

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1998.5

Gesamtsanierung Haus Zentrum: Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 9. Juni 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die GPK behandelte das Geschäft grösstenteils in Vollbesetzung. Von der Verwaltung anwesend waren die Stadträte Andrea Sidler Weiss und Hans Christen, Finanzsekretär Andreas Rupp, Leiter Hochbau Norbert Kremmel und Leiter Immobilienmanagement Theddy Christen. Die mit Kostendetails und Plänen dokumentierte Vorlage zeigt, dass im Zuge der Detailprojektierung weitere Optimierungen erreicht und mehrere Anregungen der beiden vorberatenden Kommissionen des GGR (BPK und GPK) verwirklicht werden konnten.

Die Zustimmung der GPK erfolgte mit 4 zu 2 Stimmen. Die Erwägungen in unserer Kommission seien nachfolgend wie folgt systematisiert und zusammengefasst:

Grundsatzentscheid

Mit der **Zustimmung zum Wettbewerbskredit** hat der GGR im Oktober 2006 ein erstes Mal seine Zustimmung zu einem Antrag des Stadtrates (basierend auf Vorarbeiten des damaligen Stadtarchitekten Tomaso Zanoni) und damit zur Grundsatzfrage „**Sanieren statt Abreissen**“ erteilt. Wie immer vertrauten sowohl der Stadtrat als auch der GGR dem Urteil einer Wettbewerbsjury.

Die **Bewilligung des Projektkredites** durch den GGR im Januar 2009 – nach bereits vorgängig verwaltungsintern erfolgter Überarbeitung des Siegerprojektes – erfolgte in Kenntnis aller relevanten Fakten und Einwendungen. Mit beiden bisherigen Entscheiden bekennt sich der GGR zur **Beibehaltung des Standortes „Äussere Altstadt“ für die Stadtverwaltung**.

Grundsatzfragen

Dass das Projekt – eine Gesamtsanierung in der **bestehenden Gebäudestruktur**, jedoch mit **neuer Fassade** – auf Widerstand stossen würde, war von allem Anfang an klar. Die einen möchten das Gebäude abreissen und in hochnostalgischer Rückwendung womöglich einen Postrenaissance-Palast errichten, der an das alte „Hôtel du Cerf“ erinnern soll, andere möchten die bestehende Fassade als „Bausündendenkmal“ der 60er Jahre erhalten, wieder andere würden am liebsten die ganze Liegenschaft verkaufen und die städtische Verwaltung an einem einzigen Ort im Norden der Stadt zentralisieren. Die Nachbarschaft hat sich sehr spät zu Wort gemeldet, kämpft nun aber verbissen gegen das vorliegende Projekt. **Der GGR steht in der Pflicht**, den als richtig erkannten Weg konsequent weiter zu gehen und das nun vorliegende Bauprojekt zu Handen der obligatorischen Volksabstimmung zu beschliessen.

Kritische Punkte

Dass der Stadtrat seit dem Erwerb der Liegenschaft – im Zuge der Pensionskassensanierung von 2003 – den Sanierungsbedarf und damit die **Kosten mehrfach unterschätzt** hat, ist bereits bei der Bewilligung des Projektierungskredites deutlich gerügt worden. Man mag dies noch ein dutzend Mal wiederholen, doch jetzt gilt es, die Fehler und Nachlässigkeiten der jüngeren Vergangenheit zu vergessen und den **Blick entschlossen in die Zukunft** zu richten.

Dass die **grossräumige Gestaltung des Aussenraums** (vom Postplatz über die Zeughausgasse bis zum Hirschenplatz mit Glorietti) erst im kommenden Jahr mit einer separaten Vorlage an die Hand genommen werden kann, mag die einen stören, kann aber angesichts verschiedener Begleitumstände akzeptiert werden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil der Stadtrat der **Nachbarschaft Münz eine Mitwirkung am Planungsprozess** einräumt. Und auch weil die grossräumige Gestaltung der Umgebung in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Totalsanierung des Hauses Zentrum steht. Für die kleinräumliche Umgebungsgestaltung der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein genügend hoher Betrag im Baukredit enthalten.

Positive Aspekte

Mit der Totalsanierung kann die **Zahl der Arbeitsplätze** für die städtische Verwaltung von gegenwärtig 71 auf neu 91 erhöht werden. Mehrere Departemente und Abteilungen können an einem Ort zusammengefasst werden, was ein erhebliches **Synergiepotenzial** in sich birgt. Und dass das Gebäude im Innern mit **flexiblen Wänden**, von Anfang an **gut verkabelt** und mit **neuster Technik** erstellt werden soll, garantiert für die nächsten dreissig Jahre qualitativ hochwertige Arbeitsplätze. Überdies wird mit der Totalsanierung aus einer Energieschleuder ein hohes **Energiestandard**s genügendes Bürogebäude. Details zur Nutzung der Abwärme aus verschiedenen Quellen werden dem GGR mündlich nachgeliefert. Auch bezüglich der **Sicherheit** konnte im Verlauf der Detailprojektierung ein hohes Niveau erreicht werden. So soll das Polizeiamt neu im Parterre des Hauses Zentrum angesiedelt werden.

Kosten

Der Baukredit erreicht mit knapp CHF 13 Mio. einen recht hohen Betrag. Der m²-Preis für die Büroflächen stellt sich auf stolze CHF 2660.-; auch der m³-Preis für das umbaute Gebäudevolumen ist mit CHF 808.- sehr hoch. Die Sanierungskosten erreichen damit in etwa die Kosten für einen Neubau. Allerdings ist gegenüber einer solchen Betrachtungsweise einzuwenden, dass ein **Neubau an diesem Ort bei weitem nicht das gleiche Volumen** und damit auch **nicht die gleiche Bürofläche** bzw. die gleiche Anzahl Arbeitsplätze generieren könnte. Man darf also festhalten, dass die Stadt **für viel Geld einen sehr hohen Gegenwert** erhalten wird.

Die **Folgekosten von CHF 1,1 Mio. pro Jahr** (gemäss Beilage 6) ergeben bei 3800 m² Bürofläche einen Wert von CHF 289 pro m² (alles inbegriffen), d.h. einen im Vergleich mit den Mietkosten für ein ähnlich gut gelegenes modernes Bürogebäude vertretbaren Wert. Jedenfalls braucht es für die Hauswartung keiner zusätzlichen Personalressourcen.

Antrag:

Gestützt auf unsere Beratungen beantragt Ihnen die GPK mit 4 zu 2 Stimmen Eintreten auf die Vorlage und Zustimmung zum Beschlussesentwurf des Stadtrates.

Zug, 9. Juni 2009

Namens der Geschäftsprüfungskommission

Urs B. Wyss, Präsident