurden aufgrund des seit dem Jahr 2021 gestiegenen

Holzpreises der Teuerung entsprechend hochgerechnet. Für die Vergleichsobjekte hätte auf Datenbanken verschiedener Kostenplaner zurückgegriffen werden können. Darin hätten Gebäude gefunden werden können, die wichtige Vergleichselemente wie die Flexibilität in der Bürostruktur aufwiesen.

Begrünung

Die Kommission wies auf die Wichtigkeit der Begrünung der Umgebung hin. Die Baudirektion führte diesbezüglich aus, dass einige Flächen für die Erschliessung versiegelt werden müssen. Es solle aber ein Dachgarten entstehen, welcher als Aufenthaltsort für das ganze Areal dienen solle.

Gastronomie

Von der Kommission wurde die geplante Verpflegungsmöglichkeit im Attikageschoss angesprochen. Die Baudirektion erläuterte diesbezüglich, dass dieses Angebot neu auf dem Areal geschaffen würde, da die Zahl der Mitarbeitenden an diesem Standort durch den Neubau stark ansteigen würde. Die Mitarbeitenden des AVS hätten bisher lediglich eine Teeküche und einen Aufenthaltsraum. Konkret sei vorgesehen, dass ein Caterer das Essen anliefern. Eine Küche im klassischen Sinne sei nicht vorgesehen. Überdies sollen den Mitarbeitenden Automaten zur Verfügung stehen.

Nachhaltigkeit

Der geplante Neubau soll den Nachhaltigkeitsstandard SNBS Platin erreichen. Im Rahmen der Kommissionssitzung wurde nachgefragt, ob dieser erst im Rahmen der Projektierung geprüft werde und wie gross der Betrachtungszeitraum sei. Die Baudirektion bestätigte, dass die Prüfung im Rahmen der Projektierung erfolgen werde und führte aus, dass der Betrachtungszeitraum den gesamten Lebenszyklus umfasse.

Entsorgung

In der Kommission kam die Frage auf, ob auf dem Areal mit Unterflurcontainer gearbeitet werde. Dies konnte behördenseitig bejaht werden. Die Kommission wies die Baudirektion darauf hin, dass die Zufahrt zu den Containern entsprechend gestaltet werden müsse. Die Lastwagen, welche die Container leeren, könnten ansonsten Belagsschäden verursachen.

Bebauungsplan

Von Seiten der Kommission kam zum Schluss die Frage, ob statt mit dem vorliegend gewählten einfachen Bebauungsplan nicht ein ordentlicher Bebauungsplan hätte gewählt werden müssen, da damit noch mehr verdichtet werden könnte. Behördenseitig wurde dahingehend informiert, dass dies geprüft worden sei, dass man aber zum Ergebnis gelangt sei, dass der einfache Bebauungsplan vorliegend besser geeignet sei. Er sei schneller und unkomplizierter umzusetzen, man hätte die Grenzabstände dadurch verringern können und genügend Ausnützung erhalten, um ein gutes Projekt realisieren zu können.

3. Eintreten

Die Kommission anerkannte den Bedarf an weiterem Büroraum, insbesondere den Bedarf an Provisorien bei den noch geplanten kantonalen Instandstellungs- und Umbauprojekten. Ebenso anerkannte sie die Notwendigkeit, das bestehende Laborgebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Sie bewertete das Projekt als gelungen und beschloss denn auch einstimmig Eintreten auf die Vorlage des Regierungsrats.

4. Detailberatung

Titel und Ingress wurden von der Kommission kommentarlos und einstimmig genehmigt. Paragraphen 1 und 2 wurden einstimmig genehmigt.

5. Schlussabstimmung

Es folgte die Schlussabstimmung zum Kantonsratsbeschluss. Die Kommission stimmte diesem einstimmig mit 12 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3743.2 - 17728 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Unterägeri, 11. November 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Beat Iten