

Seeufergestaltung mit Hafenrestaurant, Segelsporthaus und Vereinshaus Wassersport (Bürgerasyl)
Zwischenbericht

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. April 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir orientieren Sie über den Stand der Bauarbeiten, der Termine und der Baukosten bei der Neukonzeption Seeufergestaltung Zug.

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1115 des Grossen Gemeinderates vom 27. Januar 1998 betreffend Neukonzeption Seeufergestaltung haben Sie einen Baukredit von Fr. 14'070'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung gesprochen. Dieser Kredit wurde von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 15. März 1998 mit 5'366 Ja zu 1'086 Nein-Stimmen gutgeheissen.

Am 27. Oktober 1998 erteilte der Regierungsrat des Kantons Zug die Konzession und Bewilligung an die Einwohnergemeinde Zug für die Erweiterung des Bootshafens und die Seeufergestaltung Hafenplatz und Slipanlage.

2. Stand der Bauarbeiten

Im Dezember 1998 wurde durch die Bootshafengenossenschaft mit der Erweiterung des Bootshafens begonnen. Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse (ausgewasserte Boote) konnte mit der Seeufergestaltung erst nach der Fertigstellung dieser Bauarbeiten Ende Mai 1999 begonnen werden.

Bei den Aushubarbeiten wurde im Bereich Hafenrestaurant, Segelsporthaus, Kippbühne und Hafenplatz verschmutztes Material angetroffen. Die chemischen Analysen zeigten, dass im Bereich der Slipanlage mit kontaminiertem Aushubmaterial gerechnet werden musste. Diese Art von Aushubmaterial wurde im ersten Teil der Seeufergestaltung noch als "normaler Aushub" qualifiziert. Inzwischen wurden die behördlichen Auflagen verschärft. Das in Auftrag gegebene Entsorgungskonzept

für das verschmutzte Aushubmaterial und die fachgerechte Entsorgung verursachten Mehrkosten von ca. Fr. 180'000.—.

Hafenrestaurant:

Die anspruchsvollen Wasserbauarbeiten konnten Ende 1999 fertig gestellt werden. Anschliessend wurden im Untergeschoss die Zwischenwände erstellt, und Ende März wurde das Hafenrestaurant aufgerichtet. Die Eröffnung ist auf den 1. August 2000 vorgesehen.

Segelsporthaus:

Durch Einsparungen bei den Arbeitsvergebungen wurde der Baubeginn beim Segelsporthaus um zwei Monate verzögert. In einer intensiven Planungs- und Ausführungsphase mit dem Yachtclub konnte die Verzögerung teilweise wieder aufgefangen werden. Das Segelsporthaus kann dem Yachtclub am 17. April 2000 übergeben werden. Die offizielle Einweihung findet am 6. Mai 2000 statt.

Hafenplatz:

In diesem Bereich sind die notwendigen Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der Slipanlage abgeschlossen worden. Für das Hafenrestaurant und das Segelsporthaus sind die Erschliessungsleitungen für Kanalisation, Gas, Elektro, TV, in Ausführung. Im Weiteren werden der Parkplatz und der gesamte Hafenplatz erstellt. Im Zusammenhang mit der Busspur Chamerstrasse wird die Einfahrt zum Hafenplatz verlegt.

Slipanlage:

Bei der Slipanlage sind die Wasserbauarbeiten weitgehend abgeschlossen. Als weitere Bauetappe erfolgt der Stahlbau, so dass die Anlage Ende Juli 2000 in Betrieb genommen werden kann. Aus Kostengründen musste eine Änderung des Hubsystems vorgenommen werden.

Spielgarten Siehbach:

Bei der Beratung des Baukredites beschloss der Grosse Gemeinderat, einen Teil des künstlerischen Schmucks spielbar zu gestalten. Dies bedingte im Kostenvoranschlag eine Verschiebung von Fr. 400'000.— vom Objekt 0 Gesamtgestaltung/künstlerischer Schmuck auf das Objekt 3 Spielgarten Siehbach. Für die Spielplatzgestaltung Siehbach wurde durch den Stadtrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Auf der Basis eines gesamtheitlichen Grundkonzeptes soll die Realisierung auf drei Bauetappen aufgeteilt über drei Jahre erfolgen. In einer ersten Phase wurden verschiedene Künstler und Künstlerinnen sowie Gestalter zum Wettbewerb eingeladen. Die ausgewählten Arbeiten sind derzeit in Überarbeitung, so dass im kommenden Sommer mit der ersten Etappe begonnen werden kann.

Schützenmatt / Badplatz Siehbach:

Bei diesen Objekten wurden noch keine Arbeiten ausgeführt. Nach dem Umzug der Angler und Fischer ins Vereinshaus Wassersport und aus Rücksicht auf die Badesaison werden diese Arbeiten im Herbst 2000 zur Ausführung gelangen.

Seeuferweg / Oeschwiese:

Mit den betroffenen Eigentümern sind Verhandlungen aufgenommen worden. Eine einvernehmliche Lösung zeichnet sich noch nicht ab.

Vereinshaus Wassersport (Bürgerasyl):

Nach der Räumung des Gebäudes erfolgten die Umbauarbeiten anfangs Juli 1999. Es zeigte sich, dass auf Grund des vernachlässigten Unterhalts mehr Konstruktionssteile ausgewechselt werden mussten als vorgesehen. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege werden die Sanierungsarbeiten ausgeführt. Die zusätzlichen Arbeiten können in der Position Reserve aufgefangen werden. Mehrkosten von ca. Fr. 80'000.-- verursachte die Restaurierung der Wand- und Deckenmalerei in der Kapelle. Diese Kapelle ist ein sehr spezieller Raum, weil die Ausmalungsart in Zug bisher nicht bekannt war. Die Sanierungsarbeiten sollten im Juli 2000 abgeschlossen sein. Im August können die Wassersportvereine ihre Einrichtung und Ausstattungen einbauen. Es ist vorgesehen, am 2. und 3. September 2000 mit einem Tag der offenen Tür der Bevölkerung das sanierte Gebäude zu zeigen.

3. Verpachtung des Hafenrestaurants

Das Neukonzept Seeufer sah ein einfaches Hafenrestaurant mit gängigen Ansprüchen an Küche und Nebenräume vor. Für die Planung wurde vorgegeben, dass sowohl ein reiner Sommerbetrieb als auch ein Ganzjahresbetrieb möglich sein soll. Die Ausstattung des Restaurants und der Nebenräume wurde vom Konzept des Betreibers abhängig gemacht. Ein Ausbau und die Isolation des Untergeschosses waren nicht vorgesehen.

Zur Auswahl eines Betreibers wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt. Aus den Angeboten wurde nach Prüfung von Eignung und Bonität von sechs möglichen Betreibern ein Betriebskonzept verlangt. Unter Beizug eines Fachmanns wurden die Konzepte auf Realisierbarkeit geprüft und mit den Bewerbern besprochen. Die Wahl fiel auf einen Zuger Restaurateur, der das Restaurant als Ganzjahresbetrieb führen wird. Die vereinbarten Öffnungszeiten sehen vor, dass das Restaurant vom März bis Oktober an sieben Tagen jeweils von 08.30 bis 24.00 Uhr, ab November bis Februar an fünf Tagen geöffnet ist.

Da ein Ganzjahresbetrieb saisonal abhängige Angebote erfordert, mussten die Küche und im Untergeschoss die Nebenräume entsprechend konzipiert werden. Auch hat sich gezeigt, dass für das Restaurant eine Lüftung, eine Kälteanlage sowie verschiedene Anpassungen bei den Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie ein besserer Sonnenschutz unentbehrlich sind. Insgesamt führte dies zu Mehrkosten von Fr. 450'000.—. Dieser Betrag sollte grösstenteils im Gesamtkredit aufgefangen werden. Die Investitionskosten für das Restaurant belaufen sich auf Fr. 2'900'000.— und werden vom Betreiber verzinst. Nach drei Jahren wird der Mietzins auf Grund der erreichten Umsatzzahlen überprüft.

4. Slipanlage für Schifffahrtsgesellschaft Zugersee (SGZ) und für Wanderboote: Änderung Eigentümerverhältnisse

Das Konzept sah vor, dass die SGZ die Slipanlage erstellt und somit Eigentümerin und Betreiberin wird. In den Baukredit wurde deshalb ein städtischer Beitrag von Fr. 650'000.— aufgenommen. Bei der Planung hat es sich gezeigt, dass diese Anlage voll in die Seeuferanlage integriert wird und es deshalb sinnvoll ist, wenn die Stadt Erstellerin, Eigentümerin und Betreiberin wird. Dies erfordert eine Änderung der Finanzierung. Die Stadt baut und finanziert die Anlage und erhält Beiträge von Kanton, Gemeinden und SGZ.

Wie in der Baukreditvorlage ausgeführt, erbringt die Stadt Zug an die Ausgaben von Fr. 2'000'000.— Vorleistungen im Betrage von Fr. 350'000.— Einerseits soll damit die ungehinderte Nutzung des Platzes, andererseits die Benutzung der Anlage für Wanderboote abgegolten werden. Die verbleibenden Fr. 1'650'000.— werden gemäss dem in analogen Situationen immer wieder angewandten Verteilschlüssel laut Kantonsratsbeschluss über die Erhaltung des öffentlichen Schiffsverkehrs auf dem Zugersee aufgeteilt. Dementsprechend wären die Fr. 1'650'000.— auf den Kanton Zug (40% = Fr. 660'000.—), die Stadt Zug (17% = Fr. 280'500.—), die Gemeinden Cham, Risch und Walchwil (je 4% = je Fr. 66'000.—) und die Gemeinden Baar, Hünenberg und Steinhausen (je 2% = je Fr. 33'000.—) zu verteilen. Die restlichen 25% würden gemäss Verteilschlüssel auf den Kanton Schwyz einschliesslich schwyzerische Bezirke und Gemeinden entfallen. Diese Gemeinwesen waren nicht bereit, die Beiträge zu leisten. Aus Präjudizgründen hat es der Kanton Zug abgelehnt, finanziell für den Kanton Schwyz einzuspringen. Deshalb muss die SGZ diesen Betrag (Fr. 412'500.—) einstweilen übernehmen. Unter Berücksichtigung der Finanzlage der SGZ hat sich die Stadt Zug bereit erklärt, der SGZ ein zinsgünstiges Darlehen zu gewähren. Weiter verlangt der Kanton Zug als Gegenleistung, dass die SGZ die Anlage bei Notfällen und im Winter unentgeltlich benützen kann.

Die zu realisierende Slipanlage erfordert für die Aufzugsvorrichtung (Winde) zwei Türme von ca. 6 Metern Höhe.

5. Kosten

Die Kostenübersicht per 31. März 2000 zeigt folgendes Bild:

Objekte	KV (GGR-Vorlage)	Prognose heute	Abweichungen
0 Gesamtgestaltung	800'000.—	400'000.—	- 400'000.—
1 Schützenmatt	371'000.—	371'000.—	—
2 Siehbach / Badplatz	293'000.—	293'000.—	—
3 Spielgarten Siehbach	78'000.—	478'000.—	+ 400'000.—
4 Hafenplatz / Umgebung	2'322'000.—	2'334'500.—	+ 12'500.—
5 Hafenrestaurant / mit UG	3'697'000.—	3'993'002.—	+ 296'002.—
6 Segelsporthaus	1'705'000.—	1'715'049.—	+ 10'049.—
7 Seeuferweg / Oeschwiese	534'000.—	534'000.—	—
8 Slipanlage Brutto Fr. 2'000'000.— Abzüglich Beiträge Fr. 1'350'000.—	650'000.—	650'000.—	—
9 Vereinshaus Wassersport	3'620'000.—	3'700'000.—	+ 80'000.—
Total Kredit GGR-Vorlage	14'070'000.—	14'468'551.—	+398'551.—
Entsorgung Aushub Hafenplatz Hafenrestaurant, Segelsporthaus, Slipanlage ca. + 1 % MWSt. Indexierung ca.	140'000.— 240'000.—	+181'449.—	
Total verfügbarer Kredit	14'450'000.—	14'650'000.—	+200'000.— (gerundet)

+ = teurer

- = billiger

Index Kostenvoranschlag Oktober 1997 111.7 Punkte: Index 1.4.1999 112.9 Punkte. Nach Auskunft des statistischen Amtes der Stadt Zürich entfällt die Indexierung per 1.10.1999. Der nächste Index erscheint auf den 1.4.2000.

Bis jetzt vergebene Arbeiten: Fr. 9'360'304.—

Bezahlte Rechnungen per 31. März 2000: Fr. 6'200'616.10

Obschon die Kostenübersicht Mehraufwendungen von rund Fr. 200'000.— aufweist, darf festgestellt werden, dass die Seeufergestaltung mit den unterschiedlichen Objekten gut läuft. Die aufwändigen und risikoreichen Wasserbauarbeiten sind abgeschlossen, so dass keine Überraschungen mehr auftreten sollten.

Die Stürme vom 12. und vor allem „Lothar“ vom 26. Dezember 1999 haben auch am Seeufer Schäden hinterlassen. Beim Sturm „Lothar“ konnte der Bootshafen nicht mehr gerettet werden und versank ganz. Die Abklärungen betreffend die Schadenursache und für die Realisierung einer neuen Hafenanlage laufen auf allen Ebenen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und vom Zwischenbericht Seeufergestaltung mit Hafenrestaurant, Segelsporthaus und Vereinshaus Wassersport (Bürgerasyl) Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. April 2000

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger Albert Rüttimann