

Umbau des Burgbach-Turnhallegebäudes mit Einbau von 5
Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Zwischenbericht

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 30. August 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem die Stimmberechtigten der Stadt Zug dem Zusatzkredit am 16. Februar 1992 zugestimmt hatten, wurden anschliessend die Bauarbeiten öffentlich submissioniert, so dass die Vorbereitungs- und Bauarbeiten am 10. August 1992 aufgenommen werden konnten.

Die Rohbauarbeiten konnten Ende 1993, die Grobinstallationen der haustechnischen Installationen im Sommer 1994 abgeschlossen werden. Zur Zeit werden die Innenausbauarbeiten ausgeführt, mit dem Ziel, die Arbeiten bis Ende 1994 abschliessen zu können. Im Januar und Februar 1995 werden die Fertigstellungsarbeiten und Inneneinrichtungen ausgeführt, so dass der Mehrzwecksaal und die Turnhalle am 1. März 1995 und die Wohnungen am 1. April 1995 bezogen werden können.

Der Mehrzwecksaal mit Office und Bühnennebenraum wurde gemäss Projekt ausgeführt. Bei den bühnentechnischen Installationen wurde eine sehr flexible Grundinstallation ausgeführt, die den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten gerecht werden soll. Bei der Beschaffung der Betriebseinrichtung wie Scheinwerfer, Vorhänge, Stellwände usw. wird ein Minimum beschafft. Ergänzungen sind jederzeit möglich.

Eine Projektverbesserung hat sich im Bereiche des Foyers aufgedrängt. Es musste festgestellt werden, dass sich die vorgesehene Doppelnutzung des Foyers als Pausenhalle und Foyer betrieblich nicht realisieren lässt. Der Foyerraum soll nur als solcher genutzt werden. Als Pausenunterstand dient das Vordach zum Foyer.

Mit der Projektverbesserung wurde über dem Foyer und den Nebenräumen für Leergut und Aussengeräte eine durchgehende, begehbare Dachterrasse mit Brüstungsgeländer erstellt. Damit konnte nebst der betrieblichen auch eine wesentlich bessere architektonische Gestaltung erreicht werden. Die Terrassenfläche ist Bestandteil des Pausenplatzes und kann von den Schülern benützt werden.

Turnhalle

Der Ausbau der Turnhalle erfolgt gemäss Bauprojekt. Verschiedene Massnahmen wurden im Bereiche des Schallschutzes zwischen dem Mehrzwecksaal und den Wohnungen im Dachgeschoss ausgeführt. Es muss jedoch festgestellt werden, dass im Rahmen eines Umbauprojektes nicht alle schalltechnischen Anforderungen maximal erfüllt werden können, so dass von allen Benützern des Hauses Rücksichtnahme und Toleranz verlangt werden muss.

Wohnungen

Der Ausbau der Wohnungen erfolgte gemäss dem Bauprojekt. Die Wohnungen sind auf den 1. April 1995 vermietet.

Fassaden/Fenster

Bei der Projektierung der Fenstergestaltung fehlten Grundlagen über die ehemalige Gestaltung und Einteilung der Fenster. Es wurde daher im Projekt eine schlichte, zweiteilige Fensterteilung angenommen. Kurz vor deren Ausführung konnte der kantonale Denkmalpfleger jedoch eine Fotografie beibringen, nach der die alte Fensterteilung rekonstruiert werden konnte.

Umgebung

Die verschiedenen Plätze um die Burgbachtturnhalle sind städtebaulich und historisch sehr wertvolle Freiräume. Die Gestaltung und Ausstattung dieser Plätze mit Veloständern, Spielgeräten, Ballfanggittern usw. hat mit grosser Sorgfalt zu erfolgen. Mit den Umgebungsarbeiten zur Turnhalle wird gleichzeitig die Dorfstrasse im Bereiche der Turnhalle saniert.

Grundlage für die Neugestaltung der Dorfstrasse ist das vom Stadtrat am 28. September 1993 beschlossene Gestaltungskonzept. Darin ist vorgesehen, den Bereich nördlich der Turnhalle mit der neu zu pflanzenden Linde sowie der östliche Bereich, zwischen Turnhalle und Kunsthaus, als gepflästerte Platzflächen auszubilden. Die Strassenränder werden entfernt.

Die Anwohner wurden über das Projekt und die Ausführung der Arbeiten, die im August 1994 angelaufen sind, orientiert.

Kostensituation

	KV 91	KV index.	mutmassl. Anlagek.	±
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	1'144'000	1'138'399	1'219'000	+ 80'601
2 Gebäude	7'364'000	7'143'332	7'554'000	+ 410'688
3 Betriebseinrichtung	443'000	427'673	394'000	- 33'683
5 Baunebenkosten	500'000	507'477	507'000	- 477
6 Unvorhergesehenes	380'000	380'000	--	--
9 Ausstattung	369'000	348'143	348'143	--
Total	10'200'000	9'945'024	10'022'000	

Differenzzahlen	254'976	76'976
	2,5 %	0.76 %
		178'000
		1.74 %

Bewilligter Baukredit Basis 1.3.1991 Fr. 10'200'000.--

Der Kredit hat sich aufgrund des Zürcher Baukostenindex bis am 1.4.1994 um eine negative Indexteuerung von Fr. 254'976.-- auf Fr. 9'945'024.-- verringert.

Voraussichtliche Baukostenabrechnung Fr. 10'022'000.--

Bei der Vergebung der Baumeisterarbeiten im Sommer 1992 hat sich gezeigt, dass die tatsächliche Baukostenentwicklung in Zug nicht den Indexwerten des Zürcher Baukostenindex folgt. Der Stand des Zürcher Baukostenindex war in der Zeit vom 1.4.1991, Basis KV, bis zur Arbeitsvergebung der Baumeisterarbeiten, Basis 1.4.1992, um 1,4 % rückläufig. Auf die Offerten der Baumeister wurden jedoch durchwegs in diesem Zeitabschnitt eine durchschnittliche Teuerung für Material und Löhne von ca. 7 % aufgerechnet, was einem Betrag von Fr. 309'000.-- entspricht. Diese Kostendifferenz zwischen negativ verlaufendem Zürcher Baukostenindex und tatsächlich offerierten Baumeisterpreisen kann voraussichtlich mit dem indexierten Kostenvoranschlag nicht aufgefangen werden.

Gegenüber dem nach Zürcher Baukostenindex reduzierten Kostenvoranschlag ergeben sich voraussichtlich Mehrkosten von Fr. 76'976.--. Aufgrund der Kostenanalyse darf heute angenommen werden, dass sich die Gesamtbaukosten im Rahmen des bewilligten Kostenvoranschlages halten werden.

Betrieb

Für die Benützung des Mehrzwecksaales hat der Stadtrat eine Benützungs-Verordnung erstellt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und vom Zwischenbericht betr. Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss Kenntnis zu nehmen.

Zug, 30. August 1994

DER STADTRAT VON ZUG
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Othmar Kamer Albert Müller

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 1275.1

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen
und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Zwischenbericht

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20.9.94

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Vorlage wurde von der Bau- und Planungskommission am 20.9.94 in Anwesenheit des Baupräsidenten, Herrn Eusebius Spescha und des Chefs Hochbau, Herrn C. Balzerini beraten. Am 6.9.94 nahm die Kommission zudem einen Augenschein vor, zusammen mit dem Projektleiter, Herrn Degen und dem Bauleiter, Herrn Kürzi.

Bedingt durch die verschiedenen Nutzungen des Gebäudes, handelt es sich um eine sehr anspruchsvolle Baustelle, die immer wieder spezielle Anpassungen bei den Ausführarbeiten erforderte. Eine ganz besondere Herausforderung war die Ausführung des Turnhallenbodens, um die über den Turnhallen liegenden Wohnungen mit möglichst geringen Schallimmissionen zu belasten.

Trotz einer Kostendifferenz zwischen dem gesunkenen Zürcher Baukostenindex und den offerierten Baumeisterpreisen von 7%, dürften die Gesamtbaukosten den Baukredit höchstens unwesentlich übersteigen.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

Sehr viel Mühe bereitete der Kommission die "Projektverbesserung" im Bereich Foyer und Nebenräume. Die durchgehend begehbare Dachterrasse aus Beton anstelle der ursprünglich geplanten drei einzelnen Anbauten zerschneidet das Gebäude und lässt es optisch in der Luft hängen. Die so veränderten Proportionen sind ästhetisch sehr unbefriedigend. Die ursprüngliche Zielsetzung mit alter Bausubstanz schonend umzugehen und das Gebäude in seiner Eigenart zu erhalten wurde mit dieser Projektänderung gänzlich aus den Augen verloren. Fragen nach der Verantwortlichkeit und der Stellungnahme des Baufachausschusses konnten während der Sitzung nicht beantwortet werden. Die fehlenden Erklärungen wurden der Kommission auf die GGR Sitzung versprochen.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und vom Zwischenbericht betr. Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales Kenntnis zu nehmen.

Zug, 23.9.94

Für die Bau- und Planungskommission

die Vizepräsidentin

Claudia Hess-Candinas

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit dem Einbau von
5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Zwischenbericht

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 19.09.1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

In Anwesenheit des Finanzpräsidenten, Herrn Stadtrat Ernst Moos,
behandelte die Kommission die Vorlage Nr. 1275.

Ein Baukredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Ver-
tragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für
die entsprechende Arbeitsgattung. Im konkreten Fall reduzierte
sich der Kredit dadurch um 1,4% oder Fr. 254'976.--. Nach Ver-
tragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der
KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes). In Zeiten
der Hochkonjunktur ist man während vielen Jahren mit dieser
Berechnung gut gefahren. Im konkreten Fall erscheint nun die
durchschnittliche Teuerung für Material und Löhne von ca. 7%
als hoch.

Die GPK hat es sich daher zur Hausaufgabe gemacht, dieses Problem
in nächster Zeit grundsätzlich anzugehen.

Die GPK beantragt Ihnen einstimmig, mit 6:0 Stimmen, auf die Vor-
lage einzutreten und vom Zwischenbericht Kenntnis zu nehmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Paul Tschudi, Präsident