



Kantonsratsbeschluss

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

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 29. Januar 2020

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 2964.2 - 16056 an der Sitzung vom 29. Januar 2020 beraten. Finanzdirektor Heinz Tännler vertrat das Geschäft von Amtes wegen aus der Sicht des Regierungsrats. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragen der Stawiko
3. Eintreten und Detailberatung
4. Schlussabstimmung
5. Antrag

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat beantragt einen Kredit von 5,7 Millionen Franken für die Planung der Instandsetzung und eines Neubaus an der Hofstrasse 15 in Zug. Details dazu finden sich in seinem Bericht Nr. 2964.1 – 16055. Es handelt sich um einen Projektierungskredit¹. Es ist vorgesehen, dem Kantonsrat im Oktober 2021 den dafür notwendigen Baukredit¹ zu beantragen. Dieses zweistufige Vorgehen stützt sich auf den Kantonsratsbeschluss betreffend Verfahren für die Planung von kantonalen Hochbauten vom 24. November 2016 (BGS 721.253). Gemäss der Grobkostenschätzung auf Seite 15 der Vorlage werden sich die Baukosten für die Instandsetzung und den Neubau auf rund 83 Millionen Franken belaufen.

Die vorberatende Kommission für Hochbau anerkennt den Bedarf für die Sanierung und den Neubau. Sie ist gemäss ihrem Bericht Nr. 2964.3 - 16214 einstimmig auf die Vorlage eingetreten. Zusätzlich stellt sie – ebenfalls einstimmig – den Antrag, den Planungskredit um 300 000 Franken zu erhöhen, um beim Neubau Ost ein zusätzliches Geschoss zu planen, das im Vollausbau der Büronutzung dienen soll. Beim Bauprojekt hätte dies gemäss der Schätzung der Baudirektion Mehrausgaben von rund 4 Millionen Franken und eine Verlängerung der Bauzeit von rund 4 Monaten zur Folge.

2. Fragen der Stawiko

2.1. Zusätzliches Geschoss beim Neubau Ost

Der Finanzdirektor hat uns informiert, dass der Regierungsrat ursprünglich mit diesem zusätzlichen Geschoss geplant hatte. Das Wettbewerbsprojekt, bei dem die Stadt in der Jury auch mitwirkte, obsiegte mit diesem zusätzlichen Geschoss. Im Rahmen der Sparprogramme der

¹ Finanzhaushaltrechtlich werden sowohl Projektierungs- als auch bei Baukrediten gemäss § 28 Abs. 2 Bst. b des Finanzhaushaltgesetzes (FHG; BGS 611.1) als Objektkredite bezeichnet.

letzten Jahre hat der Regierungsrat jedoch beschlossen, auf das oberste Geschoss zu verzichten.

Die Kommission für Hochbau ist der Ansicht, dass es sinnvoll sei, dieses Geschoss wieder in die Planung aufzunehmen, da sich die finanziellen Aussichten des Kantons markant verbessert haben. Der Finanzdirektor informierte die Stawiko, dass die Stadt mit einem zusätzlichen Geschoss einverstanden sei.

Die Stawiko weist jedoch darauf hin, dass der Antrag der Kommission für Hochbau nicht demjenigen der Regierung entspricht und dass sich der Regierungsrat dazu bisher noch nicht äussern konnte. Die Anträge der Kommission stützen sich ausschliesslich auf Angaben der Baudirektion.

Auf Nachfrage lieferte die Baudirektion nach der Stawiko-Sitzung folgende Informationen über den Ablauf des Wettbewerbs und der Rolle der Jury:

«Die Jurierung für das Projekt 'Umbau und Erweiterung Wirtschafts- und Fachmittelschule' fand Ende 2010 statt. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums war wie folgt:

- Sachpreisrichter (stimmberechtigt): Baudirektor, Bildungsdirektor, Finanzdirektor, Leiter des Amts für Mittelschulen und Pädagogische Hochschule, Rektorin und Rektor der Fachmittelschule sowie der Amtsleiter des Amts für Denkmalpflege und Archäologie.
- Fachpreisrichter (stimmberechtigt): Leiter und stv. Leiter des Hochbauamts, Stadtarchitekt Zug sowie fünf Architektinnen und Architekten.
- Experten (nicht stimmberechtigt): Stadtplaner Zug, Denkmalpfleger sowie eine Vertreterin der Nachbarschaft.

Das Beurteilungsgremium hatte sich einstimmig für das Projekt 'Ma Wan' der Darlington Meier Architekten ausgesprochen, weil dieses bezüglich der Kriterien Architektur und Städtebau, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit am besten beurteilt wurde. Der Neubau im Osten mit drei, teilweise vier Obergeschossen (Kopfbau) wurde als gute Ergänzung der umliegenden grossen Bauten wie Athene und Hochbau Süd beurteilt: Die neue Gesamtanlage zeichne sich durch hohe Kompaktheit aus. Insgesamt überzeuge das Projekt durch seine feine städtebauliche Einbettung in den bestehenden Kontext und seine gelungene Gebäude- und Aussenraumkonfiguration.

Im Rahmen der neuen Nutzung des Neubaus Ost für das Staatsarchiv sowie der weiteren Nutzungen (Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Museum für Urgeschichte(n), Kunstsammlung, Lehrmittelzentrale, Betriebs- und Technikräume) hat sich nach mehreren Optimierungs- und Sparrunden gezeigt, dass ein Neubau mit zwei, teilweise drei Obergeschossen (Kopfbau) ausreichend ist. Der Regierungsrat hat sich in seiner Vorlage und im Rahmen des Entlastungsprogramms bewusst auf das absolut Notwendige beschränkt und keine Raumreserven vorgesehen.»

Im Kommissionsbericht finden sich keine Informationen, wie sich die 4 Millionen Franken Mehrkosten zusammensetzen. Dazu wurde die Stawiko im Nachgang zur Sitzung von der Baudirektion wie folgt informiert:

«Die Grobkosten wurden gemäss Elementkostenmethode (eBKP-H) durch einen externen Kostenplaner ermittelt. Die Aufteilung der Grobkosten auf die BKP-Positionen erfolgte mittels Kennwerten über die Nutz- und Geschossflächen (siehe Machbarkeitsstudie vom 23. November 2018, Seiten 10-14; Beilage zum Bericht des Regierungsrats).

Für die Grobkostenberechnung der Aufstockung wurde eine Differenzrechnung gemacht: Von den ermittelten Gesamtkosten inklusive Aufstockung wurden die Gesamtkosten exklusive Aufstockung abgezogen, was rund 4 Millionen Franken ergeben hat. Der Kennwert von CHF/m² GF [Geschossfläche] von Fr. 3550.- (inkl. MWST) ist der gleiche mit oder ohne Aufstockung. Aufgrund der Planungsgenauigkeit (Machbarkeitsstudie) handelt es sich um eine

Grobkostenschätzung von +/- 20 %. Genauere Kosten werden im Rahmen des Bauprojekts ermittelt (Kostenvoranschlag +/- 10 %).

Baulich und technisch ist ein zusätzliches Stockwerk gut machbar. Da die ganze bauliche Infrastruktur ohnehin vorhanden wäre, könnten die zusätzlichen Flächen vergleichsweise günstig erstellt werden. Eine Aufstockung wäre somit eine sehr wirtschaftliche Lösung, um zusätzliche Flächen im Eigentum zu erstellen.»

Hinweis der Stawiko: Einige Stawiko-Mitglieder stören sich an den Aussagen der Baudirektion, dass die zusätzlichen Flächen «vergleichsweise günstig» erstellt werden können und dass eine Aufstockung «sehr wirtschaftlich» wäre. Es ist gemäss der Diskussion innerhalb der Stawiko noch nicht klar, welche Stossrichtung die Regierung für zusätzliche Flächen resp. eine Konzentration der Verwaltung im Eigentum anstrebt. Erst wenn dies geklärt ist, kann von einem wirklich wirtschaftlichem Vorgehen (abgestützt auf eine Strategie) gesprochen werden. Dann müssen auch die GF-Kosten von Fr. 3550 noch mit anderen, kürzlich erfolgten Neubauten in Relation gesetzt werden, um die Aussagen der BD zu stützen oder kritisch zu würdigen.

Auf Seite 3 ihres Berichts erwähnt die Kommission für Hochbau, dass die zusätzlichen Büroflächen von 1000m² (bzw. 850m² nutzbare Nettofläche) zum Beispiel von der Direktion für Bildung und Kultur (DBK) benutzt werden könnte und dass damit Mietkosten an der Baarerstrasse wegfallen würden. Die Stawiko weist auch hier darauf hin, dass sich diese Aussagen auf Informationen der Baudirektion stützen und nicht mit dem Regierungsrat abgesprochen wurden. Dazu wurde die Stawiko im Nachgang zur Sitzung von der Baudirektion wie folgt informiert:

«Die Abklärungen des Hochbauamts haben gezeigt, dass ein zusätzliches Stockwerk sinnvoll für weitere Organisationseinheiten der DBK (Direktionssekretariat, Amt für gemeindliche Schulen [exkl. SPD], Amt für Mittelschulen und pädagogische Hochschule) genutzt werden könnte. Dies würde zusätzliche Synergieeffekte ergeben, da sich wesentliche Teile der DBK an der Hofstrasse befinden werden. Weiter könnten rund 600 m² Mietfläche an der Baarerstrasse 19/21 aufgegeben werden, was der regierungsrätlichen Strategie «Eigentum vor Miete» entspricht und wirtschaftlich ist. Weiter könnten rund 250 m² Raumreserve geschaffen werden, z. B. für die DBK oder das Staatsarchiv. Dazu folgende Details:

- Raumnutzungen gemäss Antrag des Regierungsrats:
 - 2. UG: Staatsarchiv, Technik, Betrieb
 - 1. UG: Archäologie, Museum für Urgeschichte(n), Kunstsammlung, Lehrmittelzentrale
 - EG: Staatsarchiv, Archäologie
 - 1. OG: Staatsarchiv, Museum für Urgeschichte(n)
 - 2. OG: Staatsarchiv
 - 3. OG: Staatsarchiv
- Zusätzliche Raumnutzungen gemäss Antrag Hochbaukommission:
 - 3. und 4. OG: Direktionssekretariat DBK, Amt für gemeindliche Schulen, Amt für Mittelschulen und pädagogische Hochschule, Raumreserve (ca. 250 m²)

Mit den zusätzlichen Raumflächen können im gleichen Umfang Mietflächen (ca. 600 m²) an der Baarerstrasse 19/21 aufgegeben und eine kleine Raumreserve von 250 m² geschaffen werden. Es sollen klar keine bestehenden oder geplanten Büroflächen ausgedehnt werden. Über die Nutzung der Reserve wird der Regierungsrat auf Antrag der Baudirektion entscheiden.»

→ Die Stawiko fordert den Regierungsrat auf, in der Kantonsratsvorlage für den Baukredit insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- a) Wie gross ist der Büroraumbedarf für die kantonale Verwaltung im Jahr 2026?
- b) Ist, unter Berücksichtigung anderer Bauprojekte^{2,3}, der Bedarf für ein zusätzliches Geschoss mit voll ausgebauter Büronutzung an der Hofstrasse 15 gegeben?
- c) Wie hoch sind die effektiven Baukosten für das zusätzliche Geschoss, die in der Vorlage für den Planungskredit mit 4 Millionen Franken geschätzt worden sind?
- d) Können durch das zusätzliche Geschoss externe Mietkosten eingespart werden, wie hoch fallen die Einsparungen aus und ab wann können sie realisiert werden?
- e) Wird die Gesamtbürofläche der kantonalen Verwaltung (Bürofläche pro Person) durch das zusätzliche Geschoss erhöht?
- f) Können allfällige nicht für die kantonale Verwaltung notwendige Büroflächen an Dritte vermietet werden und wie hoch sind die Einnahmen?

2.2. Synergien mit dem Projekt Theilerhaus

Die Stawiko wollte wissen, ob Synergien zur Instandsetzung und dem Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse bestehen, wofür der Kantonsrat am 29. November 2018 einen Projektkredit von 1,5 Millionen Franken genehmigt hat³.

Im Nachgang zur Sitzung informierte die Baudirektion die Stawiko wie folgt:

«Bei einer gleichzeitigen Sanierung des Theilerhauses und der Sanierung bzw. des Neubaus an der Hofstrasse 15 können folgende Synergien entstehen:

- parallele Planungen ermöglichen Synergien bei den gemeinsamen Nutzungen, wie z. B. Ver- und Entsorgung, Erschliessungs- und Verkehrskonzept, Energieversorgung, Gastronomie Theilerhaus/Mittagstisch sowie Catering Shedhalle und reduzieren den Koordinationsaufwand zwischen den beiden Planungen.
- parallele Submissionen erlauben wo möglich gemeinsame Arbeitspakete, was Preisvorteile bedeuten kann.
- parallele Bauausführungen ermöglichen eine optimale Baustellen- und Logistikorganisation, was sich positiv auf den Bauablauf auswirkt.
- Zum jetzigen Planungsstand (Machbarkeitsstudien) können zu möglichen Kosteneinsparungen keine Aussagen gemacht werden –diese dürften aus heutiger Sicht nicht stark ins Gewicht fallen.»

2.3. Terminplan

Die Stawiko macht darauf aufmerksam, dass der Terminplan, der auf Seite 15 der Machbarkeitsstudie vom November 2018 (siehe Beilage zum regierungsrätlichen Bericht), wahrscheinlich bereits überholt ist. Der politische Prozess für die Genehmigung des Planungskredits konnte nicht wie vorgesehen im Jahr 2019 abgeschlossen werden und beim allfälligen Bau eines zusätzlichen Geschosses wird sich die Bauzeit nochmals um 4 Monate verlängern. Der Finanzdirektor hat darauf hingewiesen, dass die Termine bei so grossen Bauprojekten schwierig abzuschätzen sind. Unvorhergesehene Entwicklungen können immer zu Verzögerungen führen.

² Neubau für den Rettungsdienst und die kantonale Verwaltung auf dem Areal an der Aa, der zusammen mit dem neuen Hauptstützpunkt der ZVB erstellt wird (siehe Vorlage Nr. 2855.1 - 15747)

³ Instandsetzung und Umbau Theilerhaus an der Hofstrasse (siehe Vorlage Nr. 2885.1 - 15818)

In seinem Bericht schreibt der Regierungsrat, dass das Areal des ehemaligen Kantonsspitals ab 2026 einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und dass deshalb die Bau- und Sanierungsarbeiten an der Hofstrasse bis 2026 abgeschlossen sein müssen. Ein gleichlautender Hinweis fand sich bereits in der Vorlage Nr. 2921.1 - 15967 für die Planung eines Ersatzneubaus der Durchgangsstation Steinhausen vom 4. Dezember 2018.

- Die Stawiko fordert den Baudirektor auf, bei der Beratung den Kantonsrat mündlich zu informieren, mit welchem zeitlichen Ablauf für die Instandsetzung und den Neubau an der Hofstrasse 15 nach aktuellem Wissensstand gerechnet wird. Zusätzlich ist darzulegen, welche organisatorischen und finanziellen Auswirkungen erwartet werden, wenn diese Bau- und Sanierungsarbeiten nicht bis Ende 2026 abgeschlossen sind.

3. Eintreten und Detailberatung

Der Bedarf, an der Hofstrasse 15 eine Instandsetzung sowie einen Neubau zu planen ist in der Stawiko unbestritten. Sie ist einstimmig, mit 6 Ja- zu 0 Nein-Stimmen ohne Enthaltung, auf die Vorlage eingetreten.

In der Detailberatung folgt die Stawiko der Kommission für Hochbau, die einen Objektkredit für die Planung von 6,0 Millionen Franken beantragt.

Da dies die einzige Änderung gegenüber dem Antrag des Regierungsrats ist, erstellen wir keine zusätzliche Synopse, sondern verweisen auf diejenige, die dem Bericht der Kommission für Hochbau (Vorlage Nr. 2964.3 - 16214) beiliegt.

4. Schlussabstimmung

Die Stawiko beschliesst mit 6 Ja- zu 0 Nein-Stimmen ohne Enthaltung, auf die Vorlage Nr. 2964.2 - 16056 einzutreten und ihr gemäss Antrag der Kommission für Hochbau in der Vorlage Nr. 2964.3 - 16214 zuzustimmen.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage Nr. 2964.2 - 16056 einzutreten und ihr gemäss dem Antrag der Kommission für Hochbau in der Vorlage Nr. 2964.3 - 16214 zuzustimmen.

Steinhausen, 29. Januar 2020

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission

Der Präsident: Andreas Hausheer