



**Kantonsratsbeschluss**

**betreffend Projektierungskredit für die Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem GS 2257, Lorzenstrasse 4, Cham**

Bericht und Antrag des Regierungsrates  
vom 18. Dezember 2012

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Projektierungskredit für die Planung der Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau auf dem GS 2257, Cham.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

	Seite
<b>A. IN KÜRZE</b>	<b>2</b>
<b>B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT</b>	<b>3</b>
1. Ausgangslage	3
2. Aktuelle Nutzung	4
3. Neue Bedürfnisse und Nutzungsoptimierungen	5
4. Objektbeschreibung	6
5. Machbarkeitsstudie	7
6. Grobkostenschätzung	7
7. Projektierungskredit	9
8. Übergangsmassnahmen	10
9. Verfahren	11
10. Termine	11
11. Konsequenzen bei Nichtrealisierung	12
12. Auswirkung auf die Jahresrechnung	12
13. Antrag	13

## **A. IN KÜRZE**

**Das Ausbildungszentrum Schönau in Cham dient der kantonalen Zivilschutzorganisation als Ausbildungs- und Einsatzstandort. Ebenso nutzen zahlreiche andere Organisationen die Gebäulichkeiten und das Ausbildungsgelände. Damit die Anlage ihren Zweck auch in Zukunft erfüllen kann, muss sie baulich angepasst und teilweise saniert werden. Der Regierungsrat beantragt vorerst einen Projektierungskredit von 1,8 Millionen Franken. Die Gesamtkosten belaufen sich mutmasslich auf 17,6 Millionen Franken brutto (12,6 Millionen Franken netto).**

Vor 30 Jahren (1982/83) liess der Kanton Zug in der Chamer Schönau ein Ausbildungszentrum erstellen mit dem Ziel, Kaderkurse für den Zivilschutz durchführen zu können. Gleichzeitig entsprach man dem Wunsch des Bundes, im Untergeschoss eine Unterkunft für Luftschutztruppen einzurichten. Diese Doppelnutzung der Anlage hatte rund 20 Jahre Bestand, ehe die Armee-reform XXI den Bund veranlasste, den Dienstbarkeitsvertrag für die Truppenunterkunft aufzuheben. Der Auszug des Bundes blieb ohne gravierende Folgen. Mit der Kantonalisierung des Zivilschutzes erfolgte im Gegenzug eine Aufwertung der Anlage, indem sie als Ausbildungs- und Einsatzort für die ZSO Kanton Zug umfunktioniert wurde. Seither werden die Räumlichkeiten vom Zivilschutz intensiv genutzt, stehen aber auch anderen Organisationen wie Feuerwehren, Polizei, usw. als Ausbildungsort zur Verfügung. Daran dürfte sich in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren nichts Wesentliches ändern.

### **Anpassungen an die aktuelle Nutzung**

Was die Qualität der Räumlichkeiten und der Aussenanlage betrifft, gilt sie als zweckmässig. Dennoch ist in Teilbereichen unübersehbar, dass der Bau nicht mehr dem Ursprungszweck entspricht bzw. nie als Einsatzstandort einer kantonalen Zivilschutzorganisation geplant war. Das zeigt sich zum Beispiel am unzureichenden Materialunterstand, der durch eine grössere Halle für Material, Fahrzeuge und den Fahrzeugunterhalt ersetzt werden muss. Räumliche und funktionale Mängel bestehen auch im Gastrobereich, wo die Cafeteria mit ihren 60 Plätzen dem aktuellen Bedarf bei Weitem nicht mehr entspricht. Geplant ist deshalb ein Ausbau zu einer Restauration mit 110 Plätzen und einer angegliederten Küche. Diese befindet sich derzeit im Untergeschoss in der ehemaligen Truppenunterkunft, was den Betrieb erheblich erschwert. Schliesslich gilt es mit dem Einbau eines Personen- und Materialliftes dafür zu sorgen, dass das Zentrum behindertengerecht und effizient betrieben werden kann. Neben diesen Um- und Erweiterungsbauten sind beim Hauptbau verschiedene Sanierungsmassnahmen nötig, um die Energieeffizienz zu verbessern (Heizung, Fassade, Dach, Oblicht).

### **Inbetriebnahme im Winter 2017/18**

Das Hochbauamt hat für den Umbau und die Sanierung des Ausbildungszentrums Schönau eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Derzufolge ist mit Gesamtkosten von 17,6 Millionen Franken brutto (12,6 Millionen Franken netto) zu rechnen. Die Projektierungskosten sind mit 1,8 Millionen Franken veranschlagt. Stimmt der Kantonsrat den entsprechenden Begehren zu, können die Bau- und Sanierungsarbeiten im Sommer 2016 aufgenommen werden. Abgeschlossen würden die Arbeiten gemäss Terminplan im Winter 2017/18.

## **B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Das Amt für Zivilschutz und Militär betreibt seit rund dreissig Jahren in der Schönau, Gemeinde Cham, ein Ausbildungszentrum. Grundlage für Planung und Bau war der Kantonsratsbeschluss vom 29. Mai 1980 (GS 21, 471).

Das Ausbildungszentrum Schönau, früher «Zivilschutzausbildungszentrum Cham» genannt, wurde in den Jahren 1982/83 vom Kanton Zug erstellt. Geplant und ausgeführt wurde es von der Architektengemeinschaft Bernath + Frei, Zug und Kamm + Kündig, Zug. Gleichzeitig wurde vom Bund im Untergeschoss eine Truppenunterkunft für die Armee, Abteilung für Luftschutzztruppen, erstellt.

Das Ausbildungszentrum hatte eine Doppelfunktion: a) als Truppenunterkunft der Armee und b) als Ausbildungszentrum für kantonale Kaderkurse des Zivilschutzes, für die gemeindlichen Zivilschutzorganisationen und weitere Partnerorganisationen.

Gemäss Rechenschaftsbericht 1984 beliefen sich die Investitionskosten nach Bereinigung mit den zuständigen Bundesämtern auf Fr. 10'155'925.-- (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 1980). An diesen Kosten beteiligte sich der Bund mit Fr. 5'842'000.--. Nebst dem Kanton, der das Ausbildungszentrum betrieb, engagierten sich alle 11 Gemeinden mit insgesamt Fr. 1'709'000.--, der Kanton Zug bezahlte Fr. 2'604'925.--.

Das Ausbildungszentrum Schönau liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten (OelB) und hat eine Grundstückfläche von insgesamt 26'818 m<sup>2</sup> (GS 2257).

1995/96 wurde die Heizungsanlage saniert und eine Fernheizungsleitung zur nahe gelegenen Klärgasanlage des GVRZ erstellt (Kosten ca. Fr. 90'000.--). Zudem wurden 1996 auf der Nordseite des Hauptbaus ein Unterstand für Retablierungsgeräte (Kosten ca. Fr. 100'000.--) und 2006 zwei Unterstände für Fahrzeuge (Kosten ca. Fr. 150'000.--) erstellt. Ferner wurden im Zeitraum von 1996 - 2007 verschiedene Umbauten und Sanierungen im Betrag von total ca. Fr. 600'000.-- ausgeführt, insbesondere im Jahr 2000 auch eine Sanierung des Flachdaches.

Als Folge der Reform Armee XXI und der Reform Bevölkerungsschutz und Zivilschutz traten per 2003 bedeutende Änderungen in Kraft. Die Einsatzdispositive der Rettungstruppen wurden neu organisiert. Mit Vereinbarung zwischen dem Amt für Zivilschutz und Militär und der armasuisse Immobilien vom 26. September und 17./19. Oktober 2006 wurden sämtliche Vereinbarungen und Dienstbarkeitsverträge betreffend Truppenunterkunft der Armee aufgehoben. Die Truppenunterkunft ist ins Eigentum des Kantons Zug übergegangen. Auf Entschädigungen oder Abgeltungen wurde gegenseitig verzichtet.

Einen politisch bedeutsamen Entscheid hat der Kantonsrat am 27. September 2001 getroffen. Mit der Teilrevision des Einführungsgesetzes zum Zivilschutzrecht des Bundes bot der Kantonsrat den Gemeinden an, ihre Zivilschutzorganisationen (ZSO) an den Kanton zu übertragen. Bis Ende 2003 machten alle Gemeinden und der Zweckverband ZSO Berg von diesem Angebot Gebrauch. Aus acht Zivilschutzorganisationen entstand eine, die ZSO Kanton Zug (ZSO ZG). Das Ausbildungszentrum dient seit diesem Zeitpunkt auch als Standort der ZSO ZG.

## 2. Aktuelle Nutzung

Das Ausbildungszentrum Schönau wird gemäss Verwaltungsvereinbarung betreffend gemeinsamer Durchführung der Grund-, Kader- und Spezialistenausbildung im Zivilschutz (Ausbildungsvereinbarung Zivilschutz) vom 12. Februar 2004 (BGS 531.17) mit den Kantonen UR, SZ, OW, NW, GL, LU und ZG genutzt (Arbeitsgemeinschaft Innerschweiz AGI). Der AGI stehen für die Umsetzung der vom Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz (BZG) vorgeschriebenen Ausbildungskurse in der Zentralschweiz die Ausbildungsstandorte Schwyz, Sempach und Cham zur Verfügung. Die Kostenverrechnung unter den Kantonen ist gemäss Ausbildungsvereinbarung Zivilschutz mit einer Pauschale, zurzeit mit Fr. 350.-- pro Kursteilnehmer und Kurstag kostendeckend geregelt. Die Kosten werden alle vier Jahre durch die ZPDK (Zentralschweizer Polizeidirektorinnen- und direktorenkonferenz) überprüft und festgelegt. Die nächste Überprüfung erfolgt im Jahr 2013.

Das Ausbildungszentrum Schönau ist bis auf wenige Tage in den Sommer-, Herbst- und Weihnachtsferien zu 100 % belegt (260 - 280 Tage pro Jahr). Der Nutzerkreis setzt sich wie folgt zusammen (Belegung Ausbildungszentrum Schönau in Tage, Auszug aus dem Rechenschaftsbericht 2011):

	2010	2011
Zivilschutzkurse	171	168
Feuerwehren der Gemeinden (Abende, Samstage)	36	32
Gebäudeversicherung	58	34
Militär (Truppen): Bereitstellungsraum	3	4
Militärverwaltung ZG (Orientierungstage)	11	11
Zuger Polizei	1	1
Andere, Dritte	8	11
Total Belegung in Tage	288	261

Seit dem Jahr 2012 sind zusätzliche Ausbildungsmodule im Bereich Care und für neue Zivilschutzfunktionen dazugekommen, was eine zusätzliche Belegung von ca. 20 - 25 Tagen mit sich bringt.

Dritte (ausgenommen die Kantone gemäss Verwaltungsvereinbarung) sind max. 10 Tage im Ausbildungszentrum Schönau im Einsatz. Diesen Organisationen werden die Benützungsgebühren gemäss Verordnung zum Einführungsgesetz betreffend Zivilschutz (§ 27 V EG BZG) vom 28. Juni 2011 (BGS 531.11) verrechnet. Von den Kantonen der Arbeitsgemeinschaft der Innerschweiz gemäss Verwaltungsvereinbarung erhält der Kanton Zug ca. Fr. 170'000.-- bis 200'000.-- pro Jahr.

Die Vermietung der Anlagen ist für den Kanton Zug kostendeckend für die im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung festgelegte Nutzung sowie für die Nutzung durch Dritte. Nicht kostendeckend ist die Vermietung für die Nutzung durch Partnerorganisationen des Kantons Zug, weil gemäss Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (EG BZG) vom 30. September 2010 diese Organisationen von den Kosten der Nutzung des Ausbildungszentrums Schönau befreit sind.

Das Ausbildungszentrum Schönau dient heute verschiedenen Organisationen als Arbeits- und Ausbildungsort. Zivilschutzorganisation, Gebäudeversicherung, Gemeinde-Feuerwehren, Zuger-Polizei, Militärverwaltung, Stabsstelle Notorganisation und Dritte basieren mit ihren Ausbildungsangeboten auf dem Ausbildungszentrum. Das Raumangebot dient der Nutzung für Büros, Ausbildungs- und Lagerräume, Werkstatt, Fahrzeugstandort, Cafeteria, eine Mietwohnung, Ar-

restzellen, Ausbildungsgelände und die Truppenunterkunft als Einsatzstandort für die ZSO ZG. Die Schulungsräume und die Ausbildungsanlage sind ca. 260 - 280 Tagen pro Jahr belegt.

In den kommenden 10 bis 20 Jahren ist aus heutiger Sicht mit keinen wesentlichen Nutzungsänderungen zu rechnen. Die Büros, Werkstatt, Schulungsräume, Aussenanlagen und die Truppenunterkunft sind zweckmässig und genügen der vorgesehenen Nutzung. Die Mietwohnung in Kombination mit einem Reinigungsauftrag und die Präsenz der Mieter an Ort, insbesondere auch an den Wochenenden, ist sehr wertvoll.

An der Ausbildungsanlage und dem Raumangebot für die Ausbildung sind keine Veränderungen geplant. Die bauliche Erweiterung der Materialhalle dient der Nutzung durch die Zivilschutzorganisation Zug.

### **3. Neue Bedürfnisse und Nutzungsoptimierungen**

Die Sicherheitsdirektion hat folgende Bedürfnisse angemeldet:

#### **1. Küche**

Die Cafeteria und die Küche Truppenunterkunft sind mit einem Verpflegungsauftrag an einen Pächter vermietet. Die Küche Truppenunterkunft entspricht nicht mehr den professionellen und arbeitsrechtlichen Anforderungen. Die Logistik ist sehr aufwendig und kompliziert, da im Untergeschoss gekocht und im Erdgeschoss in der Cafeteria verpflegt wird.

*Die Küche ist zwingend der Cafeteria im Erdgeschoss anzugliedern.*

#### **2. Cafeteria**

Die Cafeteria wird vom Pächter betrieben und dient als Pausen- und Verpflegungsraum für die Kursteilnehmenden. Sie bietet knapp 60 Personen Platz. In den heutigen Kursen werden meistens 80 Personen aufgeboden. In einzelnen Kursen sind bis 100 Personen, in wenigen Kursen über 120 Personen anwesend. Die räumlichen Verhältnisse der Cafeteria entsprechen in keiner Weise mehr den Anforderungen.

*Die Cafeteria ist zu erweitern, sodass 90 bis 110 Personen ohne Platzprobleme verpflegt werden können.*

#### **3. Personen- und Materiallift**

Das Ausbildungszentrum verfügt heute über keine Liftanlage. Speziell das Ausbildungsmaterial muss in mühsamer und aufwendiger Arbeit in das 1. Obergeschoss oder ins Untergeschoss getragen werden. Auch ist das Zentrum nicht behindertengerecht nutzbar.

*Es ist ein Personen- und Materiallift zu erstellen (UG bis ins 1. OG).*

#### **4. Lagerhalle:**

Das Ausbildungszentrum wurde ursprünglich als Standort geplant, an dem die Grundausbildung und die Kaderausbildung für Angehörige des Zivilschutzes der gemeindlichen Zivilschutzorganisationen durchgeführt wurden, nicht jedoch als Standort einer eigenständigen Zivilschutzorganisation mit Material und Fahrzeugen und als Einsatzstandort. Mit der Kantonalisierung im Jahr 2003 wurden das Material und die Anhänger der gemeindlichen ZSO's auf dem Ausbildungszentrum zusammengezogen. Die Platzverhältnisse zur Lagerung des Materials sind zu knapp und die über 50 Anhänger können nur unbefriedigend platziert werden. Ebenso stehen für den Unterhalt der Fahrzeuge und der Anhänger kein zweckdienlicher Werkplatz und kein Waschraum zur Verfügung. Das Betriebsstoff- und Brandmittellager, welches auch durch

das Amt für Feuerschutz genutzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Grundlagen des Brandschutzes.

*Der heute bestehende Materialunterstand ist durch eine grössere Halle inkl. Werkplatz und Waschraum für den Fahrzeugunterhalt sowie einem Betriebsstoff- und Brandmittellager zu ersetzen.*

#### **4. Objektbeschreibung**

Das zweigeschossige, unterkellerte Hauptgebäude des Ausbildungszentrums Schönau hat eine Grundfläche von 39.00 x 33.00 Meter mit je einem eingeschossigen Anbau auf der Süd- und Nordseite.

Im Untergeschoss befindet sich eine grosse Zivilschutzanlage mit Küche, Essräumen, diversen Schlaf- und Büroräumen, WC-, Wasch- und Technikräumen, usw. Ausserdem ist hier eine grosse Materialhalle für Zivilschutzgeräte, die über eine lange Rampe auf der Südseite erschlossen ist.

Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Lagereinheiten für Geräte und Material des Zivilschutzes mit den entsprechenden Nebenräumen wie Werkstatt, Garderoben, Duschen, WC, Archiv, etc. Ausserdem ist neben dem Haupteingang eine Cafeteria mit Nebenraum angeordnet. Im hangseitigen Bereich befinden sich die Technikräume und zwei Büroräume. Auf der Nordseite zum grossen Übungsplatz hin gibt es einen gedeckten Vorplatz für den Schlechtwetterbetrieb. Im Anbau Süd sind Keller- und Garagenräume und eine Trafostation, im Anbau Nord Zivilschutzgeräte und das Brennstofflager untergebracht. Insgesamt sind im Erdgeschoss vier Arbeitsplätze eingerichtet.

Zwei Treppenhäuser, ein offenes zum Ober- und Untergeschoss auf der Südseite und ein geschlossenes zum Untergeschoss auf der Nordseite erschliessen das Gebäude. Im Obergeschoss befinden sich im Kern des Gebäudes der grosse Theoriesaal für ca. 60 Personen (Tischbestuhlung) mit Nebenräumen wie Regieraum, Stuhlmagazin, Materiallager, Technik- und WC-Räumen, etc. Darum herum sind entlang der Fassade drei Büroräume, sechs Schulungsräume, vier Arrestzellen und eine 4 1/2-Zi-Wohnung für den Hauswart angeordnet. Ein grosses, über 2 Meter hohes Oblicht auf dem Flachdach bringt Tageslicht in den Theoriesaal, neun kleinere Oblichter erhellen die innenliegenden Korridore. Über den Anbauten Süd und Nord befindet sich der Garten der Mietwohnung mit eigenem Gartensitzplatz. Insgesamt sind im Obergeschoss sechs Arbeitsplätze eingerichtet.

Auf dem grossen Vorplatz auf der Südseite des Gebäudes sind insgesamt 63 Parkplätze vorhanden. Auf der Nordseite befindet sich der grosse Übungsplatz mit Anschluss an das angrenzende Übungsgelände. Im Westen zur Lorze hin sind eine interne Durchgangsstrasse und die Gartenterrasse der Cafeteria angeordnet. Im Osten steigt das Gelände relativ steil an, sodass das Unter- und Erdgeschoss des Hauptgebäudes sowie die Anbauten Süd und Nord in den Hang gebaut werden mussten. Infolge Rutschgefahr des Terrains und grosser Wasserhaltigkeit mussten hier umfangreiche Hangsicherungen mit Erdankern ausgeführt werden.

## 5. Machbarkeitsstudie

Das Hochbauamt hat für den Umbau und die Sanierung des Ausbildungszentrums Schönau eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Das Konzept sieht vor, den Hauptbau umzubauen und zu sanieren sowie auf der nördlichen Seite einen neuen Anbau zu erstellen.

Beim Hauptbau müssen altersbedingt und aus energetischen Gründen die Heizungsanlage, die Fassade, das Dach und das grosse Oblicht erneuert bzw. ersetzt werden. Das heute offene und unbeheizte Treppenhaus beim Haupteingang soll in die Gebäudehülle integriert werden. Zusätzlich soll neu ein kombinierter Personen- und Warenlift über drei Geschosse eingebaut werden. Ferner sollen die vielen Rücksprünge und gedeckten Vorplätze ins Gebäudevolumen integriert werden.

Im Erdgeschoss wird das zukünftige Restaurant auf maximal 110 Plätze vergrössert. Dazu ist eine neue Infrastruktur mit Küche, Lagerräume, Ver- und Entsorgungsräume, Büroecke, Personalgarderobe und separaten Gäste-WC geplant. Die bestehende Compactus-Anlage wird umplatziert. Der Wasch- und Trocknungsraum wird vom Untergeschoss ins Erdgeschoss verschoben.

Im Obergeschoss werden nur der Treppenhausbereich und der Eingangsbereich zur Wohnung umgebaut. Feuerpolizeilich ist auf der nördlichen Seite ein neuer Fluchtweg ins Freie erforderlich.

Auf der Nordseite des Hauptgebäudes sind eine neue Magazinhalle für Zivilschutzmaterial sowie eine Werkstatt, ein Waschraum für Fahrzeuge und ein Brennstofflager geplant. Ein weit auskragendes Vordach bildet einen wettergeschützten Arbeitsbereich. Die Halle ist wärmege-dämmt, leicht temperiert und belüftet.

Die Umgebung bleibt weitgehend bestehen. Lediglich der Übungsplatz auf der Nordseite des Hauptgebäudes muss erneuert werden.

Das Konzept der Machbarkeitsstudie wurde in enger Zusammenarbeit mit der Leitung des Amtes für Zivilschutz und Militär der Sicherheitsdirektion ausgearbeitet und in mehreren Stufen, unter Einbezug verschiedener Varianten, verfeinert.

## 6. Grobkostenschätzung

Mit einer Grobkostenschätzung wurden zuerst das Büro Bühler Architekten, Rotkreuz und anschliessend zur Plausibilisierung das Büro Rogger Ambauen AG, Architektur + Baumanagement, Emmenbrücke, beauftragt. Zudem wurden drei Ingenieurbüros (Statik, Haustechnik, Elektroplanung) sowie zwei Spezialisten (Gastroplanung, Fassadenplanung) beigezogen. Die Fachstellen des Hochbauamtes (Abteilung Betrieb) sowie das Amt für Wirtschaft und Arbeit (Arbeitsinspektorat) und das Amt für Feuerschutz wurden miteinbezogen. Das Konzept wurde mit der Gemeinde Cham (Bauvorschriften) und mit dem Kantonsforstamt (Waldabstand) vorbesprochen. Mit dem Personenlift und den ebenerdigen Eingängen entspricht der Umbau auch den Anforderungen bezüglich behindertengerechten Bauens.

Basis für die Grobkostenschätzung ist die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes vom 30. Mai 2012. Die Kostenermittlung erfolgte für den Umbau des Hauptgebäudes und den Neubau des

nördlichen Anbaus nach der Elementkostengliederung (EKG), mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %.

Sämtliche Honorare sowie die Mehrwertsteuer sind eingerechnet. Ebenfalls eingerechnet, soweit erforderlich, sind die Möblierungskosten. Für Unvorhergesehenes sind 10 % in der Grobkostenschätzung enthalten. Nicht Bestandteil der Kostenschätzung sind die Grundstückskosten. Die Statik des Hauptgebäudes wurde überprüft. Die Kosten für Massnahmen zur Erdbbensicherheit sind berücksichtigt. Der Umbau des Hauptgebäudes sowie der Neubau der Magazinhalle sind im Minergiestandard gerechnet. In der Grobkostenschätzung enthalten ist auch die Baugrubensicherung der Magazinhalle. Nicht enthalten sind eine allfällige Entsorgung von Altlasten sowie eine Änderung der MwSt. und der LSWA nach dem 1. April 2012.

Die approximative Kostenschätzung für die Instandsetzung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau lautet wie folgt (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2012):

### **Umbau und Sanierung Hauptgebäude**

BKP 0	Grundstück	Fr.	0.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	940'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	9'075'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	580'000.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	240'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	505'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10 % BKP 1,2,3,4,5,9)	Fr.	1'150'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	110'000.--
	Kunst am Bau	Fr.	<u>200'000.--</u>
	Zwischentotal	Fr.	12'800'000.--
	Auslagerungen, Provisorien, Einmietungen, Umzüge, etc.	Fr.	<u>800'000.--</u>
	<b>Total inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>13'600'000.--</b>

### **Neubau Magazinhalle**

BKP 0	Grundstück	Fr.	0.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	220'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'605'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	110'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	85'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 9 % BKP 1,2,3,4,5,9)	Fr.	180'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>0.--</u>
	<b>Total inkl. 8% MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'200'000.--</b>

**Total Hauptgebäude und Magazinhalle inkl. 8 % MwSt.** Fr. 15'800'000.--

**Zuzüglich Projektierungskredit gemäss Ziffer 7 nachstehend** Fr. 1'800'000.--

**Total Investitionskosten inkl. Projektierungskredit, inkl. 8 % MwSt.** Fr. 17'600'000.--

**Abzüglich Finanzierung Amt für Zivilschutz und Militär (AZM),  
zu Lasten Reserve Ersatzbeiträge Zivilschutz** Fr. 5'000'000.--

**Total Investitionskosten netto inkl. 8 % MwSt.** Fr. 12'600'000.--



Vergleichsweise wurden für das Hauptgebäude auch die Kosten für einen Neubau statt eines Umbaus ermittelt, ebenfalls mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %. Der Regierungsrat hat beschlossen, dem Kantonsrat die rund 2.7 Mio. Franken günstigere Variante eines Umbaus zu beantragen. Die Bausubstanz des Hauptgebäudes ist mit Ausnahme der Haustechnikanlagen, der Fassaden und der Oblichter intakt und muss nicht rückgebaut werden. Die Heizungsanlage und die Gebäudehülle (Fassaden und Dach) erfüllen die heutigen energetischen Anforderungen (vgl. Energieleitbild des Kantons Zug, Massnahme 4a) nicht und müssen deshalb ersetzt werden. Die energetische Sanierung (Haustechnik und Gebäudehülle) sowie die Nutzungsänderungen sind dringend notwendig.

## 7. Projektierungskredit

Für die Vorbereitung und Durchführung eines öffentlichen, einstufigen und anonymen Generalplaner-Projektwettbewerbes sowie für das Vorprojekt, das Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag und das Baubewilligungsverfahren beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat folgenden Projektierungskredit (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2012):

### Generalplaner-Projektwettbewerb

Wettbewerbsvorbereitung	Fr.	50'000.--
Wettbewerbsunterlagen	Fr.	30'000.--
Modellunterlagen	Fr.	10'000.--
Preissumme	Fr.	150'000.--
Honorare Preisrichter/innen	Fr.	50'000.--
Honorare Experten/innen	Fr.	50'000.--
Vorprüfung	Fr.	20'000.--
Jurybericht, Kommunikation	Fr.	20'000.--
Nebenkosten, Spesen	Fr.	10'000.--
Überarbeitung Wettbewerbsprojekt	Fr.	120'000.--
Wettbewerbsbegleitung	Fr.	110'000.--
Reserve für Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	<u>65'000.--</u>
<b>Total inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>685'000.--</b>

### Vorprojektphase

Honorar Planungsteam (Architekt, Fachingenieure)	Fr.	203'000.--
Honorar Spezialisten (Energiekonzept, Fassadenplaner, Gastroplaner)	Fr.	80'000.--
Bauherrenbegleitung	Fr.	39'000.--
Reserve für Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	<u>27'000.--</u>
<b>Total inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>349'000.--</b>

### Bauprojektphase inkl. Kostenvoranschlag

Honorar Planungsteam (Architekt, Fachingenieure)	Fr.	474'000.--
Honorar Spezialisten (Energiekonzept, Fassadenplaner, Gastroplaner)	Fr.	110'000.--
Bauherrenbegleitung	Fr.	60'000.--
Reserve für Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	<u>59'000.--</u>
<b>Total inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>703'000.--</b>

**Baubewilligungsverfahren**

Honorar Planungsteam (Architekt, Fachingenieure)	Fr.	56'000.--
Gebühren Baubewilligung	Fr.	1'000.--
Reserve für Unvorhergesehenes ca. 10 %	Fr.	6'000.--
<b>Total inkl. 8 % MwSt.</b>	<b>Fr.</b>	<b>63'000.--</b>

**Total Projektierungskredit inkl. 8 % MwSt., zu Lasten der Investitionsrechnung****Fr. 1'800'000.--****8. Übergangsmassnahmen**

Während der Umbau- und Sanierungsarbeiten im Ausbildungszentrum Schönau sind folgende Übergangsmassnahmen vorgesehen:

Der Neubau der Magazinhalle ist als erstes zu erstellen, damit Lagerraum für das Material aus dem Erdgeschoss des Hauptgebäudes zur Verfügung gestellt werden kann. In dieser neuen Halle (inkl. Werkstatt und Waschraum für die Fahrzeuge), im Untergeschoss des Hauptgebäudes sowie in bestehenden Zivilschutzanlagen an Aussenstandorten der Zivilschutzorganisation kann das Material aus dem Erdgeschoss des Ausbildungszentrums Schönau zwischengelagert werden. Diese Arbeiten werden mit Angehörigen des Zivilschutzes ausgeführt. Es sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten. Das Kleiderlager im Erdgeschoss des Hauptgebäudes mit der Compactus-Anlage muss nach Möglichkeit auch während der Umbauphase zur Verfügung stehen.

Die Schulungsräume im Obergeschoss des Hauptgebäudes werden voraussichtlich während ca. 12 Monaten für den Kursbetrieb nicht zur Verfügung stehen. Für den Ersatz des grossen Theoriesaals und der sechs Klassenzimmer sind verschiedene Ersatzstandorte vorgesehen: Die Anlage des Kommandopostens in Cham, die Sanitätsstelle in Steinhausen, die Anlage Sternmatt in Baar sowie die Anlage des Kommandopostens Acher in Unterägeri. In Ausnahmefällen können, wenn zwingend nötig, in verschiedenen Gemeinden Theorieräume eingemietet werden. Die Rekrutenschulen werden während der Bauarbeiten mehrheitlich im Kanton Obwalden oder in den Anlagen der Kommandoposten in Cham und Unterägeri durchgeführt. Der zusätzliche Aufwand wird mit Angehörigen des Zivilschutzes abgedeckt. Zusätzliche Kosten werden über die Kurskosten abgerechnet. Die Verpflegung der Kursbesucher und Kursbesucherinnen wird soweit möglich im Untergeschoss des Ausbildungszentrums Schönau und in der Anlage des Kommandopostens Cham gewährleistet. Die bestehenden WC-Anlagen im Untergeschoss des Hauptgebäudes können während der Bauphase benutzt werden. Grundsätzlich steht die ehemalige Truppenunterkunft im Untergeschoss des Ausbildungszentrums Schönau während der Bauarbeiten mit Ausnahme des Lifteinbaus im Eingangsbereich zur Verfügung.

Die Büros (6 Arbeitsplätze im Obergeschoss und 2 Arbeitsplätze im Erdgeschoss des Hauptgebäudes) werden ebenfalls während ca. 12 Monaten nicht zur Verfügung stehen. Für den Ersatz der Büros soll auf dem südlichen Parkplatz ein Container für acht Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen, und zwar für folgendes Personal: 1 Arbeitsplatz für den Kommandanten der ZSO, 2 Arbeitsplätze für die Zivilschutzstelle, 3 Arbeitsplätze für die Instruktoren sowie 2 Arbeitsplätze für den Material- und den Zentrumswart. Sitzungen können im Untergeschoss des Hauptgebäudes durchgeführt werden. Personaltechnisch ist kein zusätzlicher Aufwand nötig. Hingegen sind die Kosten für die Miete von Bürocontainern sowie für bauliche Massnahmen wie Foundation, Heizung, Anschlüsse Strom, Telefon, EDV, etc. einzurechnen. Diese sind in den approximativen Investitionskosten der Grobkostenschätzung enthalten.

Für die Mieter der 4 1/2-Zi-Wohnung ist während ca. 12 Monaten eine Ersatzwohnung zu finden. Personell ist kein zusätzlicher Aufwand nötig. Der Mietzinsausfall für die 12-monatige Umbauzeit beträgt ca. Fr. 24'000.--. Auch die vier Arrestzellen im Obergeschoss des Hauptgebäudes stehen während der Bauarbeiten nicht mehr zur Verfügung. Allfällige Arrestvollzugsstrafen müssen entsprechend terminiert werden. Auch hier sind personell und kostenmässig keine zusätzlichen Aufwendungen zu erwarten.

Das Übungsgelände und die Fahrzeugunterstände stehen praktisch "uneingeschränkt" zur Verfügung. Ca. die Hälfte des nördlichen Platzes steht als Installationsplatz für die Handwerker zur Verfügung. Auch hier sind keine zusätzlichen Kosten und personell kein zusätzlicher Aufwand nötig. Während der Bauarbeiten für die neue Magazinhalle ist für das Brennstofflager auf dem nördlichen Platz ein Spezialcontainer zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Miete dieses Containers sind ebenfalls in den approximativen Kosten für Auslagerungen, Provisorien, Einmietungen, Umzüge, etc. enthalten.

## 9. Verfahren

Für die Planung soll ein einstufiger, offener, anonymer Generalplaner-Projektwettbewerb durchgeführt werden. Das von der Jury ausgewählte und dem Regierungsrat zur Genehmigung empfohlene Wettbewerbsprojekt soll vom siegreichen Generalplanungsteam geplant und realisiert werden.

Dem Kantonsrat soll zuerst ein Projektierungskredit und danach ein Objektkredit zur Beratung und Beschlussfassung unterbreitet werden.

## 10. Termine

Es sind folgende approximativen Termine vorgesehen:

Regierungsrat: Genehmigung der KR-Vorlage	18. Dezember 2012
Kantonsrat: Überweisung an KR-Hochbaukommission	1. Quartal 2013
Vorberatung KR-Hochbaukommission	1. Quartal 2013
Vorberatung Staatswirtschaftskommission	2. Quartal 2013
1. Lesung Kantonsrat	2. Quartal 2013
2. Lesung Kantonsrat / Beschluss	2. Quartal 2013
Ablauf Referendumsfrist (60 Tage)	3. Quartal 2013
Vorbereitung einstufiger Projektwettbewerb	2. Semester 2013
Durchführung einstufiger Projektwettbewerb	1. Semester 2014
Vorprüfung und Jurierung	3. Quartal 2014
Vor- und Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag	Herbst 2014 bis Sommer 2015
KRB Objektkredit und Baubewilligungsverfahren	2. Semester 2015
Ausführungsplanung und Submissionen	1. Semester 2016
Baubeginn 1. Etappe (Magazinhalle)	2. Semester 2016
Baubeginn 2. Etappe (Hauptgebäude)	1. Semester 2017
Fertigstellung	Ende 2017
Bezug und Inbetriebnahme	Winter 2017/18

## 11. Konsequenzen bei Nichtrealisierung

Sollte auf eine Sanierung bzw. Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau verzichtet werden, ist mit folgenden Konsequenzen zu rechnen:

Raum- und Nutzungsangebot:

Die Küche im Untergeschoss wird weiterhin wie bisher genutzt werden müssen, ohne den arbeitsrechtlichen Grundlagen zu entsprechen. Die Küche ist in die Jahre gekommen, es ist so oder so mit grösseren Reparaturen zu rechnen.

Es wird kein Lift zur Verfügung stehen und das Ausbildungszentrum Schönau wird weiterhin nicht behindertengerecht nutzbar sein. Der grosse logistische Aufwand für die Bereitstellung der Kursunterlagen bleibt bestehen und das Essen muss weiterhin von Hand via Rampe auf eine Länge von ca. 200 m ins Erdgeschoss transportiert werden.

Die Cafeteria wird weiterhin als Essraum zu klein sein und ein Teil der Kursteilnehmenden muss entweder im Untergeschoss oder gestaffelt verpflegt werden.

Das neue Lagergebäude als Lagerplatz für Material und Anhänger des Zivilschutzes wird fehlen. Das heutige Brandmittellager entspricht nicht den Brandschutzvorschriften und müsste eigentlich geschlossen werden. Die Fahrzeuge und Anhänger werden weiterhin auf einer privaten Autogarage basieren, die Fahrzeuge können nicht selbständig von der Zivilschutzorganisation gewartet werden.

Gebäude- und energetische Sanierung:

Das Ausbildungszentrum Schönau hat heute hohen Energiebedarf mit vielen Kältebrücken, einer schlechten Isolierung und entsprechend hohem Verbrauch. Bis die Sanierung erfolgt ist, wird das Gebäude bald 40 Jahre alt sein. Es gelangt ans Ende seiner Lebensdauer.

Die haustechnischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrisch sind mit 30 Jahren in die Jahre gekommen, es sind laufend Reparaturen notwendig (z.B. Ende August ein Wasserleitungsbruch im Gebäude). Auch bei diesen Anlagen ist die Lebensdauer erreicht.

Die Brandschutzvorschriften im Obergeschoss sind ungenügend eingehalten, es fehlen Fluchtwege und Brandabschnitte. Die Brandschutzvorschriften sind auch vom Kanton anzuwenden.

## 12. Auswirkung auf die Jahresrechnung

<b>A</b>	<b>Investitionsrechnung</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0	0	0	0
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		200'000	850'000	750'000
	effektive Einnahmen				
<b>B</b>	<b>Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)</b>				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen	0	0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen		20'000	103'000	167'700

<b>C</b>	<b>Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)</b>			
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand			
	bereits geplanter Ertrag			
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand			
	effektiver Ertrag			

### 13. Antrag

Wir stellen Ihnen den **Antrag**,

auf die Vorlage Nr. 2210.2 - 14219 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 18. Dezember 2012

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Der Landschreiber: Tobias Moser