



## **Kantonsratsbeschluss**

### **betreffend Objektkredit für Planung und Neubau "Lüssihaus" in Baar**

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission  
vom 12. April 2012

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 2102.2 - 13951 am 12. April 2012 beraten. Zur Beantwortung offener Fragen hat Baudirektor Heinz Tännler an der Sitzung teilgenommen. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte und Detailberatung
3. Antrag

#### **1. Ausgangslage**

Der Verein Drogenforum Zug (DFZ) leistet im «Lüssihaus» in Baar stationäre Suchthilfe für maximal sieben Personen mit dem Ziel, den Suchtmittelkonsum zu reduzieren und die Wohn-, Arbeits- und Sozialkompetenz der Betreuten zu fördern. Diese Aufgaben sind der Tertiärprävention zuzuordnen, deren Finanzierung von den Einwohnergemeinden zu tragen ist.

Da die Gemeinde Baar die bisherige Liegenschaft neu für die Unterbringung von Asylsuchenden benötigt und den Mietvertrag mit dem DFZ gekündigt hat, musste der Verein eine neue Liegenschaft suchen. Der Regierungsrat beantragt, dafür auf der dem Kanton gehörenden Parzelle GS 546 an der Zugerstrasse 42 in Baar einen Neubau zu erstellen und diesen an das DFZ zu vermieten. Der Übertrag des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen stellt eine Ausgabe gemäss § 24 des Finanzhaushaltgesetzes vom 31. August 2006 (FHG; BGS 611.1) dar und beläuft sich auf 466'800 Franken. Für den Neubau selbst wird ein Objektkredit von 1'390'000 Franken beantragt. Die gesamten Investitionskosten belaufen sich somit auf 1'856'800 Franken. Für die Vermietung kann der Kanton pro Jahr 70'000 Franken einnehmen. Die Detailinformationen können dem Bericht Nr. 2102.1 - 13950 des Regierungsrates entnommen werden.

Die Kommission für Hochbauten hat gemäss ihrem Bericht Nr. 2102.3 - 14029 dem Geschäft einstimmig zugestimmt. Sie hat ihrem Bericht einen aktualisierten Umgebungsplan beigelegt. Wir wurden informiert, dass die dort eingezeichneten Baulinien rechtskräftig sind.

#### **2. Eintretensdebatte und Detailberatung**

Die vorberatende Kommission für Hochbauten schreibt in ihrem Antrag, dass es sich um eine «einfache, zweckmässige und kostengünstige Lösung» handle. Die Stawiko konnte diese Meinung nicht ohne Weiteres nachvollziehen und hat der Baudirektion bereits im Vorfeld zur Sitzung verschiedene Fragen gestellt, die schriftlich beantwortet worden sind. Da auch während der Sitzung noch Fragen offen waren, wurde der Baudirektor telefonisch angefragt, ob er kurz-

fristig abkömmlich sei, um die unklaren Sachverhalte zu erklären. Wir danken dem Baudirektor für seine Flexibilität. Es wurden folgende Punkte besprochen:

- Die Kommission für Hochbauten hat der Baudirektion empfohlen, anstelle der Modul- die Systembauweise anzuwenden. Damit können gegenüber dem Antrag des Regierungsrates 60'000 Franken eingespart werden. Gemäss den Ausführungen der Hochbaukommission auf Seite 4 ihres Berichtes werden diese Einsparungen jedoch gleich wieder kompensiert für eine «verbesserte Umgebungsgestaltung». Der Baudirektor hat uns informiert, dass es sich dabei um Massnahmen handle, die dazu beitragen sollen, allfällige Reklamationen und Einsprachen aus der Nachbarschaft vorzubeugen. So würden die Einfahrt und der Zugang direkt von der Zugerstrasse her konzipiert, um das Wohnquartier zu entlasten. Auch der geplante Unterflurcontainer werde zu Mehrkosten führen.
- Die Stawiko hat moniert, dass der Kanton wohl der einzige Bauherr sei, der eine Parzelle nicht voll ausnütze. Dazu schreibt die Hochbaukommission auf Seite 3 ihres Berichtes, dass eine Aufstockung des zweistöckigen Gebäudes nicht ratsam sei, da weder Büro- noch Wohnräume über der Sozialinstitution ein geeignetes Mietobjekt wären. Im Weiteren werden auch in Zukunft nie mehr als sieben Personen betreut werden können, sodass sich auch aus diesem Gesichtspunkt keine Erhöhung der Ausnützung anbietet.
- Die Stawiko hat die Frage gestellt, ob ein Minergie-Standard und eine Solaranlage für das «Lüssihaus» wirklich notwendig seien. Wir liessen uns davon überzeugen, dass dem Kanton in diesen energetischen Belangen eine Vorreiter- und Vorbildrolle zukomme. Wir können auch nachvollziehen, dass solche hohen Anfangsinvestitionen mittel- und langfristig einen positiven Einfluss auf die Betriebskosten haben werden.
- Wenn man den beantragten Objektkredit für das Gebäude umrechnet, ergibt sich ein Wert von Fr. 1'230/m<sup>3</sup>. Der Baudirektor hat uns informiert, dass für eine vergleichbare Berechnung lediglich die reinen Gebäudekosten gemäss BKP2 inkl. MWSt als Basis genommen werden müssten, was Fr. 1'021/m<sup>3</sup> ergebe. Dieser Wert erschien den Stawiko-Mitgliedern immer noch sehr hoch, da man doch für Fr. 500-700/m<sup>3</sup> bereits ansprechende Mietwohnungen erstellen könne. Der Baudirektor hat darauf hingewiesen, dass verschiedene Faktoren die Berechnung des m<sup>3</sup>-Preises beeinflussen. Zum Beispiel werde das Gebäude nicht unterkellert, was natürlich zu weniger Kubikmetern führe und den Wert mit Fr. 200–300/m<sup>3</sup> beeinflusse. Im Weiteren sei wegen des Untergrunds eine Pfählung nötig, die zusätzliche Kosten von rund Fr. 50/m<sup>3</sup> verursache. Auch der Energiestandard treibe den Wert nach oben.
- Die Stawiko hat zur Kenntnis genommen, dass der Kanton als Bauherr im Allgemeinen nicht so günstig wie Private bauen könne, weil er an die submissionsrechtlichen Rahmenbedingungen gebunden sei.
- Speziell ist uns die Position «Schreinerarbeiten Küche» mit 50'000 Franken aufgefallen. Auch wenn hier die Küchengeräte bereits enthalten sind, erscheint uns diese Position für ein Sieben-Zimmer-Haus sehr hoch.

Die Stawiko erwartet, dass die Baudirektion im Rahmen ihrer Möglichkeiten im ganzen Bauprojekt den Ausbaustandard auf das Notwendige und Sinnvolle beschränkt.

Die Stawiko ist auf die Vorlage einstimmig eingetreten und in der Detailberatung wurde das Wort nicht mehr verlangt.

### **3. Antrag**

Die Stawiko beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage Nr. 2102.2 - 13951 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 12. April 2012

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Staatswirtschaftskommission  
Der Präsident: Gregor Kupper