

KANTONSRATSBESCHLUSS
BETREFFEND SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE UND DÄCHER
DER LIEGENSCHAFT HOFSTRASSE 15 IN ZUG

BERICHT UND ANTRAG DER VORBERATENDEN KOMMISSION

VOM 21. OKTOBER 2004

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonsrätliche Kommission hat die obige Vorlage des Regierungsrates vom 6. Juli 2004 in zwei halbtägigen Sitzungen beraten. Regierungsrat Hans-Beat Uttinger vertrat das Geschäft aus der Sicht der Regierung und wurde von Herbert Staub, Kantonsbaumeister, sowie Josef Traxler, Projektleiter Hochbauamt, unterstützt. Dr. Arnold Brunner, juristischer Mitarbeiter der Baudirektion, führte das Protokoll.

1. Ausgangslage und Projekt

Es liegt mit den Vorlage Nrn. 1251.1/.2 - 11520/21 seitens des Regierungsrates ein ausführlicher Bericht mit Kostenvoranschlag vor. Eine Wiedergabe der Ausgangslage und des Projektbeschriebes in diesem Bericht erübrigt sich deshalb.

2. Eintretensdebatte

Nach einer kurzen Orientierung über die Vorlage und das Projekt durch Herbert Staub, Kantonsbaumeister, sowie Josef Traxler, Projektleiter Hochbauamt, war Eintreten auf die Vorlage unbestritten. Die Kommission sprach sich einstimmig dafür aus.

3. Detailberatung

In der Detailberatung wurden vorerst kostensenkende Vorschläge geprüft, namentlich der Verzicht auf die vielen Dachfenster auf dem Bürogebäude, die aufwändige Schliessanlage und Zutrittskontrolle, die Elektrifizierung des Sonnenschutzes. Die Begründungen dieser Investitionen konnten nachvollzogen werden. Sie erschienen der Kommission sinnvoll. Es zeigte sich bald einmal, dass die beantragte Sanierung grundsätzlich unbestritten war. Im Gegenteil. Die Kommission war sich bewusst, dass die Gebäulichkeiten bereits 1996/97 teilsaniert worden sind. Sie wollte deshalb verhindern, dass wenige Jahre nach den nun anstehenden Unterhaltsarbeiten weitere Sanierungsmassnahmen getroffen werden müssen. Aus diesem Grund prüfte die Kommission, ob gleichzeitig mit den nun geplanten Arbeiten nicht noch weitere bauliche Massnahmen ausgeführt werden müssen. Im Zentrum standen dabei der Bau einer Fotovoltaikanlage auf dem Sheddach sowie der Einbau neuer Fenster der Nordfassade der Liegenschaft Hofstrasse 15.

a. Fotovoltaik-Anlage

Die Kommission stellte sich die Frage, ob die Verwendung der Dachfläche zur Sonnenenergienutzung geprüft worden ist. Da bislang noch keine Abklärungen zur Sonnenenergienutzung angestellt worden sind, war die Kommission der Ansicht, dass man die Installation einer Fotovoltaikanlage prüfen müsse. Bereits auf dem Gebäude des Kaufmännischen Bildungszentrums ist eine solche Anlage gebaut worden. Sie funktioniert bis heute tadellos. Die Kommission erachtete es als wichtig, auch beim vorliegenden Projekt die Investitionskosten für eine solche Anlage zu ermitteln. Die Kommission beauftragte deshalb die Baudirektion, solche Überlegungen zu treffen und die Wirtschaftlichkeit einer Fotovoltaikanlage zu prüfen.

An einer zweiten Sitzung der Kommission präsentierte die Baudirektion ihre Abklärungen. Sie hatte in der Zwischenzeit eine Richtofferte durch einen Fachingenieur erstellen lassen. Dabei zeigte sich, dass die Installation einer Fotovoltaikanlage nur auf dem nördlichsten Sheddach sinnvoll ist. Das Hochhaus im Süden wirft zu grosse Schatten, als dass weitere Sheddächer mit Solarmodulen bestückt werden könnten. Die Gesamtanlage käme auf rund Fr. 150'000.-- inkl. Mehrwertsteuer zu stehen. Über 20 Jahre resultierten Stromgestehungskosten von 69 Rappen/kWh. Dieser Verkaufspreis müsste über 20 Jahre garantiert sein. Erst danach würde man mit der An-

lage einen Gewinn erwirtschaften können, wenn die Anlage noch weitere 10 Jahre betrieben werden könnte. Bei einem Stromverkaufspreis von 25 Rappen/kWh würde sich dann ein kalkulierter Gewinn von rund Fr. 35'000.-- nach 30 Betriebsjahren ergeben.

Die Kommission zog zum Vergleich die Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Kaufmännischen Bildungszentrums heran. Diese Anlage weist eine Leistung von 32 kW auf und hat rund Fr. 340'000.-- gekostet, womit sich pro kW Kosten von Fr. 10'000.-- ergeben. Die Fotovoltaikanlage auf dem Sheddach der Liegenschaft Hofstrasse würde 18 kW produzieren und Investitionen von Fr. 150'000.-- auslösen, was pro kW Kosten von Fr. 7'500.-- ausmachen würde. Aufgrund der Berechnung der Wirtschaftlichkeit war der Kommission jedoch bald einmal klar, dass mit einer Fotovoltaikanlage auf dem Sheddach der Liegenschaft Hofstrasse 15 kein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis erzielt werden kann. Sie sprach sich deshalb klar gegen den Bau dieser Anlage aus.

b. Ersatz der Fenster der Nordfassade

Der Zustand der Fenster des Hochhauses Hofstrasse 15 ist im Vorfeld durch Fachleute aufgenommen worden. Dabei stellte sich heraus, dass die Fenster der Nordfassade noch eine Lebensdauer von mindestens 10 bis 15 Jahren aufweisen werden. Gleichzeitig zeigte sich aber auch, dass die Fenster auf der Wetterseite (Westfassade) dringend erneuert werden müssen.

Ein Kommissionsmitglied wusste davon, dass sich auf der Nordseite des Gebäudes Mitarbeiter wegen der Fenster beklagt hatten. Aus diesem Grund beauftragte die Kommission die Baudirektion, auch in diesem Bereich Zusatzabklärungen zu treffen. Die Baudirektion sollte die Kosten für eine Gesamterneuerung sämtlicher Fenster des Hochhauses ermitteln.

An der zweiten Sitzung konnte die Baudirektion aufzeigen, dass der Einbau von neuen Fenstern an der Nordfassade zu Mehrkosten von Fr. 410'000.-- führen würde. Gleichzeitig wurde aber auch dargelegt, dass die Fachleute sämtliche Fenster der Nordfassade noch einmal einzeln beurteilt und für gut befunden hatten. Die Fachleute bestätigten ihre erste Beurteilung, dass diese Fenster durchaus noch 10 - 15 Jahre ihre Dienste leisten können, da sie nicht der Witterung ausgesetzt seien. Aus diesem Grund empfahlen sie, die Fenster der Nordfassade noch nicht zu erneuern.

Sie legten ausserdem dar, dass sich bei alten Gebäuden Probleme ergeben können, wenn nur die Fenster ausgewechselt werden. Solche Häuser können zu dicht werden, so dass kein Feuchtigkeitsaustausch mehr stattfinden kann. Eine Mehrheit der Kommission schenkte der Meinung der Fachleute Glauben. Die Kommission verzichtete grossmehrheitlich auf eine Aufstockung des Kredites um Fr. 410'000.-- für den Ersatz der Fenster der Nordfassade.

4. Überführung von GS Nr. 4448 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen

Die Überführung der Liegenschaft Hofstrasse 15 (GS Nr. 4448) vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wurde vorab als buchhalterische Transaktion und als Nullsummenspiel bezeichnet. Dies stimmt so jedoch nicht, da auf dem Verwaltungsvermögen im Gegensatz zum Finanzvermögen Abschreibungen vorzunehmen sind. Vom Kanton langfristig genutzte Gebäude gehören ins Verwaltungsvermögen und nehmen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr an der ordentlichen Wertsteigerung von Liegenschaften teil. Die Kommission stimmte dieser Überführung des GS Nr. 4448 ins Verwaltungsvermögen einstimmig zu.

5. Schlussabstimmung und Antrag

In der Schlussabstimmung befürwortete die vorberatende Kommission der Vorlage Nr. 1251.2 - 11521 in der Fassung des Regierungsrates einstimmig.

Gestützt auf diesen Bericht **b e a n t r a g t** Ihnen die Kommission,

auf die Vorlage Nr. 1251.2 - 11521 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Cham, 21. Oktober 2004

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DER VORBERATENDEN
KOMMISSION

Die Präsidentin: Vreni Sidler

Kommissionsmitglieder:

Sidler Vreni, Cham, **Präsidentin**
Bär René, Cham
Birri Othmar, Zug
Clerc Jacques-Armand, Risch
Diehm Peter, Cham
Dübendorfer Christen Maja, Baar
Hächler Thiemo, Oberägeri
Huwyler Andreas, Hünenberg

Iten Franz Peter, Unterägeri
Künzli Silvia, Baar
Meienberg Eugen, Steinhausen
Schmid Moritz, Walchwil
Stöckli Anton, Zug
Strub Barbara, Oberägeri
Stuber Martin, Zug