



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und eines Neubaus an der Hofstrasse 15, Zug

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 4. November 2019

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission hat an zwei Sitzungen den vorliegenden Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und eines Neubaus an der Hofstrasse 15, Zug, behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Florian Weber, Kantonsbaumeister Urs Kamber und Daniel Lienin, stv. Generalsekretär der Baudirektion, welche die Vorlage aus baulicher Sicht präsentierten und entsprechende Fragen aus der Kommission beantworteten. Von der Nutzerseite nahmen Myriam Ziegler, Leiterin Amt für gemeindliche Schulen (AGS), Stefan Hochuli, Leiter Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA), Aldo Caviezel, Leiter Amt für Kultur (AKU), Ernst Guggisberg, Leiter Staatsarchiv, Christian Jagendorfer, Hauswart, und Yannick Amgarten, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt am Informationsblock der Sitzung teil und beantworteten entsprechende Fragen der Kommission. Ebenfalls anwesend waren Architekt Stephan Meier, Darlington Meier Architekten AG, und Kostenplaner Beat Bühlmann, Bühlmann & Partner Baumanagement AG, welche der Kommission Red und Antwort standen. Christa Hegglin, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintreten
3. Zusätzliches Geschoss beim Neubau Ost
4. Kosten und Termine
5. Zusammenfassung
6. Schlussabstimmung
7. Antrag

1. Ausgangslage

An der Hofstrasse 15 in Zug befinden sich verschiedene sanierungsbedürftige kantonale Gebäude. Neben dem Theilerhaus, für das der Kantonsrat bereits einen Planungskredit gesprochen hat, bestehen auch die Shedhalle mit dem östlichen Anbau und der Hochbau im Süden. Der Kanton hat das Areal Hofstrasse im Jahr 1989 erworben, weil dieses einen hohen kulturellen und historischen Wert hat. Bereits geplante Sanierungen wurden unter anderem aufgrund der Schulraumplanung für eine neue Wirtschafts- und Fachmittelschule (WMS/FMS) wieder zurückgestellt. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude an der Hofstrasse 15 ist deshalb dringend erforderlich. Heute sind in diesen Gebäulichkeiten unter anderem das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA), die kantonale Kunstsammlung des Amtes für Kultur (AKU), das Museum für Urgeschichte (KMUZ), das Didaktische Zentrum (DZ), die Lehrmittelzentrale (LMZ), das Amt für gemeindliche Schulen (AGS) und Büro-, Depot- sowie Lagerräume

des Museums Burg (MBZ) untergebracht. Weiter dient die Shedhalle als Veranstaltungsraum, den man für Anlässe mieten kann. Neben der Instandsetzung der bestehenden Gebäude soll das Staatsarchiv im Neubau Ost untergebracht und für die Fachmittelschule (FMS) eine Mittagsverpflegung angeboten werden, die in der Küche des Bistros im Theilerhaus zubereitet wird.

Die Kreditbeantragung erfolgt im zweistufigen Verfahren, d. h. es wird zunächst ein Kredit für die Planung und später ein Kredit für den Bau des Vorhabens beantragt. Entsprechend hat mit Bericht und Antrag vom 30. April 2019 (Vorlage Nr. 2964.1 - 16055) der Regierungsrat dem Kantonsrat die Vorlage betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und eines Neubaus an der Hofstrasse 15, Zug, unterbreitet. Mit Vorlage Nr. 2964.2 - 16056 beantragt der Regierungsrat zu Lasten der Investitionsrechnung einen Objektkredit von 5,7 Mio. Fr. (inkl. 7,7 % MWST; Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2018).

2. Eintreten

Die erste Kommissionssitzung fand an der Hofstrasse 15 in Zug statt. Zu Beginn der Kommissionssitzung nahm die Kommission die verschiedenen Gebäude an der Hofstrasse 15 an einem rund einstündigen Rundgang in Augenschein. Die Kommission konnte sich einen guten Eindruck verschaffen und stellte insbesondere fest, dass der Ostteil in einem schlechten Zustand ist und die dort eingelagerten Gegenstände durch Wassereinbrüche und Schimmel gefährdet werden. In diesem Bereich müssen auch die Decken teilweise mit Spriesswinden gestützt werden. Im Estrich des Hochbaus Süd tritt regelmässig Wasser ein, die Fenster befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Auch das Dach der Shedhalle ist nicht mehr wasserdicht. An regnerischen Tagen werden Kübel aufgestellt, um das eintretende Regenwasser aufzufangen. Aufgrund des schlechten Zustands der Gebäude herrschte in der Kommission Einigkeit, dass die Gebäude zügig saniert bzw. neu gebaut werden müssen.

Zu diskutieren gab insbesondere, dass zwar aus städtebaulicher und architektonischer Sicht beim Neubau Ost ein Stock mehr erstellt werden könnte, dieser jedoch vom Bedarf her nicht unbedingt erforderlich ist und im Rahmen des Entlastungsprogramms darauf verzichtet wurde. Einerseits wurde argumentiert, dass nicht auf Vorrat gebaut werden sollte, andererseits wurde angeführt, dass hier die Chance bestünde, entsprechend den Zonenvorschriften ein Geschoss höher zu bauen und das Gebiet sinnvoll zu verdichten. In der Kommission wurde an die Beispiele Amt für Verbraucherschutz (AVS) und Gewerbliche industrielle Berufsschule (GiBZ) Trakt 5 erinnert, wo beides Mal nachträglich ein zusätzliches Geschoss beantragt worden ist. Beim AVS dauerte es – auch aufgrund des Reorganisationsprogramms der Verwaltung – etwas länger, bis mit dem Amt für Sport eine Nutzung gefunden werden konnte. Bei der GiBZ hat die Schule hingegen zusätzlichen Raumbedarf angemeldet, bevor die Schule fertiggebaut war.

Von der Kommission wurde der Synergieeffekt, der durch die Nutzung der verschiedenen Ämter, die zukünftig an der Hofstrasse 15 untergebracht werden, hervorgehoben. Es wurde weiter zur Kenntnis genommen, dass der Veranstaltungsraum in der Shedhalle um 30 m² verkleinert wird, dann aber immer noch 350 m² gross ist. Der Veranstaltungsraum in der Shedhalle hat sich in den letzten Jahren bewährt und etabliert. Das Staatsarchiv wird aus betriebsökonomischen Gründen am Standort Hofstrasse konzentriert und nicht an zwei Standorten aufgeteilt. Die Kommission nahm weiter zur Kenntnis, dass es mit dem vorliegenden Objektkredit um die Planungskosten geht und der Kredit für die Baukosten erst in einem späteren Zeitpunkt beraten

und beschlossen wird. Auch die Kosten für die Kunst am Bau werden erst im Rahmen des Baukredits behandelt.

Insgesamt beläuft sich die Grobkostenschätzung für Planung und Bau auf 72,166 Mio. Fr. inkl. MWST (ohne ein zusätzliches Geschoss auf dem Neubau Ost), wobei von einer Planungsgenauigkeit von + / - 20 % ausgegangen wird. Die Kosten für den Neubau Ost werden auf Fr. 760.– / m³, für die Instandstellung der Shedhalle von Fr. 690.– / m³ und für die Instandstellung des Hochbaus Süd von Fr. 420.– / m³ geschätzt.

Östlich des Areals Hofstrasse liegt das Grundstück Nr. 2906, das der Stadt Zug gehört. Um das Vorhaben auf dem Areal der Hofstrasse realisieren zu können, wurde ein Näherbaurecht errichtet. Vom ursprünglich geplanten Kauf des Grundstücks Nr. 2906 sah man wieder ab, weil dies für das nun geplante Projekt keinen Vorteil hat.

Insgesamt sah die Kommission den Bedarf für die Sanierung und den Neubau als gegeben an. Nachdem es immer wieder zu Verzögerungen gekommen ist, sollte das Projekt Hofstrasse nun zügig an die Hand genommen werden.

Abstimmung Eintreten:

Die Kommission hat einstimmig (14 : 0) und ohne Enthaltungen Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

3. Zusätzliches Geschoss beim Neubau Ost

Die Kommission hat die Baudirektion mit zusätzlichen Abklärungen beauftragt. Es war abzuklären, was die Planung eines zusätzlichen Geschosses auf dem Neubau Ost kosten würde und wie hoch die entsprechenden Baukosten geschätzt würden. Diese Schätzung sollte für verschiedene Ausbauvarianten erfolgen. Weiter sollten die Kosten für ein zusätzliches Geschoss mit den Mietkosten verglichen werden, die für entsprechende Flächen zu bezahlen wären.

Die Abklärung der Baudirektion ergab, dass ein zusätzliches Geschoss ca. 1'000 m² Geschossfläche bringen würde, wobei die nutzbare Nettofläche ca. 850 m² beträgt. Bei der Variante «Vollausbau für Büronutzung» ist mit zusätzlichen Planungskosten von ca. Fr. 300'000.–, zusätzlichen Baukosten von ca. 4 Mio. Fr. und einem zusätzlichen Zeitbedarf von 4 Monaten zu rechnen. Bei der Variante «Edelrohbau» ist mit zusätzlichen Planungskosten von ca. Fr. 250'000.–, zusätzlichen Baukosten von ca. 3,5 Mio. Fr. und einem zusätzlichen Zeitbedarf von 2,5 Monaten zu rechnen. Bei der Variante «Rohbau für spätere Aufstockung» ist mit zusätzlichen Planungskosten von ca. Fr. 50'000.– und zusätzlichen Baukosten von ca. Fr. 800'000.– zu rechnen, wobei kein zusätzlicher Zeitbedarf erforderlich ist. Der Bau von einem zusätzlichen Geschoss für 4 Mio. Fr. bei einer nutzbaren Nettofläche von 850 m² dürfte langfristig deutlich günstiger kommen, als die entsprechenden Flächen zu mieten: Eine Grobschätzung geht bei einem Zeithorizont von 40 Jahren, Unterhalt und Verzinsung von je 1 % davon aus, dass die Aufstockung mit Fr. 180.– / m² pro Jahr deutlich günstiger kommt, als die Miete mit Fr. 360–410.– / m² pro Jahr.

Die zusätzlichen Flächen könnten z. B. für Organisationseinheiten der DBK genutzt werden, da bereits wichtige Teile der DBK an der Hofstrasse sind. Das Direktionssekretariat der DBK (DBKS), das Amt für gemeindliche Schulen (AGS) und das Amt für Mittelschulen und Pädagogische Hochschule (AMH) müssen am gleichen Ort untergebracht sein und bedürfen ungefähr

600 m² Fläche. Weitere 250 m² könnten als Reserve für die DBK und das Staatsarchiv verwendet werden. Sofern Teile der DBK an die Hofstrasse 15 zügeln würden, könnten die Mietobjekte an der Baarerstrasse freigegeben werden, was dem Grundsatz «Eigentum vor Miete» entspricht.

Abstimmung zusätzliches Geschoss beim Neubau Ost:

Die Kommission hat einstimmig (14 : 0) und ohne Enthaltungen die Planung eines zusätzlichen Geschosses auf dem Neubau Ost gemäss Variante «Vollausbau für Büronutzung» mit zusätzlichen Planungskosten von ca. Fr. 300'000.– beschlossen.

4. Kosten und Termine

Die Planungskosten für die Instandstellung und den Neubau an der Hofstrasse 15 (Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe) belaufen sich auf 5,7 Mio. Fr. Auf die Phase Vorprojekt entfallen Fr. 1'552'000.–, auf die Phase Bauprojekt Fr. 3'666'000.– und auf die Phase Baueingabe Fr. 482'000.–. Die Planung eines zusätzlichen Geschosses im Sinne eines Vollausbaus für die Büronutzung auf dem Neubau Ost beläuft sich auf ca. Fr. 300'000.–. Damit resultiert ein Objektkredit von 6 Mio. Fr. (= 5,7 Mio. Fr. + Fr. 300'000.–) für die Planung der Instandstellung und den Neubau an der Hofstrasse 15. Die Planungskosten sind aus Sicht der Kommission nachvollziehbar und plausibel.

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass sich die Grobkostenschätzung für den Bau auf Fr. 76'466'000.– (= Fr. 72'166'000.– + Fr. 4'300'000.–), die Kosten für Unvorhergesehenes, das Provisorium, die Kosten des Bauherrn etc. auf Fr. 16'534'000.– belaufen, womit ein Total für Planung und Bau von Fr. 93'000'000.– (= Fr. 76'466'000.– + Fr. 16'534'000.–) resultiert. Die Grobkostenschätzung exkl. Planung beläuft sich somit auf Fr. 87'000'000.– (= Fr. 93'000'000.– – Fr. 6'000'000.–). Wie bereits unter Ziff. 1 Ausgangslage ausgeführt wurde, wird der Baukredit in einer zweiten Stufe später beraten und beschlossen.

Bezüglich der Termine soll das Vorprojekt bis zum September 2020 und das Bauprojekt von Oktober 2020–September 2021 erarbeitet werden. Zwischen Oktober 2021–Mai 2022 soll die Kantonsratsvorlage für den Baukredit beschlossen werden. Ab Juni 2022 folgen die Ausführungsplanung, die öffentliche Ausschreibung und der Bezug des Provisoriums. Für Oktober 2023 ist der Baubeginn geplant und im April 2026 wird die Inbetriebnahme folgen.

5. Zusammenfassung

Die Kommission erwägt zusammenfassend, dass

- der dringende Sanierungsbedarf für den Hochbau Süd und die Shedhalle bzw. der Bedarf nach einem Neubau Ost an der Hofstrasse 15 ausgewiesen ist;
- mit dem Projekt eine Verbesserung der Raumsituation für die verschiedenen Nutzer mit entsprechenden Synergieeffekten verbunden ist;
- das Staatsarchiv aus betriebsökonomischen Gründen am Standort Hofstrasse 15 konzentriert werden soll;
- während der Sanierungsphase die Nutzer der Hofstrasse 15 im Areal des ehemaligen Kantonsspitals untergebracht werden können und damit eine zeitliche Abhängigkeit der Entwicklung dieser beiden Areale besteht;

- der beantragte Objektkredit von 5,7 Mio. Fr. für die Planung der Instandsetzung und des Neubaus erforderlich ist;
- auf dem Neubau Ost ein zusätzliches Geschoss geplant werden soll, womit eine Erhöhung des Planungskredits von Fr. 300'000.– erforderlich ist;
- somit ein Gesamtkredit für die Planung der Instandsetzung und des Neubaus an der Hofstrasse von 6 Mio. Fr. resultiert, der nachvollziehbar und plausibel ist;

6. Schlussabstimmung

Die Kommission hat der Vorlage 2964.2 - 16056 mit der Änderung für Mehrkosten für die Projektierung von Fr. 300'000.– für eine Aufstockung des Neubaus Ost mit 14 : 0 Stimmen ohne Enthaltungen zugestimmt.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 2964.2 - 16056 einzutreten und für die Planung der Instandstellung und des Neubaus einen Objektkredit im Umfang von insgesamt 6 Mio. Fr. (= 5,7 Mio. Fr. + Fr. 300'000.–) zu bewilligen.

Zug, 4. November 2019

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Hubert Schuler

Beilage:

- Synopse