



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem GS 2257, Lorzenstrasse 4, Cham

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 8. Mai 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission hat an zwei halbtägigen Sitzungen den vorliegenden Objektkredit für die Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem Grundstück Nr. 2257 in Cham behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Urs Hürlimann, Kantonsbaumeister Urs Kamber, Projektleiter René Meier und Daniel Lienin, stv. Generalsekretär der Baudirektion, die die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten. Von Seiten Sicherheitsdirektion war Urs Marti, Leiter vom Amt für Zivilschutz und Militär, anwesend, der für den Betrieb des Ausbildungszentrums verantwortlich ist. Eingeladen zur Kommissionssitzung war auch Architekt Markus Schietsch, Markus Schietsch Architekten GmbH, Zürich, der das Projekt mit seinem Architekturbüro erarbeitete, und Patrick Ambauen, Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke, der vom Hochbauamt mit der Überprüfung der Kostenplanung beauftragt ist. Christa Hegglin Etter, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt. Die erste Sitzung fand im Ausbildungszentrum Schönau statt, wo die Kommission auch das Ausbildungszentrum in Augenschein nehmen konnte.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintreten und Abklärungsaufträge zum Eruiieren von Sparpotenzial
3. Vergleich mit Baukosten von anderen Gebäuden (Abklärungsauftrag 1)
4. Vergleich Neubau und Instandsetzung der bestehenden Gebäude (Abklärungsauftrag 2)
5. Sparoptionen im Baukastensystem und Detailberatung (Abklärungsauftrag 3)
6. Zusammenfassung
7. Antrag

1. Ausgangslage

Der Kantonsrat hat mit Beschluss vom 29. August 2013 (Vorlage 2210.6 / Laufnummer 14431) für die Planung der Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem GS 2257, Cham, zu Lasten der Investitionsrechnung in zweiter Lesung ein Projektierungskredit von 1,4 Millionen Franken inkl. MWST bewilligt (Preisstand: Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2012). Der Regierungsrat wurde ermächtigt, die Baudirektion (Hochbauamt) mit der Durchführung einer Generalplaner-Submission zu beauftragen. Das vom Generalplaner-team erarbeitete Bauprojekt bildet die Grundlage des nachfolgenden Antrags für den Objektkredit.

Mit Bericht und Antrag vom 23. August 2016 (Vorlage Nr. 2655.1 / Laufnummer 15243) hat der Regierungsrat dem Kantonsrat die Vorlage bezüglich des Objektkredits für die Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem GS 2257 für das Amt für Zivilschutz und Militär unterbreitet. Der Regierungsrat hat mit Vorlage Nr. 2655.2 / Laufnum-

mer 15244 entsprechend zu Lasten der Investitionsrechnung einen Objektkredit von 15,45 Millionen Franken (inkl. MWST; Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2015) beantragt. Davon stammen 6 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung Zivilschutz.

2. Eintreten und Abklärungsaufträge zum Eruiieren von Sparpotenzial

Die Kommission beurteilt den Erneuerungsbedarf beim rund 34 Jahre alten Ausbildungszentrum Schönau (Baujahr 1983) unbestrittenermassen als gegeben. Die Anlage wird von den verschiedenen Blaulichtorganisationen (z. B. die gemeindlichen Feuerwehren, Rettungsdienst, Sondergruppe «Luchs») für Übungen genutzt und ist gut ausgelastet. Die Kommission ist deshalb an der ersten Kommissionssitzung auf die Vorlage mit 14 zu 1 Stimme eingetreten. Der nun vom Regierungsrat präsentierte Objektkredit von 15,45 Millionen Franken entspricht auch den Vorgaben des Projektierungskredits. Dennoch ortete die Kommission gewisses Sparpotenzial und erteilte der Baudirektion für die zweite Kommissionssitzung entsprechende Abklärungsaufträge.

Zunächst wurde die Baudirektion beauftragt, die Baukosten der vorliegenden projektierten Instandsetzung mit den Baukosten von anderen Gebäuden zu vergleichen. Weiter sollte nochmals der Vergleich zwischen den Kosten eines Neubaus und der einer Gesamtinstandsetzung aufgezeigt werden. Des Weiteren erteilte die Kommission der Baudirektion den Auftrag, der Kommission verschiedene Sparoptionen im Baukastensystem zu unterbreiten.

3. Vergleich mit Baukosten von anderen Gebäuden (Abklärungsauftrag 1)

Die Baukosten von verschiedenen Gebäuden zu vergleichen, ist nur beschränkt möglich. Je kompakter ein Gebäude gebaut ist, desto höher sind die Kosten pro m^3 . Ein höherer Kubikmeterpreis bedeutet somit nicht automatisch, dass «teuer» gebaut wird. Vergleicht man die Baukosten von Objekten, ist auch die unterschiedliche Nutzungsstruktur und auf den Ausbaustandard (z. B. mit oder ohne Lüftung) zu achten. Weiter spielt es eine Rolle, ob man die Baukosten mit einem 5 oder 10 Jahre alten Gebäude vergleicht. Um verschiedene Gebäude vergleichen zu können, müssen somit bestimmte Annahmen getroffen werden. Ist bei einem Gebäude z. B. kein Untergeschoss vorhanden, dann ist ein solches hinzuzurechnen und dafür ein entsprechender Kubikmeterpreis einzusetzen.

Im vorliegenden Fall verglich die Baudirektion die Kosten für die Instandsetzung des Ausbildungszentrums Schönau mit drei verschiedenen «Gewerbebauten» und einer «Tagesschule». Um die Vergleichbarkeit herzustellen, wurden beim Ausbildungszentrum Annahmen für die Instandsetzung des Untergeschosses getroffen. Bei den verglichenen Gebäuden wurde ein Mittelwert der Baukosten von 415 Fr./m^3 errechnet. Für das Ausbildungszentrum Schönau resultierten Baukosten von 439 Fr./m^3 , bei den drei «Gewerbebauten» Kosten von 412 Fr./m^3 , 391 Fr./m^3 , 346 Fr./m^3 und bei der «Tagesschule» 513 Fr./m^3 .

Die Kommission konnte sich davon überzeugen, dass die Kosten für die Instandsetzung des Ausbildungszentrums Schönau im Bereich der Vergleichsobjekte liegen und plausibel sind. Der Kubikmeterpreis liegt etwa 5 Prozent über dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte. Verglichen mit dem Objekt «Tagesschule» liegen die Kennzahlen der Instandsetzung sogar ca. 17 Prozent tiefer. Die Differenz bei den Kennzahlen liegt vor allem auch an der unterschiedlichen Nutzung des Ausbildungszentrums zu den vier Vergleichsobjekten.

4. Vergleich Neubau und Instandsetzung der bestehenden Gebäude (Abklärungsauftrag 2)

Die Baudirektion klärte die Differenz zwischen einem Neubau und einer Gesamtinstandsetzung ab und präsentierte der Kommission die folgenden Ergebnisse.

Ein Neubau kommt gestützt auf eine im Jahr 2013 Grobkostenschätzung ungefähr 20 Prozent teurer als eine Instandsetzung der bestehenden Anlage. Mit der Gesamtinstandsetzung wird das Gebäude dennoch praktisch neuwertig. Die Fassade hat nach der Instandsetzung wieder die Lebensdauer einer neuen, ebenso die Haustechnik. Mit der geplanten Instandsetzung wird der Zähler des Gebäudes im Prinzip wieder auf null gestellt. Weiter ist zu bedenken, dass sich in der Schönau im Untergeschoss die Schutzanlage befindet. Man kann somit nicht ein völlig neu gestaltetes Gebäude daraufstellen, denn es gibt vertikale Beziehungen zu beachten. Dies, obwohl die beiden Gebäudeteile (Ausbildungszentrum im EG und OG; Schutzanlagen im UG) getrennt sind.

Weitere Gründe, die neben dem Kostenaspekt für einen Umbau, statt einen Neubau sprechen, sind der Rohbau der bestehenden Anlage, der sich in einem guten Zustand befindet. Die bestehende Tragstruktur mit der Skelettbauweise ist für das Ausbildungszentrum geeignet. Weiter sind mit der Instandsetzung weniger Provisorien nötig. Schliesslich spricht für eine Instandsetzung die Nachhaltigkeit der eingesetzten Mittel: Noch brauchbare Bausubstanz soll nicht vernichtet werden.

Nach Ansicht der Kommission ist deshalb aus Kostengründen (Mehrkosten von 20 %) und aus baulichen Gründen (vorbestehende Schutzanlage im Untergrund) eine Gesamtinstandsetzung dem Neubau vorzuziehen.

5. Sparoptionen im Baukastensystem und Detailberatung (Abklärungsauftrag 3)

Anlässlich der zweiten Kommissionssitzung präsentierte die Baudirektion der Kommission einen Katalog mit verschiedenen Sparoptionen. Die verschiedenen Sparoptionen konnten unabhängig voneinander umgesetzt werden, ohne dass die Funktionalität des Gebäudes als Ganzes in Frage gestellt wird (Baukastensystem). Bei jedem Posten diskutierte die Kommission die baulichen und betrieblichen Auswirkungen. Die Kommission entschied dann bei jedem Posten, ob das Sparpotenzial genutzt werden soll.

Das grösste Sparpotenzial ortete die Kommission bei der Anpassung der Magazinhalle mit einem Sparpotenzial von 1,794 Millionen Franken Auf den ursprünglichen Neubau der Magazinhalle wird verzichtet und stattdessen begnügt man sich mit einer einfacheren Halle in Holz- oder Metallbau ohne Temperierung. Auch werden im Hauptgebäude noch Abstellplätze für bestimmte Fahrzeuge geschaffen. Der Lift wird nur vom Erdgeschoss ins Obergeschoss geführt und nicht in das Untergeschoss (Kosteneinsparung von Fr. 31'000). Weitere Anpassungen wurden insbesondere vorgenommen bei der Cafeteria, wo die Sitzplätze und die verfügbaren Flächen reduziert wurden (Kosteneinsparung Fr. 58'000). In den Schulzimmern wurde auf die kontrollierte Lüftung verzichtet (Kosteneinsparung Fr. 167'000) und der Ausbaustandard im Theoriesaal reduziert (Kosteneinsparung Fr. 26'000). Das Gebäude dient den Partnerorganisationen und soll erdbebensicher sein, weshalb bei den entsprechenden baulichen Massnahmen nicht gespart wurde. Auch nicht verzichtet wurde auf die Kühlzellen. Ebenfalls wurde auf die

Brandanlage und die Lichtsteuerung nicht verzichtet, damit die Feuerwehr bei einem Brandfall im etwas abgelegenen Ausbildungszentrum Schönau möglichst schnell informiert ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt im Einzelnen in der Übersicht, welchen Sparpotenzialen die Kommission zugestimmt, bzw. welche sie abgelehnt hat (es waren 13 Kommissionsmitglieder anwesend):

Nr.	Bezeichnung	neu	ja	nein	Resultat	Bemerkung
1-3	Anpassung Magazinhalle	-1'794'000	x		-1'794'000	Zustimmung 13:0
5.1	Lift EG bis OG	-31'000	x		-31'000	Zustimmung 7:6
6.1	Bodenplatte Einstellhalle belassen	-27'000	x		-27'000	Zustimmung 13:0
7.1	Verkleinerung Küche	-17'000	x		-17'000	Zustimmung 7:6
7.2	Verzicht auf Kühlzelle	-25'000		x	-	Ablehnung 13:0
8	Cafeteria Reduktion Sitzplätze und Flächen	-58'000	x		-58'000	Zustimmung 13:0
9.1	Verzicht auf Erdregister	-35'000	x		-35'000	Zustimmung 13:0
9.2	Reduktion Ausbaustandard	-13'000	x		-13'000	Zustimmung 13:0
10	Reduktion auf eine Arrestzelle	-4'000	x		-4'000	Zustimmung 13:0
12	Verzicht auf kontrollierte Lüftung in den Schulzimmern	-167'000	x		-167'000	Zustimmung 13:0
14	Reduktion Ausbaustandard Theoriesaal	-26'000	x		-26'000	Zustimmung 13:0
15.1	Entfall Uhren und Linienleuchten	-19'000	x		-19'000	Zustimmung 13:0
15.2	Reduktion Ausbaustandard in den Klassenzimmern	-79'000	x		-79'000	Zustimmung 13:0
16	Reduktionen Korridor und Teeküche	-26'000	x		-26'000	Zustimmung 13:0
17.1	Verzicht Brandmeldeanlage	-35'000		x	-	Ablehnung 13:0
17.1	Verzicht Lichtsteuerung	-10'000		x	-	Ablehnung 10:3
19	Reduktion Blechverkleidung	-11'000	x		-11'000	Zustimmung 13:0
20	Optimierung Betonelement	-4'000	x		-4'000	Zustimmung 13:0
22	Einhausung Technik	39'000	x		39'000	Zustimmung 13:0
23	Reduktion Beläge Umgebung	-40'000	x		-40'000	Zustimmung 13:0
26	Nebenkosten, Kosten neue Baueingabe	20'000	x		20'000	[keine Abstimmung]
27	Erarbeiten Optionen katalog	30'000	x		30'000	[keine Abstimmung]
29	Reduktion Spezialisten und PQM	-150'000	x		-150'000	Zustimmung 13:0
31	Negativsteuerung aktuell	-180'000	x		-180'000	Indexstand angepasster Kredit: 1. April 2017 [keine Abstimmung]
	TOTAL	-2'662'000			-2'592'000	
	Kredit Antrag alt (Antrag Regierungsrat)				15'450'000	Indexstand 1. April 2015
	Kredit Antrag neu (Antrag Kommission)				12'858'000	Indexstand angepasster Kredit: 1. April 2017

Nach der Kommission resultiert somit insgesamt ein Sparpotenzial von 2,592 Millionen Franken. Der Kreditantrag der Kommission beläuft sich damit neu auf 12,858 Millionen Franken, ohne dass damit die Funktionalität des Ausbildungszentrums eingeschränkt wird. Davon stammen weiterhin 6 Millionen Franken aus der Spezialfinanzierung Zivilschutz.

Die Kommission hat der Vorlage 2655.2 – Laufnummer 15244 mit einem Objektkredit von 12,858 Millionen Franken (inkl. 8 % MWST) einstimmig zugestimmt.

6. Zusammenfassung

Die Kommission erwägt zusammenfassend, dass

- der bauliche Instandsetzungsbedarf beim 34 Jahre alten Ausbildungszentrum Schönau mit Baujahr 1982/1983 gegeben ist;
- die Anlage von den diversen Partnerorganisationen gut ausgelastet ist und eine Instandsetzung auch aus betrieblichen Gründen gerechtfertigt ist;
- insbesondere folgende baulichen Massnahmen realisiert werden müssen:
 - Verlegung der Küche vom UG ins EG und Vergrösserung des Restaurantbereichs;
 - Einbau eines Lifts vom EG ins OG um das Gebäude effizienter betreiben zu können und es behindertengerecht zu machen;
 - Zubau einer Materialhalle (ohne Temperierung) für den Unterstand von Fahrzeugen und zur Materiallagerung;
 - Einbau von Stahlbetonwänden, damit das Gebäude erdbebensicher wird;
 - Erneuerung der Gebäudetechnik und insbesondere Einbau einer Brandschutzanlage;
- im Vergleich zum Antrag des Regierungsrats noch Sparpotenzial im Betrag von 2,592 Millionen Franken besteht, ohne dass dadurch die Funktionalität des Ausbildungszentrums eingeschränkt wird.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 2655.2 – 15244 einzutreten und einen Objektkredit im Umfang von 12,858 Millionen Franken zu bewilligen.

Zug, 8. Mai 2017

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Hubert Schuler

Beilage:

- Synopse