

KANTONSRATSBESCHLUSS

BETREFFEND SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE UND DÄCHER
DER LIEGENSCHAFT HOFSTRASSE 15 IN ZUG

BERICHT UND ANTRAG DES REGIERUNGSRATES

VOM 6. JULI 2004

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Sanierung der Gebäudehülle und Dächer der Liegenschaft Hofstrasse 15 in Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

A. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT

1. AUSGANGSLAGE
2. SANIERUNGSBEDARF
3. BAULICHE MASSNAHMEN
4. KOSTEN
5. ÜBERFÜHRUNG VON GS 4448 INS VERWALTUNGSVERMÖGEN
6. TERMINE
7. ANTRAG

BEILAGEN

A. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im April 1989 hat der Kanton Zug die Liegenschaft GS 1419 an der Hofstrasse 13 und 15 von der Firma Landis & Gyr AG zu Lasten des Finanzvermögens käuflich erworben. Von dieser Parzelle trennte der Kanton im Jahr 1995 die Parzellen GS 4448 (Shedhallen Nord) und GS 4436 (Theilerhaus) ab, behielt jedoch alle Parzellen in seinem Eigentum.

Mit Beschluss vom 31. August 1995 (Vorlage Nr. 236.1 - 8594) hat der Kantonsrat dem Projekt für eine «sanfte» (innere) Sanierung des Bürogebäudes sowie von Teilen der Shedhalle (Süd) und der Apparatefabrik zugestimmt. Zudem stimmte er der Überführung der Liegenschaft GS 1419 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu. Auf die Sanierung der Gebäudehülle und der Dächer wurde damals aus Kostengründen bewusst verzichtet. Seit einiger Zeit zeigt sich, dass eine Sanierung der Gebäudehülle und insbesondere der Dächer dringend notwendig ist. Wassereinträge wegen undichter Dächer und Fassadenteile häufen sich und wirken sich sehr schadhaft auf die Bausubstanz aus. Zudem kann das Dachgeschoss des Bürogebäudes infolge eindringenden Wassers sowie Hitze und Kälte nur beschränkt als Lagerraum genutzt werden.

Die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle und der Dächer betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 3'110'000.-- inkl. MwSt. Die Sanierung soll im Jahr 2005 ausgeführt werden.

Da die Shedhallen aus heutiger Sicht noch längerfristig vom VAM bzw. vom Kanton genutzt werden, soll nach der Parzelle GS 1419 mit dem Bürogebäude und der Shedhalle Süd auch das GS 4448 mit der Shedhalle Nord vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Gemäss Staatsbuchhaltung hat das GS 4448 inkl. Gebäude einen Wert von Fr. 8'505'890 (Stand 31. Dezember 2003). Wie schon der erwähnte Kantonsratsbeschluss vom 31. August 1995 ist auch der vorliegend beantragte Beschluss mit einer Referendums Klausel versehen, weil die Überführung von Finanz- in Verwaltungsvermögen eine Ausgabe und zusammen mit der Gebäudesanierung auch eine Einheit darstellt.

B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT

1. AUSGANGSLAGE

Im April 1989 hat der Kanton Zug die Liegenschaften Hofstrasse 13 und 15 von der Firma Landis & Gyr AG zum Preis von 16,5 Mio. Franken in der Absicht erworben, das Grundstück für die zukünftigen räumlichen Bedürfnisse im Zusammenhang mit der Kaufmännischen Berufsschule Zug (KBZ) zu nutzen. Diese Option wurde hinfällig, nachdem mit Kantonsratsbeschluss vom 26. November 1992 das ehemalige Gaswerkareal an der Aabach- und General-Guisan-Strasse als neuer Standort für die KBZ festgelegt wurde. Bis Ende 1993 war die ganze Liegenschaft an die Firma Landis & Gyr AG vermietet.

Mit Beschluss vom 31. August 1995 (Vorlage Nr. 236.1 - 8594) hat der Kantonsrat dem Projekt für die (innere) Sanierung und Nutzung des Bürogebäudes sowie von Teilen der Shedhalle und der Apparatefabrik zugestimmt und folgende Kredite bewilligt:

Bauliche Sanierung (exkl. Gebäudehülle)	Fr. 6'072'000.--
Ausstattung und Einrichtung (inkl. Museum für Urgeschichte)	Fr. 1'688'000.--
Überführung von GS Nr. 1419 ins Verwaltungsvermögen	Fr. 4'929'000.--
<u>Total Objektkredit</u>	<u>Fr. 12'689'000.--</u>

Mit Beschluss vom 19. Dezember 1995 hat der Regierungsrat, gestützt auf die vorgenannte Kantonsratsvorlage (Abs. 2.7 und 3.2.3) zusätzliche Sanierungs- und Umnutzungsarbeiten für den Verein für Arbeitsmarktmassnahmen (VAM) in der Höhe von 1,5 Mio. Franken bewilligt. Damit erhöhte sich der bewilligte Kredit auf insgesamt 14,189 Mio. Franken.

Gemäss Bauabrechnung und Revisionsbericht der Finanzkontrolle (Nr. 7340-2001) kostete die Sanierung, einschliesslich Überführung der Liegenschaft GS Nr. 1419 ins Verwaltungsvermögen, insgesamt Fr. 14'073'340.60. Im Vergleich mit dem bewilligten Gesamtkredit resultierte eine Kostenunterschreitung von Fr. 115'659.40.

Die Liegenschaft Hofstrasse 15 wird seit Herbst 1997 von folgenden Ämtern und Institutionen genutzt: Verein für Arbeitsmarktmassnahmen (VAM), Museum für Urgeschichte, Didaktisches Zentrum, Kantonales Lehrmitteldepot, Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Restaurierungsatelier und Lagerräume des Museums in der Burg und Lagerräume für das Konkursamt.

2. SANIERUNGSBEDARF

Für die Sanierung des Bürogebäudes und der Shedhalle in den Jahren 1996/97 galt der Grundsatz: «sanfte Sanierung». Auf die Sanierung der Gebäudehülle und der Dächer wurde damals aus Kostengründen bewusst verzichtet.

Seit einiger Zeit zeigt sich, dass eine Sanierung der Gebäudehülle und insbesondere der Dächer dringend notwendig ist. Wassereinbrüche infolge undichter Dächer und Fassadenteile häufen sich und wirken sich sehr schadhaft auf die Bausubstanz aus. Zudem kann das Dachgeschoss des Bürogebäudes infolge eindringenden Wassers sowie Hitze und Kälte nur beschränkt als Lagerraum genutzt werden.

Die ehemalige Fabrikliegenschaft ist ein Zeitzeuge der Gründungsjahre der Landis & Gyr AG. Die Liegenschaft ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler. Die Sanierung der Gebäudehülle und der Dächer wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt.

3. BAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Bürogebäude (Los 1)

Schadhafte Ziegel, Holzkonstruktionen und Dachuntersichten müssen ersetzt werden. Das Dach wird neu als Warmdach mit einer Isolation zwischen den Sparren aufgebaut, damit das Dachgeschoss als Lager genutzt werden kann.

Die Dachfenster und die Blecheinfassungen sowie der Blitzschutz und der Schneefang sind in einem sehr schlechtem Zustand und müssen ersetzt werden.

Nicht mehr benötigte Kamin- und Lüftungsaufbauten werden entfernt.

Bei den zwei Liftaufbauten über Dach werden die Dächer neu eingedeckt, die äusseren Verkleidungen mit Schindeln in Eternit sowie die Spenglerarbeiten ersetzt.

Bei den Fassaden Ost, Süd und West werden Risse saniert, unnötige Eisenteile entfernt, Nischen zugemauert und schadhafte Fenstersimse und Gurten repariert. Die Holzfenster auf der West- und Südfassade sollen durch Holz-Metallfenster ersetzt werden. Die Sonnenschutzanlage (Rafflamellenstoren) sollen aus energetischen Gründen elektrifiziert sowie zentral gesteuert und überwacht werden. Da das Raumklima im Gebäude als sehr angenehm empfunden wird, drängt sich keine nachträgliche Aussenisolation der Fassade auf.

Bei den Aussenwänden im Untergeschoss dringt Feuchtigkeit ein. Diese müssen partiell abgedichtet werden.

Beim Anbau Nord muss der schadhafte Fassadenverputz abgeschlagen und neu erstellt werden.

Gleichzeitig soll im Bürogebäude die Schliessanlage und die Zutrittskontrolle erneuert werden.

3.2 Shedhallen (Los 2)

Die Welleternitabdeckungen sind in einem schlechten Zustand und müssen über die Gesamtfläche mit einer Neueindeckung ersetzt werden. Die vertikalen Lichtbänder aus doppelwandigen Kunststoff-Stegplatten sind ebenfalls in einem schlechten Zustand und müssen ersetzt werden. Zudem müssen sämtliche Blecheinfassungen und die Blitzschutzanlage ersetzt werden. Die Dachwasserabläufe werden neu gefasst und - wo nötig - die Abläufe ausgewechselt.

3.3 Anbau Nord-Ost (Los 3)

Das Flachdach wurde bei der Renovation 1996/97 neu erstellt, jedoch ohne den tiefer liegenden Teil über dem Eingang Nord. Dieser Dachteil muss nun ebenfalls erneuert und das Oblicht ersetzt werden.

Die Fassaden Nord, West und Ost sind in einem sehr schlechtem Zustand. Eine Beton- und Verputzsanierung ist unumgänglich.

Die Fenster der Ostfassade sind in schlechtem Zustand und müssen ersetzt werden. Ein Teilersatz der Fenster ist auch im 1. OG nötig. Die restlichen Fenster werden repariert und neu gestrichen.

Der Sonnenschutz wurde bei den Renovationen 1996/97 ersetzt und wird mit der Sanierung der Gebäudehülle elektrifiziert, wie jene des Bürogebäudes.

Der Liftaufbau beim Nordeingang wird abgebrochen.

3.4 Anbau UG Nord (Los 4)

Der Flachdachbelag ist schadhaf und muss ersetzt werden (ohne Wärmedämmung). Ebenfalls müssen die Spengler- und Blecheinfassungen erneuert werden und das Dach soll mittels Zementplatten begehbar gemacht werden.

Die Aussenwände sind teilweise unisoliert im Terrain eingebunden und müssen deshalb freigelegt, abgedichtet und durch den Einbau einer Sickerleitung geschützt werden.

3.5 Lagerraum Hof Süd (Los 5)

Das Flachdach ist in einem schlechtem Zustand. Holzschalung und Balken sind teilweise verfault und müssen ersetzt werden. Das bestehende Dach soll abgebrochen und durch ein Betonflachdach mit Oblichtern ersetzt werden.

Die Umfassungsmauern gegen das Erdreich sind infolge Rissen und Kiesnestern feuchte- und wasserdurchlässig. Sie müssen saniert und gegen eindringende Feuchte abgedichtet werden.

4. KOSTEN

Die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle und Dächer wurden vom Architekturbüro Ochsner & Ochsner, Zug, zusammen mit dem Hochbauamt ermittelt.

4.1 Bürogebäude (Los 1)

Dachsanierung	Fr.	563'000.--	
Fassadensanierung	Fr.	884'000.--	
Schliessanlage und Zutrittskontrolle	Fr.	100'000.--	
Baunebenkosten	Fr.	31'000.--	
Honorare	Fr.	125'000.--	
Unvorhergesehenes	Fr.	90'000.--	
Total Los 1: Bürogebäude			Fr. 1'793'000.--

4.2

<u>Shedhallen (Los 2)</u>		
Dachsanierung	Fr.	552'000.--
Baunebenkosten	Fr.	12'000.--
Honorare	Fr.	48'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	30'000.--
Total Los 2: Shedhallen	Fr.	642'000.--
4.3 <u>Anbau Nord-Ost (Los 3)</u>		
Dachsanierung	Fr.	51'000.--
Fassadensanierung	Fr.	298'500.--
Baunebenkosten	Fr.	7'500.--
Honorare	Fr.	38'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	19'000.--
Total Los 3: Anbau Nord-Ost	Fr.	414'000.--
4.4 <u>Anbau UG Nord (Los 4)</u>		
Dachsanierung	Fr.	26'000.--
Fassadensanierung	Fr.	35'500.--
Baunebenkosten	Fr.	1'500.--
Honorare	Fr.	10'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	7'000.--
Total Los 4: Anbau UG Nord	Fr.	80'000.--
4.5 <u>Lagerraum Hof Süd (Los 5)</u>		
Dach- und Gebäudesanierung	Fr.	117'500.--
Gärtnerarbeiten	Fr.	30'000.--
Baunebenkosten	Fr.	3'000.--
Honorare	Fr.	22'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	8'500.--
Total Los 5: Lagerraum Hof Süd	Fr.	181'000.--
<u>TOTAL Sanierungskosten inkl. 7,6 % MwSt</u>		<u>Fr. 3'110'000.--</u>
(Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2003)		

Die Kosten sind in der Investitionsrechnung 2005 enthalten.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STAATSRECHNUNG

A)	Investitionsrechnung	2004	2005	2006	2007
1.	-> für Immobilien, Beteiligungen und Investitionsbeiträge: ● bereits geplanter Betrag	1'600'000	3'100'000	0	0
2.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag	0	3'110'000	0	0
3.	-> für Einrichtungen, Mobiliar, Fahrzeuge und Informatik: ● bereits geplanter Betrag	0	0	0	0
4.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag	0	0	0	0

B)	Laufende Rechnung	2004	2005	2006	2007
5.	● bereits geplanter Betrag	0	0	0	0
6.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag	0	0	0	0

5. ÜBERFÜHRUNG VON GS Nr. 4448 VOM FINANZVERMÖGEN INS VERWALTUNGSVERMÖGEN

Der Erwerb des Landis & Gyr Areals erfolgte zu Lasten des Finanzvermögens des Kantons. Das Areal (ursprünglich GS Nr. 1419) wurde im Zusammenhang mit der am 4. Dezember 1994 genehmigten Stadtplanungsrevision wie folgt aufgeteilt:

GS Nr.	Fläche	Zone	
1419	3'286 m ²	Oel für Bauten und Anlagen	Bürogebäude und Shedhallen Süd
4436	4'679 m ²	Wohnen und Gewerbe (WG3)	Theilerhausareal
4448	3'033 m ²	Wohnen und Gewerbe (WG3)	Shedhallen Nord

Mit Beschluss vom 31. August 1995 betreffend Sanierung und Nutzung der Gebäude auf der Liegenschaft Hofstrasse in Zug (Vorlage Nr. 236.7-8700) hat der Kantonsrat der Überführung des GS Nr. 1419 im Wert von Fr. 4'929'000.-- vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zugestimmt.

Da die Shedhallen auf dem GS 4448 längerfristig vom VAM bzw. vom Kanton genutzt werden, soll das GS 4448 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Gemäss Staatsbuchhaltung hat das GS 4448 inkl. Gebäude einen Wert von Fr. 8'505'890 (Stand 31. Dezember 2003).

Die Überführung von Finanz- in Verwaltungsvermögen bedeutet eine Ausgabe. Finanzvermögen, das veräussert werden könnte, ohne dass die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beeinträchtigt würde, soll auf Dauer an die öffentliche Aufgabenerfüllung gebunden werden (§ 12 des Finanzhaushaltgesetzes vom 28. Februar 1985, FHG, BGS 611.1). Der Regierungsrat kann nur im umgekehrten Fall, in dem Verwaltungsvermögen seinen Zweck in Finanzvermögen ändert, selber handeln (§ 36 Bst. f FHG). Da es um eine neue Ausgabe von mehr als 500'000 Franken geht, ist die Referendums Klausel unerlässlich (§ 34 KV). Das Geschäft ist mit beträchtlichem finanziellen Aufwand für die Werterhaltung eines Gebäudes verknüpft, die sich deswegen rechtfertigt, weil die Liegenschaft unbefristet einem öffentlichen Zweck dienen muss.

6. TERMINE

Die Bauarbeiten sollen, vorbehältlich dieses Kantonsratsbeschlusses, im Frühjahr 2005 starten und im Herbst 2005 abgeschlossen werden.

7. ANTRAG

Die Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft Hofstrasse 15 ist sehr dringend und stellt eine längerfristige Werterhaltung eines schützenswerten Kulturgutes im Kanton und in der Stadt Zug dar.

Wir stellen Ihnen den **A n t r a g**,

auf die Vorlage Nr. 1251.2 - 11521 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 6. Juli 2004

Mit vorzüglicher Hochachtung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann: Walter Suter

Der Landschreiber: Tino Jorio

Beilagen: 1. Situationsplan
 2. Kostenvoranschlag mit Leistungsbeschreibung