

Zeughausgasse 9: Haus Zentrum mit Anbau, Gesamterneuerung; Planungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Juli 2006

Das Wichtigste im Überblick

In der GGR-Vorlage Nr. 1845 vom 23. August 2005 zum Geviert Kolinplatz wurde der künftige Raumbedarf der Stadtverwaltung auf drei Standorte festgelegt: Stadthaus am Kolinplatz, St.-Oswalds-Gasse 20 und Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum). Das Haus Zentrum ist stark erneuerungsbedürftig. Fassade, Dach und Haustechnik müssen dringend saniert, ergänzt oder ausgewechselt werden. Ein Zustandsbericht vom Mai 2005 zeigt den dringenden Handlungsbedarf auf. Überdies müssen die Sicherheitsstandards verbessert werden. Die Gelegenheit soll dazu benutzt werden, die städtebaulich und architektonisch unbefriedigende Situation zu verbessern und das Fassadenbild aufzuwerten. Für die Planung der nötigen Erneuerungsarbeiten soll ein Studienauftrag (selektives Verfahren) in zwei Phasen durchgeführt werden. Für das Verfahren und die Vorbereitung des Projektierungskredites ist ein Kredit von CHF 420'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren zur Durchführung eines Studienauftrags (selektives Verfahren) für die Evaluation eines Projekts und die Auswahl eines Planungsteams (Generalplaner) für die Erneuerung der Gebäude an der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum mit Anbau).

1. Ausgangslage

- 1.1. Liegenschaftenportrait / Objektanalyse
- 1.2. Freiraum
- 1.3. Erneuerungsbedarf
- 1.4. Büroraumplanung
- 1.5. Kostenprognosen

- 2. Vorgehenskonzept**
 - 2.1. Studienverfahren**
 - 2.2. Kosten Studienauftrag**
 - 2.3. Termine**

3. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaftsportrait / Objektanalyse

Das Haus Zentrum mit dem südseitigen eingeschossigen Anbau (dem heutigen Sitzungszimmer ‚Hirschen‘ der Stadtverwaltung) wurde in den Jahren 1960/61 an Stelle des damaligen Hotels ‚Hirschen‘ von Hans Brütsch, Architekt von Zug, erbaut (vgl. Zuger Bautenführer, S. 148). Seit 1991 ist die Liegenschaft im Besitz der Pensionskasse der Stadt Zug. Seit 2004 sind die Gebäude im Eigentum der Stadt. Im Haus Zentrum bestehen heute 59 Arbeitsplätze, das Erdgeschoss des Anbaus wird als Sitzungszimmer benutzt. Das Haus ist heute etwa zu 3/4 mit Büros der Stadtverwaltung belegt, die übrigen Büros und Geschäftsräume werden an Private vermietet. Das Gebäude ist ursprünglich für die Stadtverwaltung konzipiert worden und deshalb für deren Bedarf geeignet. Die Raumgrößen sind unabhängig von der Tragstruktur flexibel gestaltbar; d.h. es können modular beliebig grosse Büroeinheiten eingerichtet werden.

Allerdings sind Fassade, Dach, Sanitäranlagen und Gebäudetechnik seit längerer Zeit stark erneuerungsbedürftig. Dringende Sanierungsarbeiten des Dachs mussten bereits als provisorische Massnahmen vorgezogen werden. Die Fassade entspricht in Bezug auf Isolation und Winddichtigkeit nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss ausgewechselt werden. Die Gelegenheit kann dazu benutzt werden, die Erscheinung des Gebäudes gestalterisch aufzuwerten. Die Sanitäranlagen sind erneuerungsbedürftig. Sie können zu Gunsten von anderen Etagennutzungen umgebaut werden. Der Bericht „Sicherheit Stadtverwaltung“ aus dem Jahre 2004 verlangt ausserdem für die Büroräume der Stadtverwaltung ein neues Sicherheitskonzept.

Das Haus, hat - wenn auch in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert - architektonische Qualitäten, insbesondere im Bereiche der Grundrissdisposition. Die Erneuerung und Umgestaltung des Gebäudes soll mit Respekt und Sorgfalt angegangen werden, dies vor allem im Hinblick auf eine architektonische Aufwertung, eine beispielhafte energietechnische Sanierung der Fassade und einen neuen Innenausbau. Das Gebäude verfügt über eine hohe Nutzungsqualität.

Das ehemalige Restaurant Hirschen (heutiges Sitzungszimmer) wurde als eingeschossiger Anbau zusammen mit dem Haus Zentrum erbaut. Auf Grund seines dringenden Erneuerungsbedarfs kann dieser Gebäudeteil zurzeit nicht vollständig genutzt werden.

Auch das Altstadtgebäude an der Zeughausgasse 11 mit Notwohnungen und einer Schuhmacherwerkstatt gehört der Stadt. Es liegt ein halbes Geschoss höher als das Haus Zentrum und ist nur dreigeschossig. Die Grundrissdisposition verunmöglicht eine effiziente Nutzung der Räumlichkeiten für Büros der Stadtverwaltung. Städte-

baulich gehört es zur Häuserzeile der süd-östlichen Zeughausgasse. Da in der Altstadtzone grundsätzlich die Bauten in ihrer historischen Substanz zu erhalten sind, kann am Gebäude nicht viel verändert werden. Es soll deshalb nur am Rande in die Planung miteinbezogen werden (Organisation Kellergeschosse, Anschlüsse, Aussenraumgestaltung). Das Altstadtgebäude Zeughausgasse 11 ist somit nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.

1.2 Freiraum

Die heutige städtebauliche Situation am Hirschenplatz bietet kein befriedigendes Bild. Die neue Gestaltung der Fassade des Hauses Zentrum eröffnet eine Chance, dieses Bild aufzuwerten. Der Aussenraumgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

1.3 Erneuerungsbedarf

Zur Abklärung des Sanierungsbedarfs wurde ein früherer Zustandsbericht der Gebäude aus dem Jahre 1995 im Mai 2005 aktualisiert. Bekannt waren bereits aus dem früheren Bericht undichte Stellen im Dach und den Dachwasserableitungen, welche zu Beginn dieses Jahres provisorisch repariert wurden. Weitere Schwachstellen befinden sich im Bereiche der Fassade, des Dachs, der Sanitäranlagen und der Haustechnik (Heizung / Klima / Lüftung / Elektro). Insbesondere die schlechte Fassadenisolation führt zu erheblichen Energieverlusten. Die Lifte müssen ausgewechselt werden. Die Anordnung der Eingangsbereiche entspricht den aktuellen Sicherheitsanforderungen der Stadt Zug nicht.

1.4 Büroraumplanung

In der Vorlage zum Projektierungskredit für das Geviert Kolinplatz, GGR-Vorlage Nr. 1845, wurde der künftige Raumbedarf der Stadtverwaltung erläutert und ein Konzept für die Zuteilung der Räumlichkeiten vorgelegt.

1.5 Kostenprognosen

Die bis heute angestellten Vorabklärungen haben ergeben, dass für die geplanten Erneuerungen der beiden Häuser mit einem Aufwand von rund CHF 7 Mio. gerechnet werden muss. Für die Planung und die Vorbereitung des Projektierungskredits wird ein Budget von CHF 420'000.-- benötigt.

2. Vorgehenskonzept

2.1 Studienverfahren

Anhand eines Studienverfahrens soll abgeklärt werden, inwiefern die städtebaulich-architektonische Situation der Gebäudegruppe verbessert werden kann und was in die verschiedenen Bauteile investiert werden muss. In der Ausschreibung werden Planungsteams mit Architekten, Fassadenbauern und Energietechnikern evaluiert, die sich für den Studienauftrag mittels Referenzen bewerben können. Ein mehrstufiges Verfahren bietet die besten Möglichkeiten, verschiedene Vorschläge miteinander zu vergleichen und ein geeignetes, qualifiziertes Planungsteam mit Generalplaner, Architekten und Spezialisten zu evaluieren.

1. Phase:

Präqualifikation anhand folgender Beurteilungskriterien:

- Referenzen von Umbauten vergleichbarer Objekte
- Theoretische und praktische Auseinandersetzung mit vergleichbarer städtebaulicher Problematik (Altstadt)
- Qualität und Kapazität des Teams für das geplante Bauvorhaben
- Projektorganisation für 2. Phase

2. Phase:

Studienauftrag (Konzept, Projektstudie, Kostenschätzung, Ablaufszenario)

- Städtebauliches und architektonisches Konzept (Zeughausgasse 9)
- Umgang mit architekturhistorischer Bausubstanz
- Erneuerungskonzept Zeughausgasse 9 mit Anbau
- Bauprojekt und Beschrieb mit detailliertem Ablaufszenario für Projektierung und Realisierung
- Kostenschätzung +/- 15 % mit Beschrieben und technischen Angaben zu allen Arbeitsgattungen

2.2 Kosten Studienauftrag

Grundlagen/Unterlagen	CHF 50'000
Inserate, Ausschreibung	CHF 10'000
Wettbewerbsbegleitung / Vorprüfung	CHF 100'000
Entschädigung	CHF 150'000
Jury	CHF 30'000
Kommunikation	CHF 20'000
Ausstellung	CHF 10'000
Überarbeitung	CHF 50'000
Total	CHF 420'000

2.3 Termine

Grosser Gemeinderat: Planungskredit	19. September 2006
Studienauftrag	November/Dezember 2006
Vorprüfung	Januar 2007
Jurierung, Entscheid Studienauftrag	Februar 2007
Kommunikation / Ausstellung / Zuschlagsentscheid	März 2007
Überarbeitung / Vorprojekt	April/Mai 2007
Grosser Gemeinderat: Projektierungskredit	Juli 2007
Projektierung	August - November 2007
Baubewilligung	November 2007
Grosser Gemeinderat: Baukredit	November 2007
Urnenabstimmung	Februar 2008
Ausführungsplanung	ab Februar 2008
Parallel dazu Organisation Provisorium Stadtverwaltung	
Baubeginn	ab Juni 2008

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Durchführung eines Studienverfahrens (selektives Verfahren) zur Erneuerung der Gebäude an der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum mit Anbau) einen Planungskredit von CHF 420'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 650, zu bewilligen

Zug, 11. Juli 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen für BPK und GPK:

- Zustandsbericht Haus Zentrum vom 1. Mai 2005

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Zeughausgasse 9: Haus Zentrum mit Anbau, Gesamterneuerung; Planungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1899 vom 11. Juli 2006:

1. Für die Durchführung eines Studienauftrags mit Präqualifikation (selektives Verfahren) zur Evaluation eines Projekts für die Gesamterneuerung der Gebäude an der Zeughausgasse 9 (Haus Zentrum mit Anbau) wird ein Planungskredit von CHF 420'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber