

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Neubau Recyclingcenter mit Ökihof; Objektkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 17. Dezember 2019

Das Wichtigste im Überblick

Der Ökihof der Stadt Zug und das Brockenhaus der Frauenzentrale müssen vom Güterbahnhofareal an einen anderen Standort ziehen, da der Mietvertrag mit den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) per 31. Dezember 2022 definitiv ausläuft. Die Neukonzipierung sieht vor, nicht nur den Ökihof zu ersetzen, sondern ein Recyclingzentrum aufzubauen. Die langjährige Zusammenarbeit mit dem Brockenhaus der Frauenzentrale wird fortgeführt und mit der GGZ@Work, einem Sozialbetrieb der Gemeinnützigen Gesellschaft Zug, werden Synergien aufgebaut.

Der Grosse Gemeinderat hat am 27. Juni 2017 mit Beschluss Nr. 1659 den Wettbewerbs- und Projektierungskredit in Höhe von CHF 940'000.00 für die Planung des Ökihofs im Göbli bewilligt. Im Wettbewerbsverfahren qualifizierte sich das Projekt "CICLOU" von ARGE Ressegatti Wagner Architekten, Zürich, im ersten Rang. In der Folge wurde unter der Leitung des Baudepartements mit den Architekten und den beauftragten Fachplanern ein Vorprojekt erarbeitet und die Baukosten wurden ermittelt. Die Kosten für den Neubau betragen insgesamt CHF 20'800'000.00. Davon entfallen CHF 13'200'000.00 auf den Gebäudeanteil, der für eine Kostenmiete an die Frauenzentrale und an GGZ@Work vermietet wird. Auf den Ökihof der Stadt Zug entfallen CHF 7'600'000.00.

Der Objektkredit von CHF 20'800'000.00 soll am 17. Mai 2020 zur städtischen Urnenabstimmung kommen. Die Inbetriebnahme des Recyclingcenters mit dem Ökihof, dem Brockenhaus der Frauenzentrale und GGZ@Work ist im Herbst 2022 vorgesehen.

Für den Neubau Recyclingcenter mit Ökihof ist ein Objektkredit von CHF 20'800'000.00 zu bewilligen. Dieser ist der Investitionsrechnung zu belasten. Der Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 940'000.00 ist Bestandteil der Gesamtkosten. Die Finanzstrategie wird eingehalten.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Objektkredit für den Neubau Recyclingcenter mit Ökihof. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Wettbewerbsverfahren
3. Bauprojekt
 - 3.1 Architektur und Ausdruck
 - 3.2 Tragkonstruktion
 - 3.3 Gebäudetechnik I (Elektro und Photovoltaik)
 - 3.4 Gebäudetechnik II (Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär)
 - 3.5 Bauphysik, Schallschutz, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit
 - 3.6 Brandschutz
 - 3.7 Aussenraum
 - 3.8 Nachhaltigkeit
4. Konzept Recycling- und Upcyclingcenter der Stadt Zug
5. Vermietung
6. Kosten und Finanzierung
7. Termine und Projektorganisation
8. Antrag

1. Ausgangslage

Der Ökihof der Stadt Zug befindet sich seit 1999 auf dem Güterbahnhof-Areal, das sich im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) befindet. Die Stadt Zug mietet von den SBB das sogenannte Güterschuppen-Areal, ein Lager und Parkplätze. Innerhalb des Ökihofs betreibt die Frauenzentrale ein Brockenhaus. Im Jahr 2010 signalisierten die SBB erstmals, das Areal längerfristig für eigene Zwecke nutzen zu wollen. Der Mietvertrag mit der Stadt Zug wurde mehrmals verlängert. Im Dezember 2019 gewährten die SBB eine letztmalige Verlängerung bis 31. Dezember 2022. Danach soll das Areal definitiv für die Entwicklung des SBB-eigenen Gewerbe- und Wohnprojekts "Kirschloh" zur Verfügung stehen.

Anfang 2011 wurde die Planung für einen neuen Ökihof-Standort aufgenommen. Die von einer Projektgruppe durchgeführte Standortevaluation wies nach, dass das Areal Göbli die Kriterien am besten erfüllt. Allerdings wäre dafür ein Landabtausch mit der Korporation Zug und der WWZ AG nötig gewesen. Der Grosse Gemeinderat genehmigte aber nur den Landabtausch mit der Korporation, welcher in einer Referendumsabstimmung im Jahr 2015 vom Stimmvolk gestützt wurde. Da der Grosse Gemeinderat den Landabtausch mit der WWZ AG ablehnte, mussten neue Möglichkeiten gesucht werden. Alternativ plante die Stadt Zug zusammen mit der WWZ AG die Realisierung des Ökihofs auf dem Areal des WWZ-Unterwerks im Unterfeld. Anfang 2016 gab die WWZ AG bekannt, dass dieses Areal für den Bau einer Energiezentrale benötigt werde und somit seitens der WWZ AG das gemeinsame Projekt nicht weiterverfolgt werden könne. Im Jahr 2017 konnte sich die Stadt Zug mit der WWZ AG auf ein Landtauschgeschäft über das Grundstück im Göbli einigen. Der Grosse Gemeinderat hat das Landtauschgeschäft mit der WWZ AG im Juni 2017 beschlossen (GGR-Beschluss Nr. 1658 vom 27. Juni 2017).

In der Folge wurde die Planung im Bereich Göbli wieder aufgenommen. Eine in diesem Zusammenhang durchgeführte Analyse des Entsorgungsangebots zeigte auf, dass in der Stadt Zug einer zentralen Entsorgungsstelle eine Schlüsselrolle zukommt. Durch das Konzept des bedienten Ökihofs kann zum einen eine höhere Wiederverwertungsquote und ein sortenreineres Recycling

erzielt werden, zum anderen wird das bediente Angebot von der Bevölkerung sehr geschätzt, da es einen hohen Entsorgungskomfort für die Kunden bietet. Die Kombination mit dem Brockenhaus erhöht die Attraktivität des Angebots zusätzlich, da im Brockenhaus im Sinne eines Upcyclings gebrauchte Produkte einem zweiten Lebenszyklus zugeführt werden können. So kann dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen werden. Des Weiteren sollen am selben Standort zusätzlich Dienstleistungen der Gemeinnützigen Gesellschaft Zug (GGZ) integriert werden, insbesondere der Bauteilladen und das Bücherrecycling. Mit der Anordnung dieser drei Betriebe an einem Standort entsteht für die Stadt Zug an gut erreichbarer Lage ein umfassendes Recyclingzentrum. Die Quartierssammelstellen und der bei der Bevölkerung beliebte Ökibus ergänzen das Angebot des Recyclingcenters auch in Zukunft.

Für die Umsetzung des Vorhabens wurde 2017 ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren entwickelt. Der für den Wettbewerb und die ersten Planungen nötige Projektierungskredit wurde vom Grossen Gemeinderat am 27. Juni 2017 mit Beschluss Nr. 1659 bewilligt. Damit wurde auch das Konzept, die drei Betriebe Ökihof, Brockenhaus und GGZ@Work an einem Standort unterzubringen, gutgeheissen. Der anonyme Projektwettbewerb im selektiven Verfahren wurde 2017 ausgeschrieben und im Frühjahr 2018 entschieden.

Parallel zur Wettbewerbs- und Vorprojektphase des Ökihofs wurde im Rahmen des Baus der Tangente Zug/Baar das Areal erschlossen. Da der Arealerschliessung eine wichtige Rolle im betrieblichen Ablauf der Arealnutzung zukommt, wurden die Zufahrtspunkte im Zuge der Planung der Tangente definiert und im Wettbewerbsprogramm festgeschrieben.

2. Wettbewerbsverfahren

Im 2017/ 2018 durchgeführten Wettbewerbsverfahren qualifizierte sich das Projekt "CICLOU" der ARGE Ressegatti Wagner Architekten, Zürich, mit SIMA/BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, im ersten Rang. Das Projekt "CICLOU" überzeugte dabei durch seine guten betrieblichen und funktionalen Abläufe und durch die gute städtebauliche Setzung der Gebäude.

In der Folge wurde die ARGE Ressegatti Wagner Architekten und SIMA/BREER Landschaftsarchitekten mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Überarbeitungspunkte wurden aufgenommen und umgesetzt. Darüber hinaus wurde der Gebäudestandard auf Minergie-P-ECO angehoben. In der Vorprojektphase wurden die Flächenbedürfnisse der drei verschiedenen Nutzer geschärft, konsolidiert und die Betriebskonzepte optimiert und nutzergerecht verfeinert.

All diese Überarbeitungen führten dazu, dass das Projekt aus gestalterischer, energetischer, räumlicher und funktionaler Sicht Änderungen erfahren hat. Das Projekt sichert in seiner aktuellen Ausgestaltung eine hohe Flexibilität und ist nutzergerecht und betrieblich abgestimmt. Mit der Vorgabe und Einhaltung von Minergie-P-ECO ist eine Reduktion der Treibhausgasemissionen gesichert, was den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft von Zug entspricht.

3. Bauprojekt

3.1 Architektur und Ausdruck

Der neu gebaute Abschnitt der Industriestrasse wird die Tangente Zug/Baar erschliessen und zu einem neuen Eingangstor zur Stadt Zug werden. Die östliche Strassenseite soll in Zukunft durch Bauten mit Öffentlichkeitsbezug gesäumt werden. Der Neubau des Recyclingzentrums mit Ökihof, Brockenhaus und GGZ@Work legt den Grundstein dafür. Er entspricht der städtebaulichen Bedeutung der Erschliessungsachse in die Stadt und steht für die vorbildliche Upcycling-Strategie der Stadt Zug: Recycling = Wiederverwerten (Ökihof) und Upcycling = Aufwertung (GGZ@Work und Brockenhaus). Das Recyclingzentrum ist in einem kompakten Neubau

untergebracht, der alle Nutzungen in zwei einfach strukturierten Teilvolumen zweckmässig vereint. Die Aufteilung des Raumprogramms in ein beheiztes Gebäudevolumen (Brockenhaus und GGZ@Work) und eine unbeheizte Betriebshalle (Ökihof) schafft betriebliche und finanzielle Synergien.

Visualisierung 1: Recyclingcenter mit Ökihof



Quelle: ARGE Ressegatti Wagner Architekten, Zürich

Das strassenbegleitende Volumen ist viergeschossig und tritt als Kopfbau mit einem städtischen Ausdruck in Erscheinung. Durch die ablesbare Adressierung des Kopfbaus an der Industriestrasse und die Anordnung der publikumsattraktiven Nutzung im Erdgeschoss wird ein unmittelbarer räumlicher Bezug zwischen dem öffentlichen Raum beziehungsweise der Öffentlichkeit und dem neuen Recyclingzentrum hergestellt. Der Eingang von der Industriestrasse her bietet auch Arealunkundigen eine klare Adresse. Eine grosszügig gestaltete Eingangshalle im Kopfbau nimmt ein Café, die Warenannahme für das Brockenhaus sowie die Zugänge zu den Verkaufsbereichen von Brockenhaus und GGZ@Work auf, eine zweiläufige Treppe führt in die oberen Geschosse. In den Obergeschossen dient ein Foyer in der Mitte des zentralen Kerns als Zugang zu den nutzerspezifisch aufgeteilten Räumen. Der klar strukturierte Grundriss ermöglicht auf einfache Weise eine flexible Nutzung der Geschosse.

In der Verlängerung der Eingangshalle schliesst eine langgestreckte Kolonnade an, die dem Betriebsbereich des Ökihofs vorgelagert ist und als Kundenbereich dient. Die funktionale Betriebshalle erfüllt auf einfache Weise die betriebsinternen Abläufe. Durch die offenstehenden Tore wird zwischen Kundenbereich und Betriebsbereich vermittelt. Die Anordnung der beiden Baukörper ergibt einen grosszügigen Hof, der der gemeinsamen Erschliessung und Parkierung dient. Um ihn herum sind alle Nutzungen, Einfahrten und Zugänge übersichtlich gruppiert. Auf der Nordseite bietet ein grosser Umschlagplatz Manövrierfläche für den Abtransport des Recyclingmaterials.

Visualisierung 2: Recyclingcenter mit Ökihof



Quelle: ARGE Ressegatti Wagner Architekten, Zürich

Der Kopfbau ist im Innern als effizientes Stützen-Platten-System aus (Recycling)Sichtbeton mit einem aussteifenden Erschliessungskern konzipiert. Die Fassade in Holzrahmenbauweise ist langfristig nachhaltig und aussen mit Eternitplatten verkleidet. Durch die Repetition von Fenster- und Wandflächen und einem aussenliegenden Fassadenraster tritt der Kopfbau repräsentativ und städtisch in Erscheinung. Als gestalterisch verbindendes Element setzt sich das farblich abgesetzte Fassadenraster in der Kolonnade fort. Die in Holz konstruierte und mit Rippen gedeckte Kolonnade erlaubt den Kundinnen und Kunden einen witterungsgeschützten Zugang zum Ökihof und bildet die Schnittstelle zwischen Kunden- und Betriebsbereich des Ökihofs. Die Betriebshalle mit einem eingebauten Zwischengeschoss wird durch die an den Längsseiten aufgereihten Tore geprägt. Der Holzbau ist mit einer umlaufenden Fassadenverkleidung aus Eternitplatten konzipiert.

3.2 Tragkonstruktion

Konzept Tragwerk Kopfbau

Die Tragkonstruktion ist als Massivbau in Stahlbeton konzipiert. Die Hochbauten werden als Skelettkonstruktion mit Platten und Stützen ausgebildet. Das Gebäude wird über die Treppenhaus- und Liftkerne stabilisiert und gegen die Einwirkungen infolge Wind und Erdbeben gesichert. Die Raumtrennwände werden als nicht tragende Leichtbauwände ausgeführt.

Konzept Tragwerk Ökihof-Halle

Die Ökihof-Halle und die vorgelagerte Kolonnade sind in Holz konstruiert. Die Stützen lagern auf rund 80 cm hohen Betonsockeln. Als Hallenboden dient eine durchgehende Betonplatte mit einer Oberfläche in Monobeton. Für die Abtragung der horizontalen Kräfte sind raumhohe Stahlbetonscheiben eingeplant.

Konzept Fundation und Baugrube

Die anfallenden Gebäudelasten müssen mittels Injektionsrammpfählen durch die oberflächennahen weichen Bodenschichten in den Lorzeschotter abgetragen werden. Zudem muss unter der Bodenplatte ein Teil des Materials ersetzt werden. Bei der Pfahlfundation müssen die gewässerschutzrechtlichen Auflagen betreffend der Ersatzmassnahmen zur Erhaltung der Grundwasserdurchflusskapazität beachtet werden. Im gewässerschutzrechtlichen Gesuch ist der hydrogeologische Nachweis zu erbringen, dass der Grundwasserdurchfluss durch sämtliche Einbauten (Pfähle) nicht unzulässig vermindert wird. Die Kanalisationsleitungen unter der Bodenplatte werden einbetoniert und an die Bodenplatte aufgehängt.

3.3 Gebäudetechnik I (Elektro und Photovoltaik)

Konzept Elektroanlagen

Es ist ein nutzungsgerechter Grundausbau mit hoher Flexibilität vorgesehen, der es erlaubt, die Gebäude nachzurüsten und auf andere Nutzungen auszurichten. Das Gebäude wird mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet, mit der Absicht einen hohen Eigennutzungsgrad zu erreichen. Die Geschossfläche wird für zwei unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ausgelegt. Die vertikale Erschliessung erfolgt über eine zugängliche Steigzone in der jeweiligen Mietfläche. In der horizontalen Erschliessung ist ein Trasse an der Decke angedacht, welches den Brüstungskanal an der Fassade erschliesst. Für notwendige Anschlüsse in der Fläche kann die Erschliessung mittels Mediensäule realisiert werden. In der Werkstattfläche ist ein Hauptschalter vorgesehen. Die Arbeitsplatzerschliessung erfolgt über den Brüstungskanal. Die effiziente LED-Beleuchtung wird auf wenige Produkte reduziert, sodass der spätere Unterhalt mit wenigen Ersatzteilen die Funktion gewährleisten kann. Die autonome Sicherheitsbeleuchtung wird über eine zentrale Notlichtanlage sichergestellt. Die Beleuchtungssteuerung wird grösstenteils über tageslichtabhängige Bewegungs- und Präsenzmelder realisiert. Im ganzen Gebäude ist eine WLAN-Abdeckung vorgesehen, was die Installationsinvestitionen für fixe Anschlüsse reduziert. Die Aussentüren im Kopfbau werden über die Gebäudeautomation (GA) überwacht. Die Haupttüre im Kopfbau ist mit einem online Zutrittskontroll-System ausgestattet. Der Vorplatz, wie der rückwertige Vorplatz wird mit einer Videoüberwachungsanlage überwacht. In der Umgebung werden für die E-Mobility Anschlussmöglichkeiten für eine Ladestation vorbereitet. Die gesamte Installation und Steuerung erfolgt mit dem Ziel, das Minergie-P-ECO Label zu erreichen.

Konzept Erschliessung

Ab der Trafostation wird die Niederspannungs-Hauptverteilung mit einer entsprechenden Netzzuleitung versorgt. Ab dem Eintritt ins Gebäude (Kopfbau Elektroraum) wird die Zuleitung WWZ direkt auf den Einspeiseschalter in der Niederspannungshauptverteilung geführt. Das Gebäude wird mit einer Zuleitung von 400 Ampere erschlossen. Die Erschliessung der Swisscom und WWZ in das bestehende Gebäude erfolgt ebenfalls in den Elektroraum. Die Auslegung der Glasfaser-Zuleitung der Swisscom und WWZ wird auf sieben Nutzer ausgelegt.

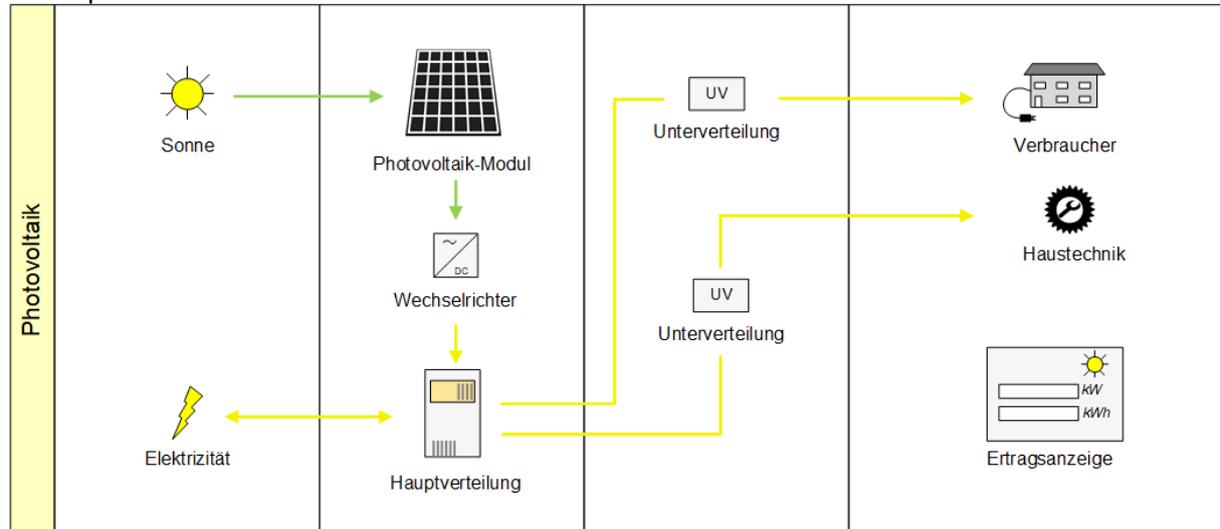
Elektrotechnik

Das Elektrokonzept beinhaltet eine einfache, zweckmässige und zonengerechte Technisierung. Die Erschliessung der einzelnen Nutzungszonen wurde so gestaltet, dass eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Räume ermöglicht wird. Die Energieverteilung erfolgt ab der Hauptverteilung im EG des Kopfbaus mittels Steigzone über die Unterverteilungen der einzelnen Etagen auf die verschiedenen Verbraucher. Die Zugänglichkeit der Installationen ermöglicht zu jedem Zeitpunkt eine Anpassung aller Medien an den aktuellsten Stand der Technik.

Nutzung Sonnenenergie

Auf der Dachfläche der Ökihof-Halle und des Kopfbaus ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ungefähr 336 kWp vorgesehen. Der produzierte Strom soll zu einem möglichst hohen Prozentsatz zur Eigenversorgung der vorgesehenen Geräte und Anlagen verwendet werden.

Konzeptschema: Photovoltaik



Quelle: Andy Wickart Haustechnik AG, Finstersee

Leistungszahlen der PV-Anlagen

- a) Kopfbau:
- Modulfläche = ca. 515m²
 - Modulleistung = 320 W/Modul
 - Jahresenergie = 74'000 kWh/Jahr
 - Anlageleistung = 90 kWp
- b) Ökihof-Halle:
- Modulfläche = ca. 1'235 m²
 - Modulleistung = 320 W/Modul
 - Jahresenergie = 200'000 kWh/Jahr
 - Anlageleistung = 246 kWp

3.4 Gebäudetechnik II (Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär)

Konzept Gebäudehülle

Der Kopfbau des Areals wird nach dem Gebäudestandard Minergie-P-ECO geplant. Eine Zertifizierung ist vorgesehen. Dadurch wird sowohl der energetische als auch der ökologische Aspekt bei der Auswahl der Bauteile berücksichtigt. Die Fenster werden 3-fach verglast und mit einem hohen g-Wert zur Nutzung der passiven Sonnenenergie versehen. Die bauökologischen Anforderungen des Minergie-P-ECO Standards an die verwendeten Baustoffe werden berücksichtigt.

Die Ökihalle bleibt weitgehend unbeheizt, lediglich in einer kleinen Kernzone mit Büros, Garderoben und einem Aufenthaltsbereich ist eine Wärmeabgabe vorgesehen. Die Fassade des Kopfbaus wird durch einen aussenliegenden Sonnenschutz vor zu hohen solaren Wärmeinträgen geschützt. Dadurch können die Räume im Sommer mit geringerem Energieaufwand gekühlt werden (siehe Konzept Kälteanlagen).

Konzept Energie und Heizungstechnik

Zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfes ist eine Anbindung an den Multi Energy Hub des Technologieclusters Zug vorgesehen. Dieser strebt eine aus ökologischer, ökonomischer und energetischer Sicht optimierte Energieversorgung für den Perimeter um das V-Zug-Areal an. Dabei wird Energie aus dem Zugersee zur Bereitstellung von Wärme- und Kälteenergie genutzt. Ab einer Unterstation wird die nötige Heiz- und Kühlenergie für das Gebäude bezogen und an die eigentliche hausinterne Energieverteilung übergeben, welche die unterschiedlichen Heizgruppen versorgt. Für die Wärme- und Kälteabgabe in den Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen sind Heiz- und Kühldeckensegel vorgesehen. Diese ermöglichen die Wärme- und Kälteabgabe über ein Bauteil. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Unterflurkonvektoren vorgesehen, um den Kaltluftabfall an den Fensterflächen zu kompensieren und so eine hohe Behaglichkeit zu garantieren.

Konzept Lüftungsanlage

Um eine optimale Luftqualität im Kopfbau gemäss den Vorgaben nach Minergie-P garantieren zu können, sind Lüftungsgeräte vorgesehen. Diese stellen die Frischluftzufuhr für die Büroräume, den Verkaufsbereich und die gewerbliche Nutzung sicher. Die Lüftungsanlagen werden in einer Lüftungszentrale auf dem Dach des Kopfbaus platziert. Die Energieeffizienz aller Anlagen reflektiert den neusten Stand der Technik. Dementsprechend sind Wärmerückgewinnungssysteme mit hohen Rückwärmezahlen vorgesehen. Sämtliche Ventilatoren sind druckreguliert, sodass optimale Anlagenwirkungsgrade erzielt werden. In der Ökihof-Halle werden die zentralen Räume durch eine Komfortlüftungsanlage mit Frischluft versorgt. In der Halle sind eine Sicherheitslüftung für den Gefahrenstoffraum sowie eine Abluftanlage für den Waschplatz vorgesehen. Diese dienen zur Abführung von allfälligen Schadstoffen im Bereich der Ökihof-Halle.

Konzept Sanitärtechnik

Das gesamte Trinkwassernetz wird nach den geltenden Trinkwasserhygienevorschriften (totwasserfreie Installation) ausgeführt. Das Brauchwarmwasser wird vor der Erwärmung zentral mittels einer Enthärtungsanlage aufbereitet. Um Ausstosszeiten sowie die stetige Durchspülung der Warmwasserverteilung gewährleisten zu können, ist ein Zirkulationssystem vorgesehen. Durch eine wöchentliche Erhitzung des Brauchwarmwasserspeichers wird die Bildung von Legionellen verhindert.

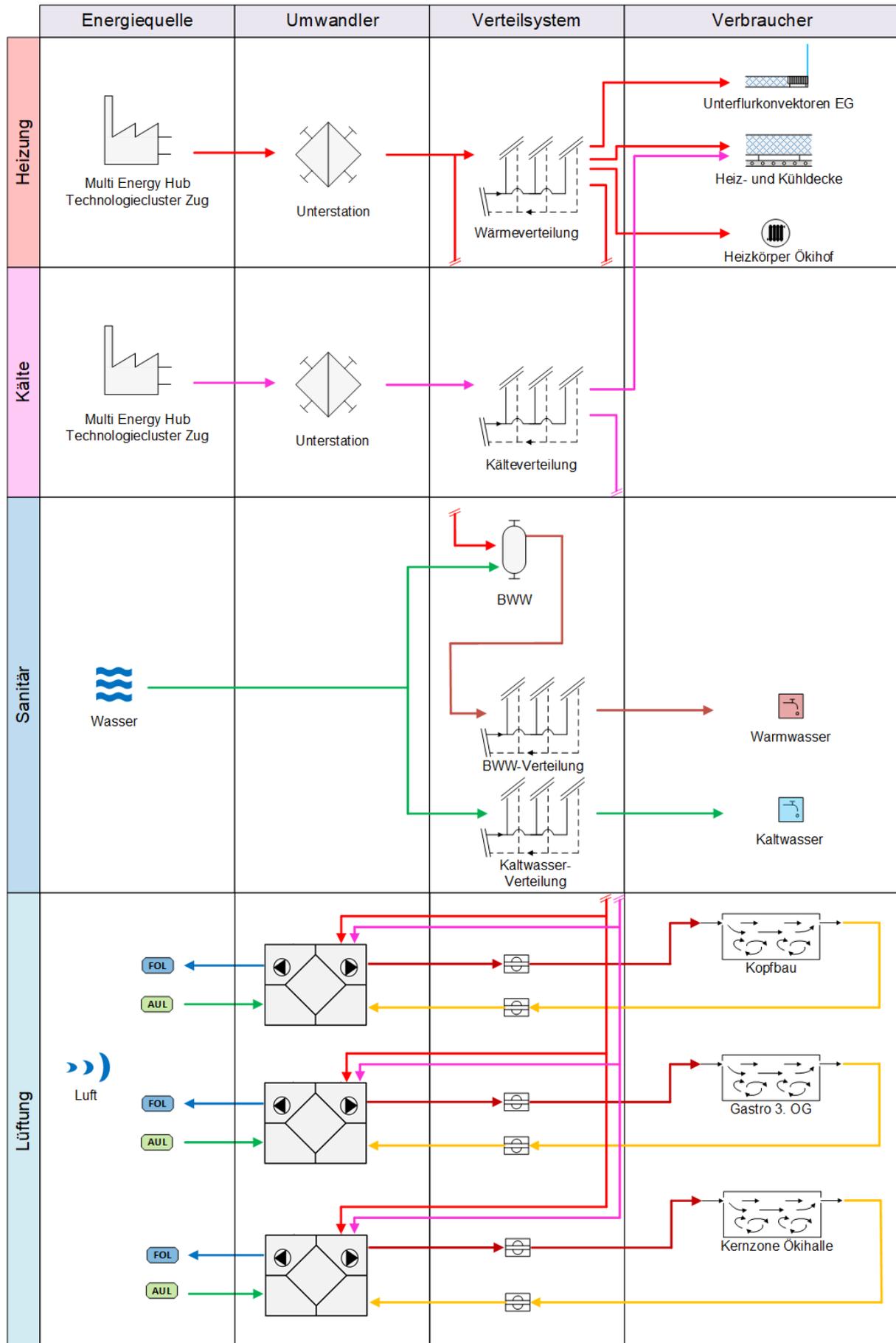
Die beiden Gebäude sowie die Umgebung und die aussenliegenden Verkehrswege werden über Grundleitungen in Polyethylen entwässert. Vorgesehen ist, das anfallende Regenwasser der Ökihof-Halle, des Kopfbaus sowie des Vorplatzes über eine Teichanlage schrittweise in den bestehenden Grossacherbach einzuleiten.

Die Dachaufbauten werden mit Drainagematten und einer extensiven Begrünung versehen, sodass ein Grossteil des anfallenden Regenwassers auf den Dächern zurückgehalten werden kann. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Für den Waschplatz im Ökihof ist ein Mineralölabscheider vorgesehen.

Konzept Kälteanlagen

Ab der Unterstation wird die nötige Kühlenergie für das Gebäude bezogen und an die eigentliche hausinterne Kälteverteilung übergeben. Mittels der Kälteverteilung werden die Kühlgruppen für das Gewerbe gespeist. Die „Konditionierung“ erfolgt über Heiz-, Kühldeckensegel. Diese werden sichtbar unterhalb der Decke montiert. Mit diesem System kann eine Kühlleistung von maximal 120 W/m² Aktivierungsfläche erreicht werden. Die Freigabe für den Kühlbetrieb wird pro Gruppe nach Mittelwert über 24 Stunden der Aussentemperaturmessung gemacht.

Konzeptschema: Haustechnik Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär (HLKS)



Quelle: Andy Wickart Haustechnik AG, Finstersee

3.5 Bauphysik, Schallschutz, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit

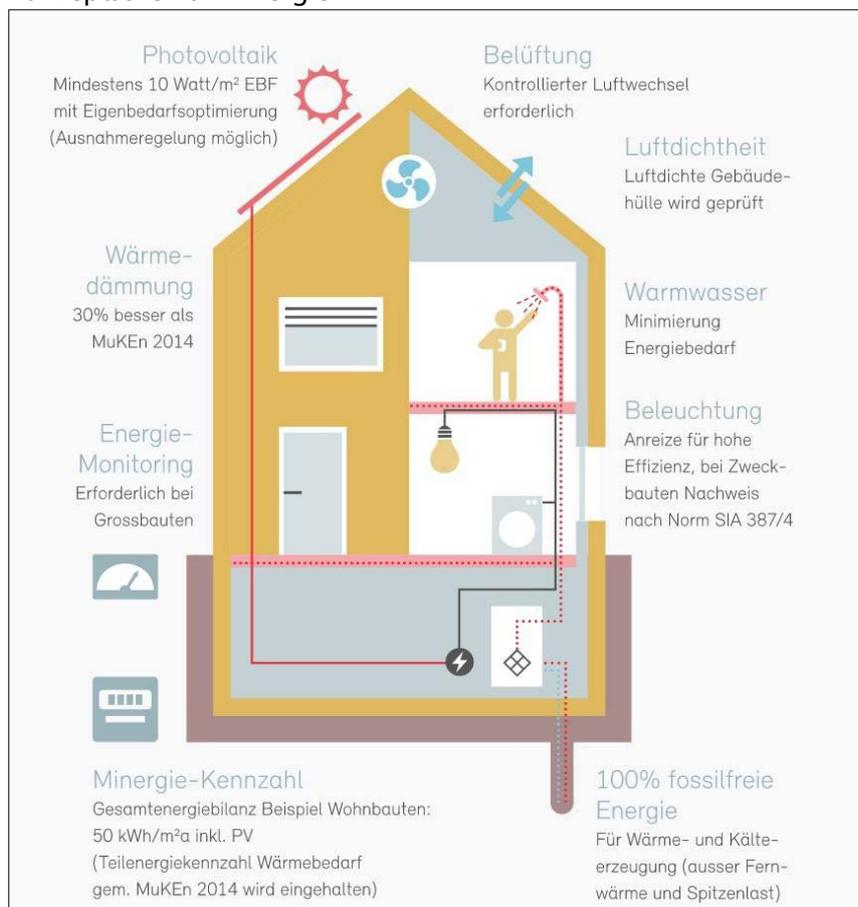
Der geplante Ökihof im Göbli soll gemäss Minergie-P-ECO zertifiziert werden. Der angestrebte Gebäudestandard stellt an die Planung und Ausführung des Gebäudes sehr hohe Anforderungen. Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten, die maximalen Ansprüchen an Energie, Qualität und Komfort genügen. Der Gebäudestandard Minergie-P macht dabei insbesondere strenge Anforderungen an die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik.

Konzept Minergie-P

Der Kopfbau wird als Hybridbau (Tragkonstruktion in Stahlbeton, Fassade in Holzbauweise) ausgeführt. Im Gebäude sind Verkaufsräume, Büroräume sowie Werkstatträume angeordnet. Der Baukörper ist sehr kompakt geplant. Damit der Energieverbrauch über die Gebäudehülle auf ein Minimum reduziert werden kann, werden Dämmstärken von 30 bis 35 cm eingesetzt.

Aufgrund des hohen Fensteranteils ist zusätzlich der Einsatz von energetisch optimierten Fenstern mit einer 3-fach Isolierverglasung vorgesehen. Mit diesen Massnahmen können die Anforderungen von Minergie-P an die Gebäudehülle eingehalten werden. Im Bereich der Haustechnik sind der Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage und der Einsatz einer grossflächigen PV-Anlage auf den Dachflächen des Ökihofs und des Kopfbaus geplant. Zusammen mit dem Heiz- und Kühlsystem Circulago, welches die benötigte Heizwärme und Kühlenergie aus Zuger Seewasser produziert, wird das Gebäude mit modernsten haustechnischen Anlagen ausgerüstet und vorwiegend durch erneuerbare Energien betrieben. Zusätzlich zu den Anforderungen an Hülle und Technik muss beim geplanten Gebäude nach Bauvollendung eine Luftdichtheitsmessung und ein Energiemonitoring umgesetzt werden. Das geplante Gebäude entspricht gemäss dem aktuellen Projektstand den Anforderungen von Minergie-P.

Konzeptschema: Minergie-P



Quelle: *bpp Ingenieure AG, Schwyz*

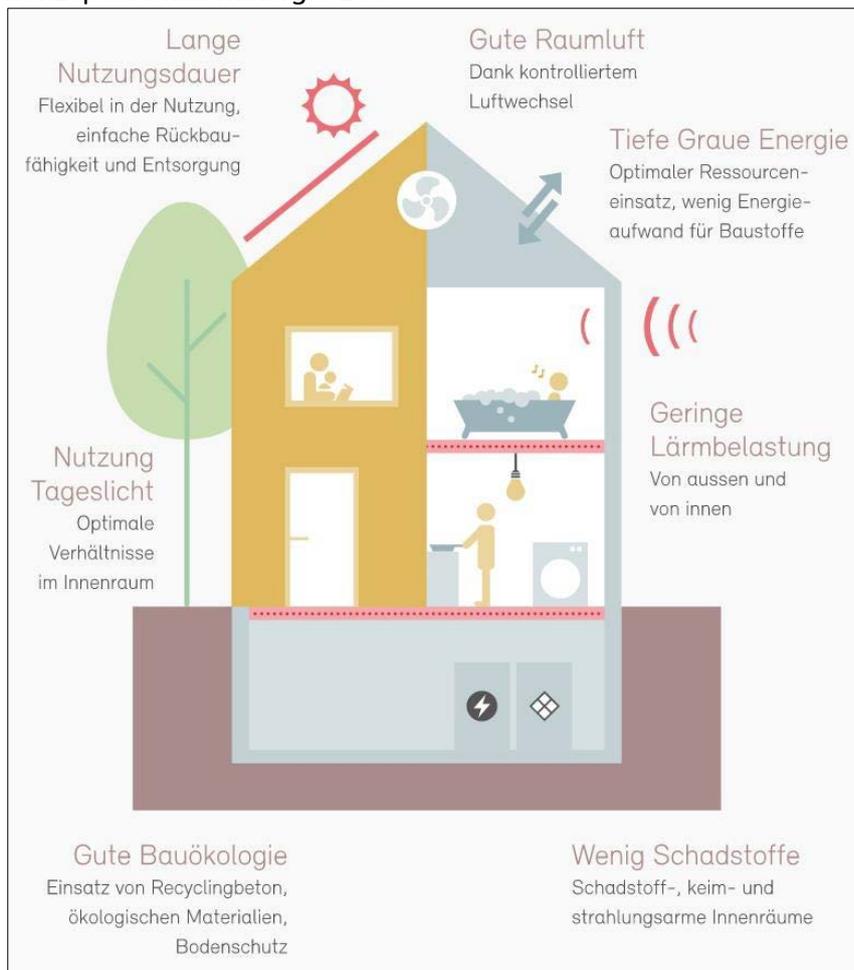
Konzept Minergie-ECO

Bei Minergie-ECO Gebäuden kommen nur Systeme und Materialien zum Einsatz, die mit nachhaltigem Bauen vereinbar sind. Es müssen Anforderungen in den sechs Themenbereichen "Tageslicht", "Schallschutz", "Innenraumklima", "nachhaltiges Gebäudekonzept", "Materialisierung und Prozesse" sowie "Graue Energie" erfüllt werden.

Der ECO Standard beim geplanten Neubau enthält vorwiegend bauökologische Anforderungen bezüglich der eingesetzten Produkte. Weil die Materialisierung im Innenausbau noch nicht detailliert bekannt ist, kann noch keine definitive Einschätzung zur ECO-Zertifizierung gemacht werden.

In der bisherigen Planung wurde vor allem darauf geachtet, dass keine Ausschlusskriterien verletzt werden. Das Gebäudekonzept lässt eine flexible Nutzung der Räume zu. Die Materialisierung der Hülle und des Innenausbaus wurden gemäss den ECO-Kriterien überprüft. Zusätzlich wurden auch die Akustik und die Tageslichtnutzung in die Planung miteinbezogen. Das aktuelle Projekt wird als ECO-tauglich eingestuft. Jedoch müssen die Anforderungen vor allem in den nächsten Projektphasen (Submission, Ausführung) weiterhin berücksichtigt werden.

Konzeptschema: Minergie-ECO



Quelle: *bpp Ingenieure AG, Schwyz*

3.6 Brandschutz

Das Schutzkonzept wurde gemäss Brandschutznorm Art. 10 Standardkonzept und nach den aktuell geltenden Richtlinien der VKF 2015 erstellt. Die Schutzziele werden durch vorgesehene Standards gemäss geltenden Richtlinien erreicht. In diesem Projekt wurde die Qualitätssicherungsstufe QSS 2 angewendet. Die definitive QS-Stufe legt die Brandschutzbehörde fest.

Die Anforderungen an den Brandschutz (Brandabschnitte, Fluchtwege) können durch bauliche Massnahmen erfüllt werden. Bauteile aus Holz werden bezüglich ihren Anforderungen an den Feuerwiderstand gemäss geltenden Stand der Technik geplant. Es sind keine technischen Brandschutzeinrichtungen notwendig. Ausnahme bildet die Notbeleuchtung sowie die Entrauchung im vertikalen Fluchtweg. Die Feuerwehrzufahrt kann über die normale Zufahrtsstrasse erfolgen. Gefährliche Stoffe werden im Aussenbereich gelagert.

3.7 Aussenraum

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht ein grosszügiger gemeinsamer Hof im Inneren des Areals. Er nimmt alle erforderlichen Kunden-Parkplätze auf und gewährleistet eine gute Vernetzung der einzelnen Betriebsbereiche. Wie unter Punkt 2.1 beschrieben, entsteht durch die Gebäudesetzung auf der rückwärtigen Seite der Halle (Nord) und somit losgelöst vom Kundenbereich, ein grosszügiger Anlieferungs- und Rangierplatz, der zugleich die Mitarbeiter-Parkplätze im Nord-Osten erschliesst.

Mittels einer subtilen Differenzierung der verschiedenen Verkehrsflächen wird der Hof in seine funktionalen Bereiche gegliedert. Grossformatige Ortbetonplatten markieren den Eingangsbereich und werden in dessen Verlängerung unterhalb der Kolonnaden bis hin zum Radweg am Grossacherbach weitergeführt. Die gewerblich genutzten Flächen werden in Drainsphaltpflaster gestaltet. Im Bereich der Parkplätze bleibt durch Schotterrasen-Einlagen ein wesentlicher Teil der Parkplatzflächen unversiegelt. Diese Einlagen werden mit einer robusten, wenig pflegeintensiven Magerwiesenmischung eingesät. Die Umgebung des Kopfbaus, sowie der östliche Bereich zum Bachraum hin werden naturnah gestaltet. Magere, sonnige Standorte im Süd-Westen und schattig-feuchte Standorte im Osten haben das Potenzial eine erhöhte Biodiversität zu entwickeln. Die punktuelle Platzierung von Stein- und Asthaufen unterstützt diese Entwicklung.

Das Dach- und Umgebungswasser wird im naturnah gestalteten Bereich zum Bachraum hin in Retentionsbecken gesammelt und an den Grossacherbach abgegeben. Die Akzentuierung der Eingangssituation mit Hochstammbäumen folgt dem übergeordneten Begrünungskonzept der Industriestrasse. Weitere ortstypische und standortgerechte Bäume dienen hofseitig als Schattenspendler. Die Anordnung erfolgt in lockeren Gruppen. Im Bereich der Sickermulden bieten ortstypische Bäume und Sträucher Rückzugsorte für Mensch und Tier.

3.8 Nachhaltigkeit

Das Projekt Ökihof hat im aktuellen Planungsstand gegenüber dem Stand Wettbewerb diverse Änderungen und Präzisierungen erfahren. Die Änderungen in der Materialisierung führen zu einer Reduzierung der grauen Energie und der damit verbundenen Treibhausgasemissionen. Die Aussenwände und Brüstungen werden im Kopfbau neu in Holzrahmenbauweise erstellt. Die Tragstruktur der Halle wird in Holzbauweise ausgeführt. Die Faserzementplatten an den Fassaden und die weniger dicken Bodenplatten beim Kopfbau und der Halle verhelfen zu einer Reduzierung der grauen Energie.

Die Betriebsenergie wird aufgrund der erhöhten Wärmedämmung reduziert, so dass die Minergie-P Anforderungen gut eingehalten werden können. Die Photovoltaik Anlagen auf dem Dach der Halle und Kopfbau verbessert die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes zusätzlich und ermöglicht, dass die Minergie Anforderungen an Eigenstromerzeugung erfüllt werden können.

Die Glasflächen wurden gegenüber dem Wettbewerbsprojekt erheblich reduziert. Dies wirkt sich positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz aus.

Die Tragstruktur des Kopfbaus wurde vereinfacht und ein durchgehendes Stützenraster mit geringeren Spannweiten eingefügt. Die Systemtrennung von Tragstruktur und Aussenwand wird dadurch konsequenter umgesetzt. Bei den Aussenwänden in Holzbau können Bauteile oder einzelne Schichten mit weniger Aufwand gelöst und ersetzt werden als bei einem Massivbau. Im Aussenbereich wurde auf eine hohe ökologische Qualität geachtet, indem Flächen für die Versickerung von Regenwasser und eine standortgerechte Bepflanzung geschaffen wurden.

4. Konzept Recycling- und Upcyclingcenter der Stadt Zug

Mit dem Neubau soll ein Recycling- und Upcyclingcenter entstehen. Vielfältige Ziele der Stadt Zug sind damit verbunden. In erster Linie möchte die Stadt Zug für die Bevölkerung ein umfassendes kundenfreundliches Angebot zur Verfügung stellen. Es sollen damit aber auch Ziele der Nachhaltigkeit und Ökologie erreicht werden, nicht zuletzt durch den sorgsamsten Umgang mit Ressourcen. Die Verbindung der drei Betriebe Ökihof, Brockenhaus und GGZ@Work schafft dafür ideale Voraussetzungen.

Konzept bedienter Ökihof

Der Werkhof der Stadt Zug betreibt heute und nach Inbetriebnahme des neuen Ökihofs mit neun Personen den Ökihof Zug. Es handelt sich dabei um fünf Mitarbeiter der Stadt Zug in einer Festanstellung und um vier Personen, die durch die Gemeinnützige Gesellschaft Zug (GGZ) aus der Arbeitslosigkeit wieder in die Arbeitswelt eingegliedert werden.

Das Konzept eines «bedienten» Ökihofs stellt einen hohen Entsorgungskomfort für die Kunden sicher. Eine hohe Nutzungsfreundlichkeit erhöht die Akzeptanz von Recycling. Durch die korrekte Entsorgung ist eine höhere Wiederverwertungsquote der einzelnen Wertstoffe gesichert und ein sortenreineres Recycling möglich.

In Ergänzung zur Wertstoffabgabe im Ökihof besteht für die Einwohnerinnen und Einwohner nach wie vor die Möglichkeit, ihre Wertstoffe an den Quartiersammelstellen und im sogenannten Ökibus zu entsorgen. Dieser verkehrt nach Fahrplan auf mehreren Routen durch die Zuger Stadtquartiere und bedient insgesamt 27 Haltestellen. Die gesammelten Wertstoffe werden ebenfalls zum Ökihof gebracht.

Konzept Brockenhaus

Die Frauenzentrale Zug betreibt das Brockenhaus. Bei der Frauenzentrale Zug handelt es sich um eine gemeinnützige Organisation, deren Beratungs- und Bildungsangebot durch den Betrieb des Brockenhauses ergänzt wird. Mit dem Verkauf von gebrauchten Waren generiert das Brockenhaus finanzielle Mittel für die verschiedenen Projekte des Frauenhauses. Der Betrieb des Brockenhauses gliedert sich in eine bediente Warenannahmestelle, Arbeits- und Aufbereitungsräume sowie Verkaufs- bzw. Ausstellungsräume. In den Arbeits- und Aufbereitungsräumen werden die abgegebenen Waren sortiert oder aufbereitet. In den Verkaufs- und Ausstellungsbereichen werden saisonale Artikel zum Verkauf ausgestellt. Im Brockenhaus sind überwiegend ehrenamtliche Mitarbeiter tätig, die in kleinen Arbeitsgruppen von jeweils 8-10 Personen stundenweise beschäftigt sind.

Konzept GGZ@Work

Die Gemeinnützige Gesellschaft Zug (GGZ) betreibt unter dem Begriff GGZ@Work einen Bauteilladen und Werkstätten. Im Auftrag der Gemeinden und des Kantons bietet die GGZ Arbeitsmassnahmen und fachliche Förderung für von Arbeitslosigkeit betroffene Personengruppen an. Insgesamt sind im Bauteilladen und in der Werkstatt rund 50 Personen beschäftigt

(davon sieben Festangestellte). Das Dienstleistungsangebot umfasst Transportleistungen (Hausräumungen, Umzüge, Entsorgung) sowie das Aufarbeiten und die Instandstellung gebrauchsfähiger Materialien. In den Werkstätten werden zudem Produktions- und Montageaufträge für externe Unternehmen ausgeführt. Zusätzlich können bei der GGZ Occasions-Baumaterialien bezogen werden.

5. Vermietung

Im Kopfbau des neuen Ökihofes werden auf vier Geschossen rund 3'300 m² Büro- und Gewerbeflächen erstellt. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sollen Verkaufs- und Ausstellungsflächen und im Erdgeschoss ein Café entstehen.

Für die Büro- und Gewerbeflächen sind mit der GGZ@Work, welche ihre Standorte zentralisieren möchte, und mit der Frauenzentrale Zug (für das Brockenhaus), zwei geeignete Mieterinnen gefunden. Mit den künftigen Mieterinnen wurde ein Vorvertrag für einen Mietvertrag mit Kostendach abgeschlossen. Das Brockenhaus und der Ökihof sind derzeit am selben Standort an der Äusseren Güterstrasse. Bereits jetzt werden die Synergien zwischen den beiden Betrieben genutzt. Mit der GGZ@Work kommt ein weiterer Betrieb aus dem Bereich Recycling und Entsorgung hinzu, der grosse Synergien mit dem Brockenhaus wie auch dem Ökihof verspricht.

Der Kopfbau wird den Mietparteien gegen eine Kostenmiete überlassen. Ausgehend von den geschätzten Baukosten in Höhe von CHF 13.2 Mio. beträgt die Jahresmiete insgesamt rund CHF 560'000.00 für das gesamte Gebäude mit einer Hauptnutzfläche von rund 3'300 m² und einer Lagerfläche von rund 680 m². Hinzu kommt die Parkplatzmiete von insgesamt CHF 21'600.00.

Die Mietflächen sollen langfristig für zehn Jahre vermietet werden mit zwei Optionen für eine Verlängerung um je fünf Jahre.

6. Kosten und Finanzierung

Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1659 vom 27. Juni 2017 einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit in Höhe von CHF 940'000.00 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2223 Betriebsliegenschaften, Objekt 109, Neuer Ökihof im Göbli, bewilligt (CHF 280'000.00 Wettbewerbskredit / CHF 660'000.00 Projektierungskredit). Diese Kosten für den Wettbewerbs- und Projektierungskredit sind im nachfolgend aufgelisteten Objektkredit enthalten.

Der Kostenvoranschlag weist eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ aus. Diese bezieht sich jeweils auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich einschliesslich 7.7 % MWST. Für die Teuerungsberechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten 1. April 2019 = 101.1 (Basis 1. April 2017 = 100.0).

Kostenvoranschlag

1	Vorbereitungsarbeiten	1'253'000.00	60 ‰
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	36'000.00	2 ‰
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	5'000.00	0 ‰
12	Sicherungen, Provisorien	16'000.00	1 ‰
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	101'000.00	5 ‰
14	Anpassungen an bestehende Bauten	10'000.00	0 ‰
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	67'000.00	3 ‰
17	Fundationen, Baugrube und Baugrubensicherung	960'000.00	46 ‰
19	Honorare	58'000.00	3 ‰
2	Gebäude	15'898'500.00	764 ‰
20	Baugrube	177'500.00	9 ‰
21	Rohbau 1	5'746'500.00	276 ‰
22	Rohbau 2	2'097'500.00	101 ‰
23	Elektroanlagen	1'083'000.00	52 ‰
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	1'806'000.00	87 ‰
25	Sanitäranlagen	480'000.00	23 ‰
26	Transportanlagen	165'000.00	8 ‰
27	Ausbau 1	1'047'000.00	50 ‰
28	Ausbau 2	796'000.00	38 ‰
29	Honorare	2'500'000.00	120 ‰
3	Betriebseinrichtungen	45'000.00	2 ‰
37	Ausbau 1	45'000.00	2 ‰
4	Umgebung	1'298'500.00	62 ‰
40	Terraingestaltung	44'000.00	2 ‰
41	Roh- und Ausbuarbeiten	174'500.00	8 ‰
42	Gartenanlagen	174'000.00	8 ‰
44	Installationen	26'000.00	1 ‰
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstück)	29'000.00	1 ‰
46	Kleinere Trassenbauten	656'000.00	32 ‰
49	Honorare	195'000.00	9 ‰
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	965'000.00	46 ‰
50	Wettbewerbskosten	295'000.00	14 ‰
51	Bewilligungen, Gebühren	535'000.00	26 ‰
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	105'000.00	5 ‰
53	Versicherungen	30'000.00	1 ‰
6	Reserve	620'000.00	30 ‰
60	Projektreserven	620'000.00	30 ‰
9	Ausstattung	720'000.00	35 ‰
93	Geräte, Apparate	640'000.00	31 ‰
94	Kleininventar	20'000.00	1 ‰
98	Künstlerischer Schmuck	60'000.00	3 ‰
Gesamttotal inkl. 7.7 % MWST		20'800'000.00	1000 ‰

Quelle: Baudepartement, Abteilung Hochbau

Von den Gesamtkosten in Höhe von CHF 20'800'000.00 entfallen auf den Ökihof CHF 7'600'000.00, auf das Brockenhaus CHF 4'800'000.00 und auf GGZ@Work CHF 8'400'000.00.

Flächen- und Volumenangaben mit Kennzahlen

Das Gebäudevolumen (GV) welches sich aus der Geschossfläche (GF) und der dazu gehörenden Höhe berechnet, umfasst 37'868 m³. Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsfläche. Diese beträgt gesamthaft 7'617 m². Die Nutzfläche (NF) ist der Teil, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient. Die Nutzfläche umfasst gesamthaft 6'206 m².

Der Kubikmeterpreis BKP 2/m³ nach SIA 416 beträgt für den Neubau Recyclingcenter mit Ökihof rund CHF 420.00 pro m³ (GV). Darin eingeschlossen sind auch Vorinvestitionen für eine spätere Aufstockung beim Kopfbau. Der resultierende Geschossflächenpreis BKP 2/m² beläuft sich auf rund CHF 2'985.00 pro m² (GF).

Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2223, Objekt 109 Neuer Ökihof im Göbli. Im Investitionsprogramm 2020 bis 2029 sind dafür CHF 21 Mio. eingestellt.

Für Kredite höher als CHF 1.0 Mio. ist eine Folgekostenrechnung zu erstellen. Die Berechnung der jährlichen Folgekosten wird in der Beilage ausgewiesen. Sie betragen im ersten Jahr CHF 666'400.00, im zweiten CHF 653'920.00, im dritten CHF 641'440.00, im vierten CHF 628'960.00 und im fünften CHF 616'480.00. Die Investition wird mit 3% linear abgeschrieben.

7. Termine und Projektorganisation

Politische Termine

Der Ablaufplan sieht vor, dass der Stadtrat der Stadt Zug am 17. Dezember 2019 über die Vorlage befinden wird. Gemäss Finanzverordnung der Stadt Zug muss über neue einmalige Ausgaben über CHF 5 Mio. an der Urne abgestimmt werden. Die Urnenabstimmung ist für den 17. Mai 2020 vorgesehen. Bei einem positiven Volksentscheid kann mit der Ausführungsplanung und Ausschreibungsphase begonnen werden. Der Baustart erfolgt dann im Februar 2021. Der Bauabschluss ist auf Ende August 2022 und die Inbetriebnahme des Recyclingcenters auf Ende Oktober 2022 terminiert.

Bericht und Antrag des Stadtrats	17. Dezember 2019
Bau- und Planungskommission	14. Januar 2020
Geschäftsprüfungskommission	27. Januar 2020
Grosser Gemeinderat	25. Februar 2020
Volksabstimmung	17. Mai 2020
Baubeginn*	Februar 2021
Inbetriebnahme	Oktober 2022

Planungs- und Bautermine

Die Planungsphase Vorprojekt Plus wurde am 25. November 2019 abgeschlossen. Im Dezember 2019 wurde mit der Planungsphase Bauprojekt gestartet, welche die Grundlagen für das Baugesuch bildet. Die Baueingabe ist im April 2020 vorgesehen. Weitere Planungsleistungen bis zur Kreditgenehmigung sind nicht vorgesehen.

Abschluss Phase Vorprojekt	25. November 2019
Bauprojekt und Baueingabe	April 2020
Ausschreibung	Juni 2020
Baubeginn Neubau	Februar 2021
Rohbau	Dezember 2021
Ausbau bis zur Baufertigstellung	August 2022
Inbetriebnahme	Oktober 2022

Projektorganisation

Für die Ausführung und Realisierung liegt die Federführung beim Baudepartement, Abteilung Hochbau. Die Abteilungen Immobilien und Tiefbau/Werkhof und die Nutzerinnen Frauenzentrale (Brockenhaus) und GGZ@Work sind in die Projektorganisation einbezogen.

Bauherrschaft	Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat
Bauherrenvertretung	Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau
Besteller	Finanzdepartement der Stadt Zug, Abteilung Immobilien
Nutzer	- Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Tiefbau / Werkhof - Frauenzentrale Zug, Brockenhaus - GGZ@Work

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Neubau Recyclingcenter mit Ökihof einen Bruttokredit von CHF 20'800'000.00 einschliesslich 7.7% MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 17. Dezember 2019

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- 1 Beschlussentwurf
- 2 Folgekostenberechnung
- 3 Situationsplan
- 4 Umgebungsplan
- 5 Grundrisspläne: Erdgeschoss
- 6 Grundrisspläne: 1. Obergeschoss
- 7 Grundrisspläne: 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, Dachgeschoss
- 8 Fassadenpläne: Fassaden Süd, Fassaden Nord und Fassaden West
- 9 Schnittpläne: Schnitt A-A, Schnitt B-B, Schnitt C-C, Schnitt D-D
- 10 Nachtrag 6 zu SBB-Mietvertrag Ökihof beim Güterbahnhof

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss
des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Neubau Recyclingcenter mit Ökihof; Objektkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats
Nr. Vorlage-Nr vom Datum:

1. Für den Neubau Recyclingcenter mit Ökihof wird ein Objektkredit von brutto CHF 20'800'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2223 Betriebsliegenschaften, Objekt-Nr. 109, Neuer Ökihof im Göbli, bewilligt.
2. Die Investition von CHF 20'800'000.00 wird jährlich mit 3% abgeschrieben (§ 14 Finanzhaushaltsgesetz, ab 1. Januar 2021 erfolgt die Abschreibung von Hochbauten mit 3% linear).
3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 Bst. b der Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung. Er tritt nach der Annahme durch das Volk am 17. Mai 2020 in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Bruno Zimmermann
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)



Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHF

Objekt-Nr.: 109 Objekt-Bezeichnung: Neubau Ökihof

Bruttoinvestition	20'800'000	Zinssatz der 10-Jährigen Bundesanleihe	2%
Einnahmen/Subventionen		Abschreibungssatz Finanzhaushaltgesetz § 14	3%
Entnahme Spezialfinanzier.		Sozialleistungen in % Bruttolohn	21%
Nettoinvestition	20'800'000	Sach-/Betriebsaufwand der Nettoinvestition	1.0%

Folgejahr nach der Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Restbuchwert der Nettoinvestition	20'800'000	20'176'000	19'552'000	18'928'000	18'304'000

5-Jahresübersicht Aufwand und Ertrag als Folge der Nettoinvestition

Aufwand Laufende Rechnung als Folgekosten der Investition

Kapitalkosten	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Abschreibungen gemäss FHG	624'000	624'000	624'000	624'000	624'000
Kalkulatorische Zinsen	416'000	403'520	391'040	378'560	366'080

Betriebskosten

Löhne Haupt- und Nebenämter	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Sozialleistungen	0	0	0	0	0
Sach-/Betriebsaufwand	208'000	208'000	208'000	208'000	208'000

Total Aufwand Laufende Rechnung	1'248'000	1'235'520	1'223'040	1'210'560	1'198'080
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ertrag Laufende Rechnung als Folgeertrag der Investition

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Gebühren					
Mietzinseinnahmen	581'600	581'600	581'600	581'600	581'600
Beiträge von Gemeinwesen und Dritten					

Total Ertrag Laufende Rechnung	581600	581600	581600	581600	581600
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Nettoaufwand je Folgejahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
	666'400	653'920	641'440	628'960	616'480

Visum	Projektleiter	Vorsteher	
-------	---------------	-----------	--

Erfassungsfelder

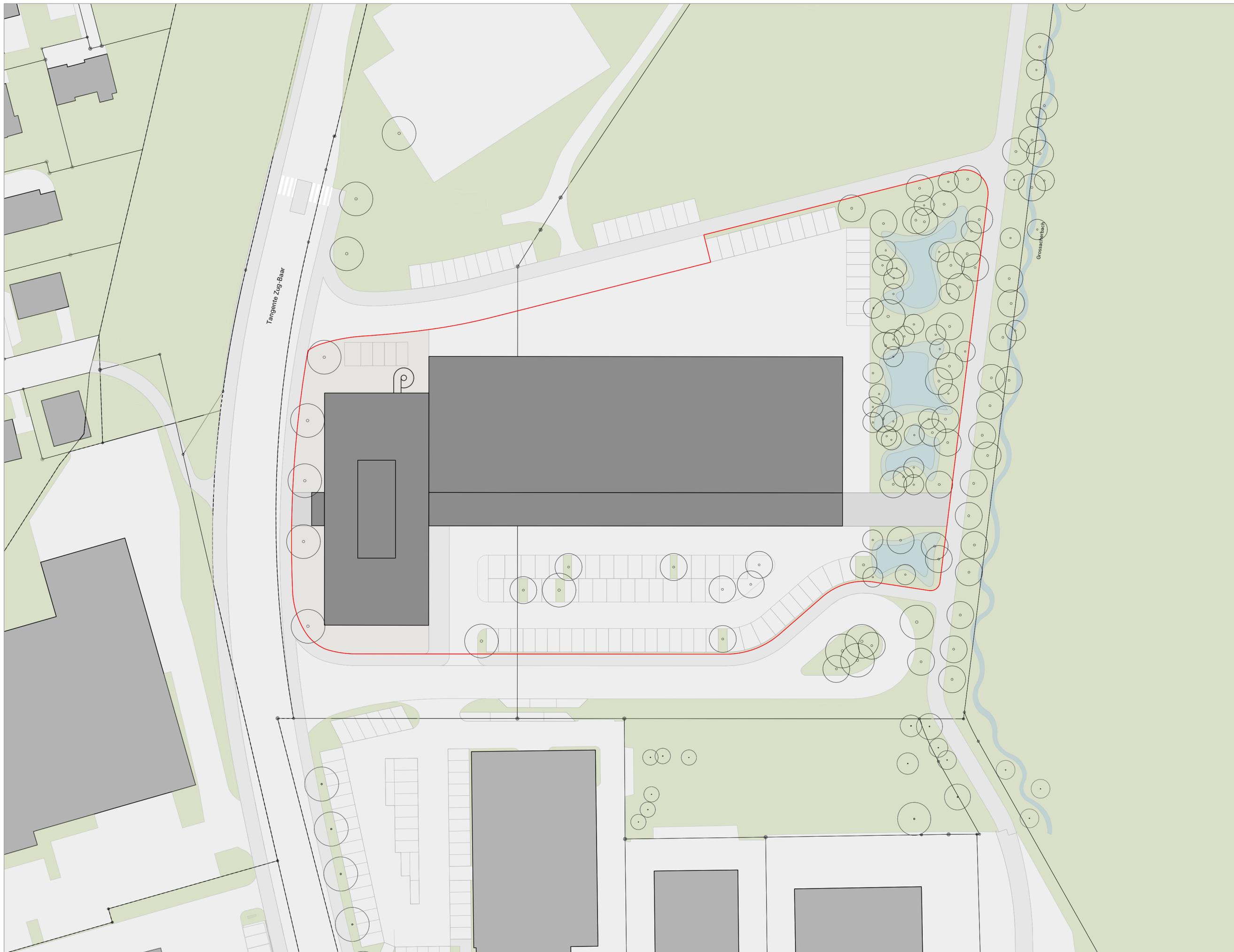
Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHF

Kommentar:

Der Wettbewerbs- und Projektierungskredit von CHF 940'000.00 ist ein Bestandteil des Gesamtkredits.

Der Kopfbau und eine Teilfläche der Halle werden vermietet.

Ab 1. Januar 2021 gilt für Hochbauten gemäss § 14 FHG ein Abschreibungssatz von 3% linear.



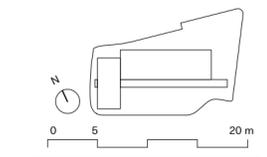
Vorprojekt Plus
Ökihof im Göbli
 Industriestrasse 80, 6300 Zug

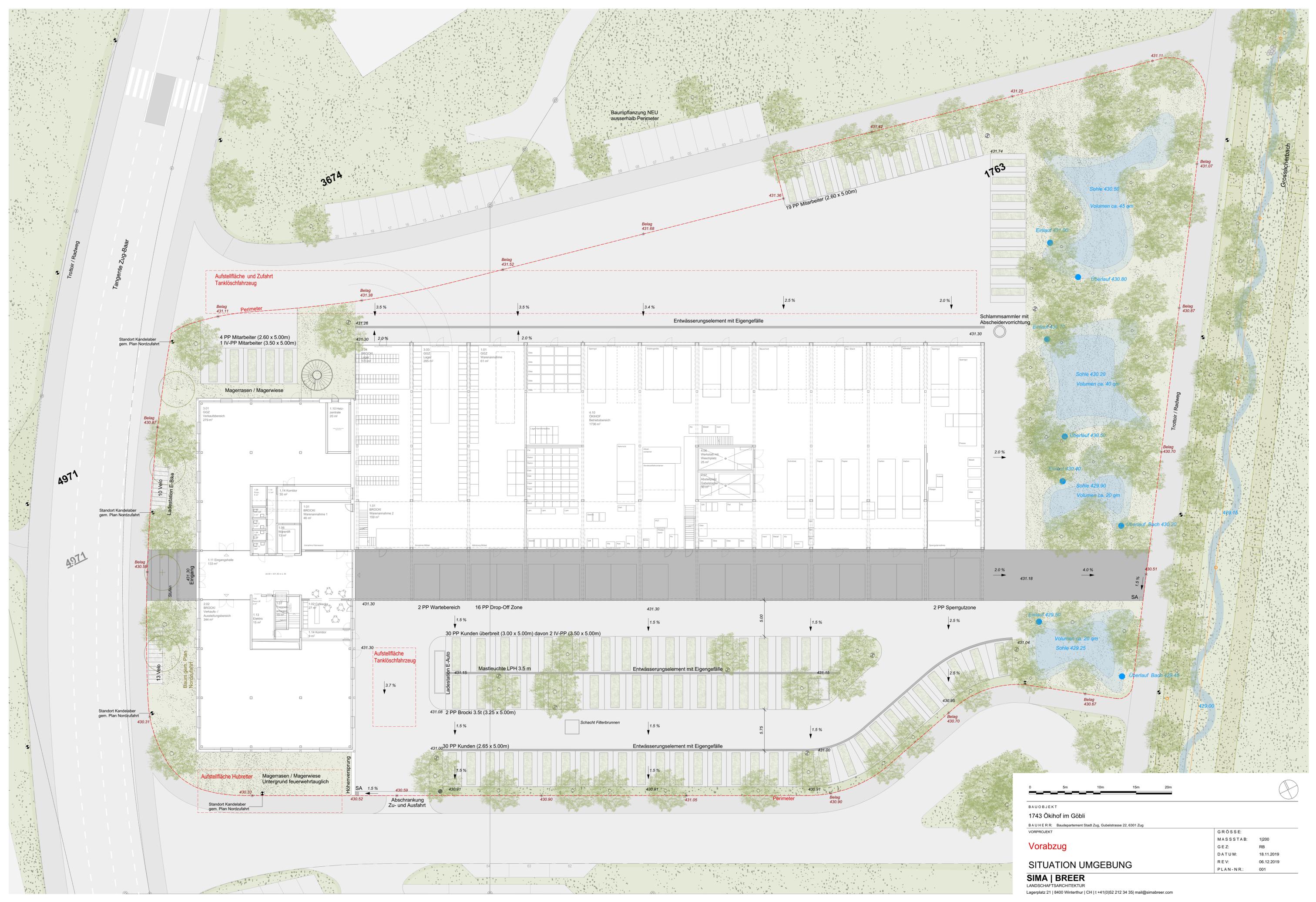
Situation

Projektverfasser
 ARGE Ressegatti Thalmann /
 Wagner Vanzella Architekten
 Am Wasser 55
 8049 Zürich
 mail@ressegattithalmann.ch
 +41 44 340 10 03

Auftraggeber
 Baudepartement Stadt Zug
 Abteilung Hochbau
 Stadthaus, Gubelstrasse 22
 6301 Zug
 +41 58 728 96 70

Projektnummer 129
 Plannummer SI.500-N04
 Format A2
 Massstab 1:500
 Datum / Gez. 11.12.19 / ms
 Datum / Rev. 11.12.19 / mw





0 5m 10m 15m 20m

BAUOBJEKT
1743 Ökohof im Göbli

BAUHERR: Baudepartement Stadt Zug, Gubelstrasse 22, 6301 Zug

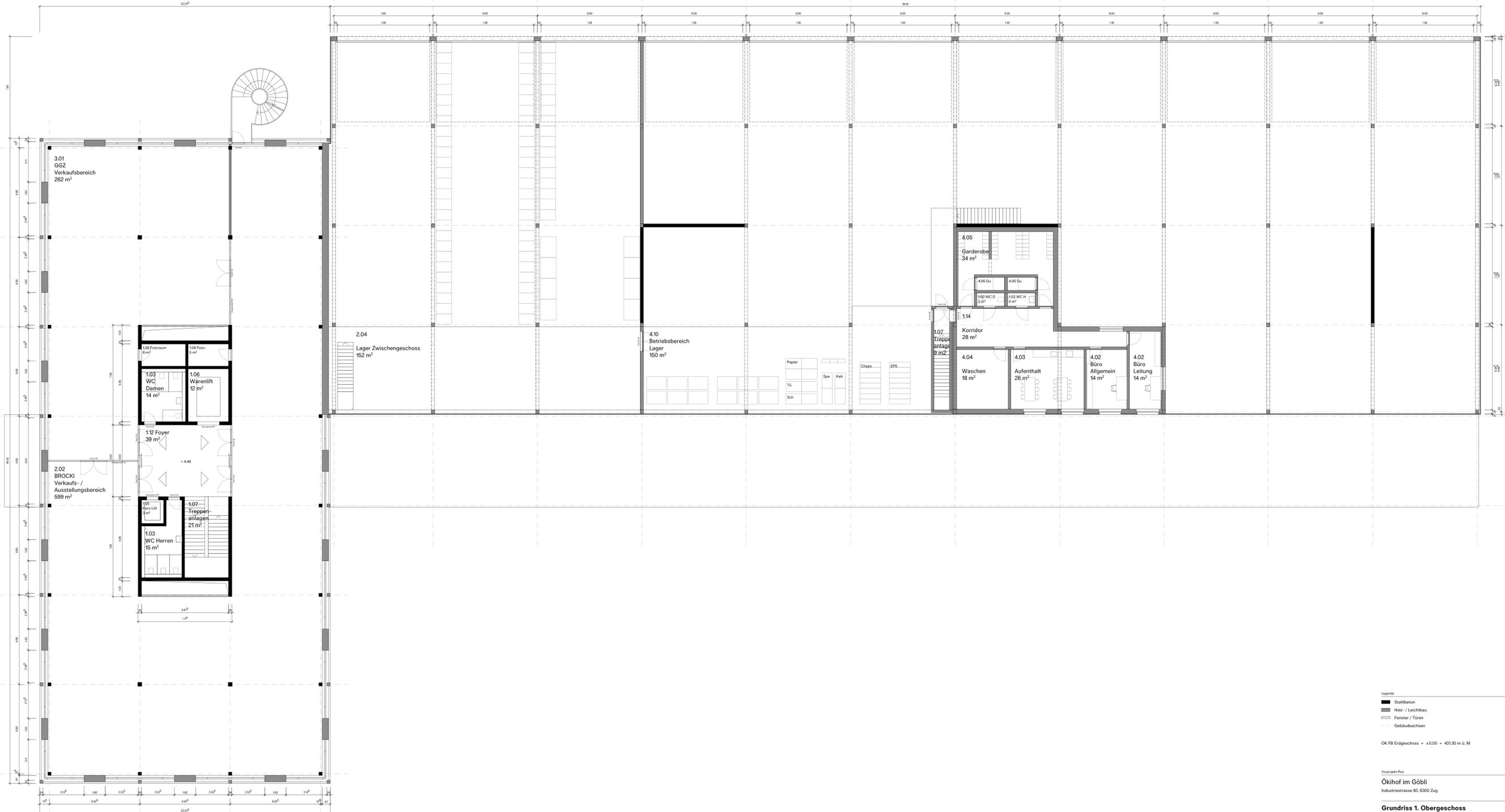
VORPROJEKT

GRÖSSE: 1200
MASSSTAB: RB
DATUM: 18.11.2019
REV: 06.12.2019
PLAN-NR.: 001

Vorabzug

SITUATION UMGEBUNG

SIMA | BREER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Lagerplatz 21 | 8400 Winterthur | CH | +41(0)52 212 34 35 | mail@simabreer.com



Legende

- Stahlbeton
- Holz- / Leichtbau
- Fenster / Türen
- - Gebäudeaußen

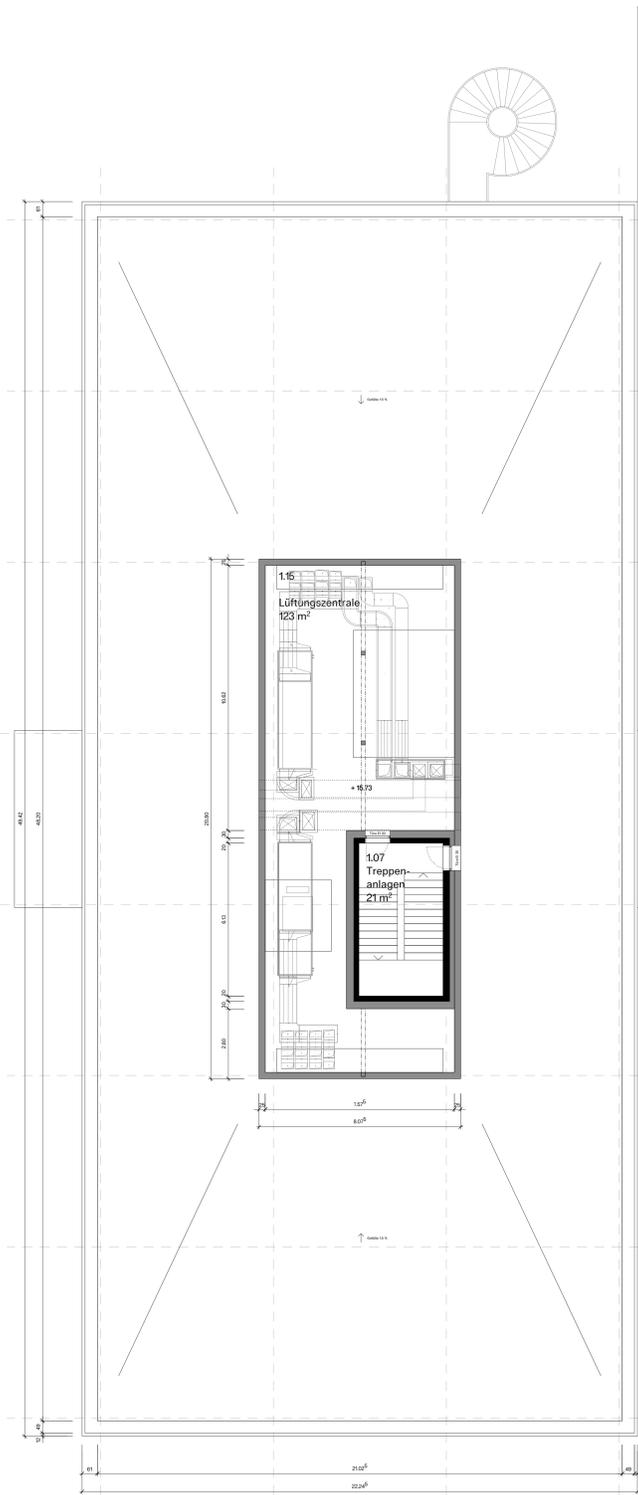
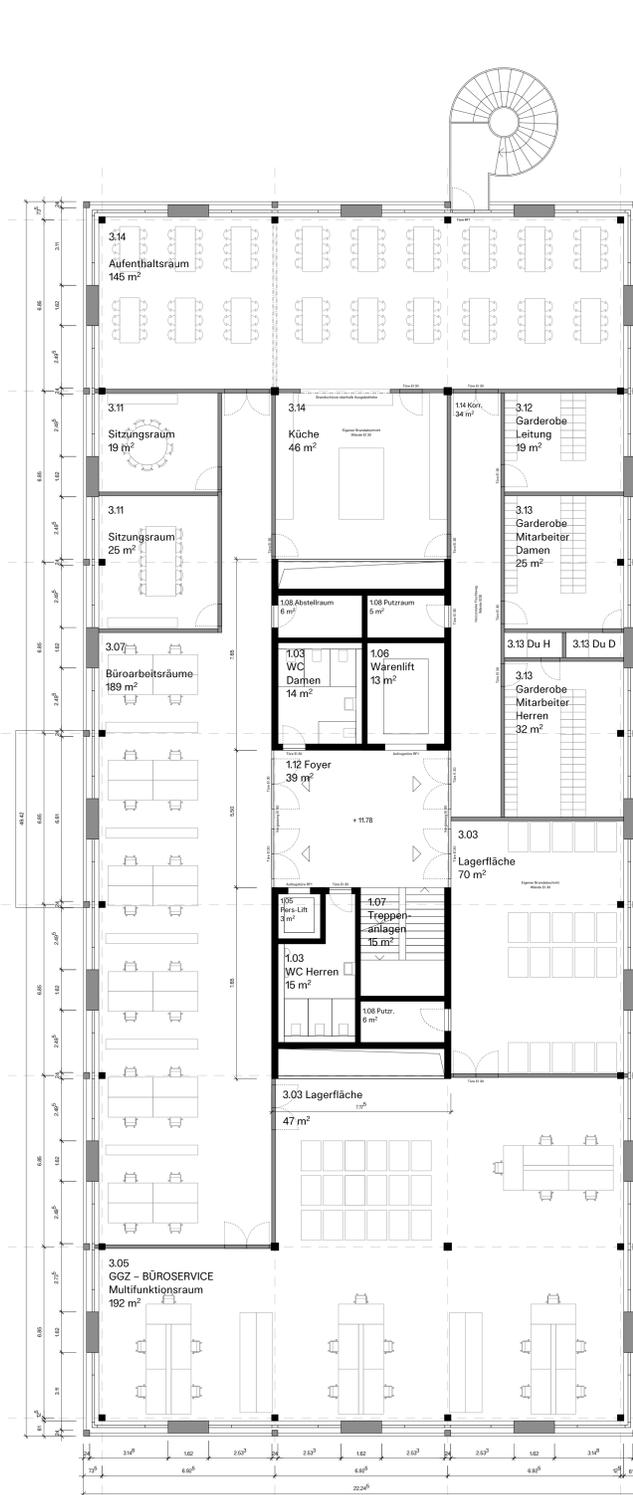
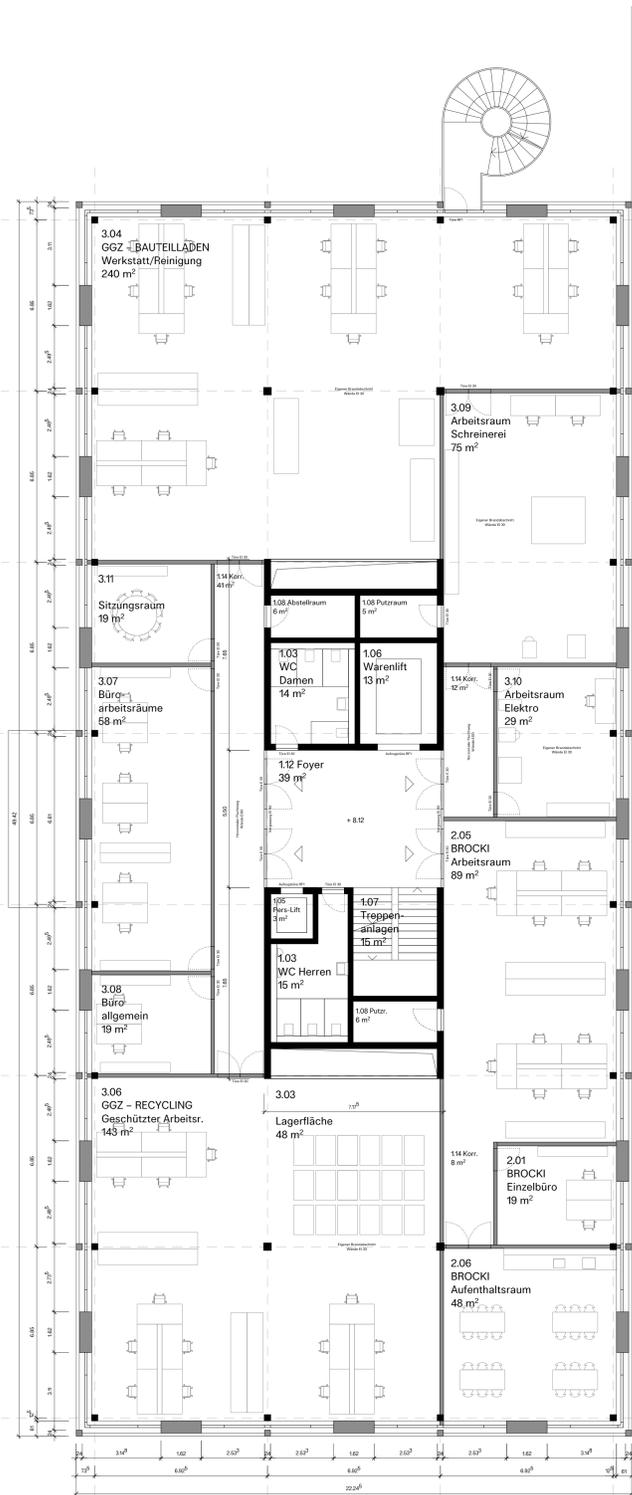
OK FB Erdgeschoss = +0.00 = 431.30 m ü. M

Vorprojekt Plus

Ökihof im Göbli
 Industriestrasse 80, 8300 Zug

Grundriss 1. Obergeschoss

Projektverfasser ARGE Ressegatti Thalmann / Wagner Vanzolla Architekten Am Wasser 55 8049 Zürich mail@ressegattithalmann.ch +41 44 340 10 00	Auftraggeber Baudepartement Stadt Zug Abteilung Hochbau Stadthaus Gubelstrasse 22 6301 Zug +41 58 728 96 70
Projektnummer 129	Plannummer GR.100-E01010
Format A0	Massstab 1:500
Datum / Ges. 25.11.19 / mts	Datum / Rev. 06.12.19 / jt



Legende

- Stahlbeton
- ▨ Holz / Leichtbau
- Fenster / Türen
- - - Gebäudeaußen

OK FB Erdgeschoss = +0.00 = 431.30 m ü. M

Vorprojekt Plus

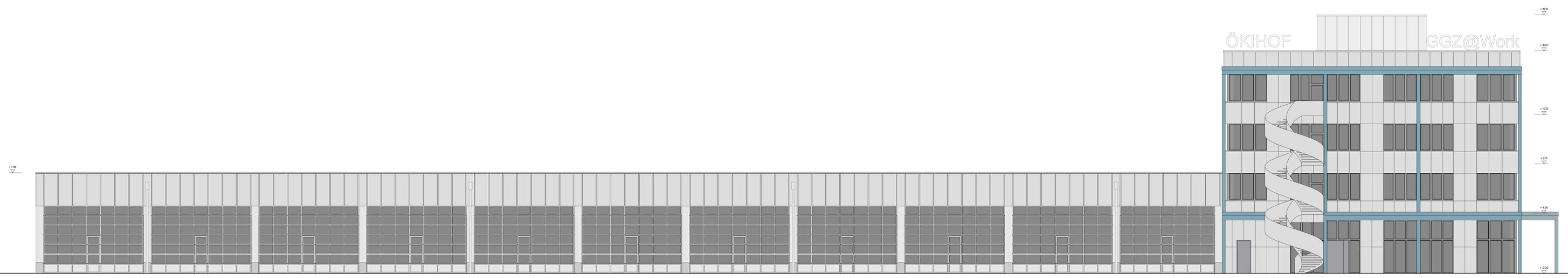
Ökihof im Göbli
Industriestrasse 80, 8300 Zug

Grundriss 2. und 3. Obergeschoss
Dachgeschoss

Projektverfasser ARGE Ressegatti Thalmann / Wagner Vanzolla Architekten	Auftraggeber Baudepartement Stadt Zug Abteilung Hochbau
Am Wasser 55 8049 Zürich mail@ressegattithalmann.ch +41 44 340 10 00	Stadthaus Gubelstrasse 22 6301 Zug +41 58 728 96 70
Projektnummer 129	
Plannummer GR.100-E02.010	
Format A0	
Maßstab 1:500	
Datum / Ges. 25.11.19 / mts	
Datum / Rev. 06.12.19 / jt	



Fassade Süd



Fassade Nord



Fassade West

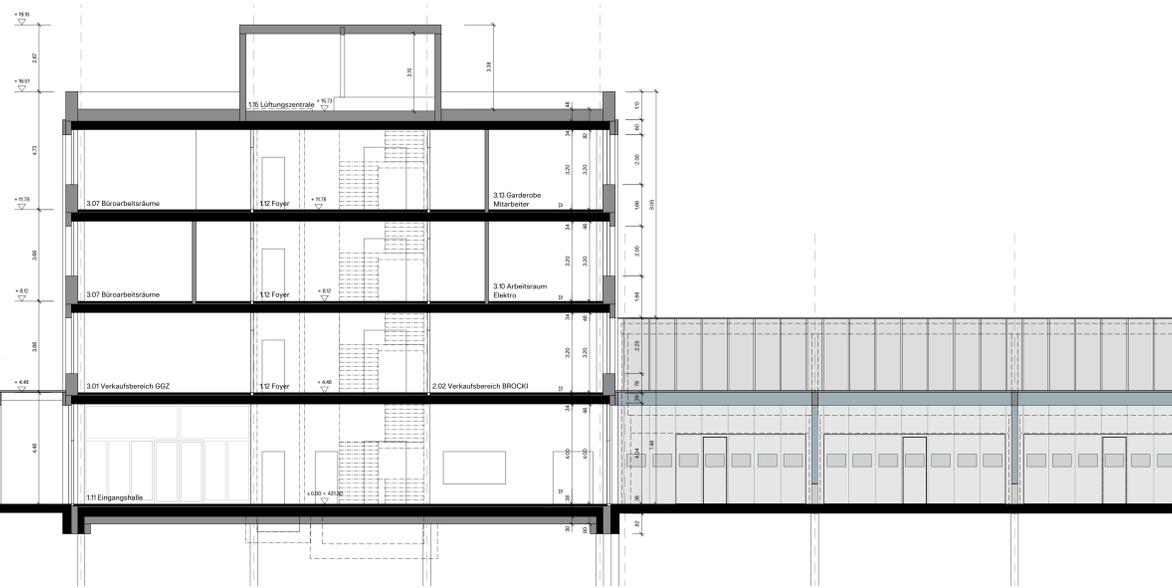
Vorprojekt Plus

Ökihof im Göbli
Industriestrasse 80, 6300 Zug

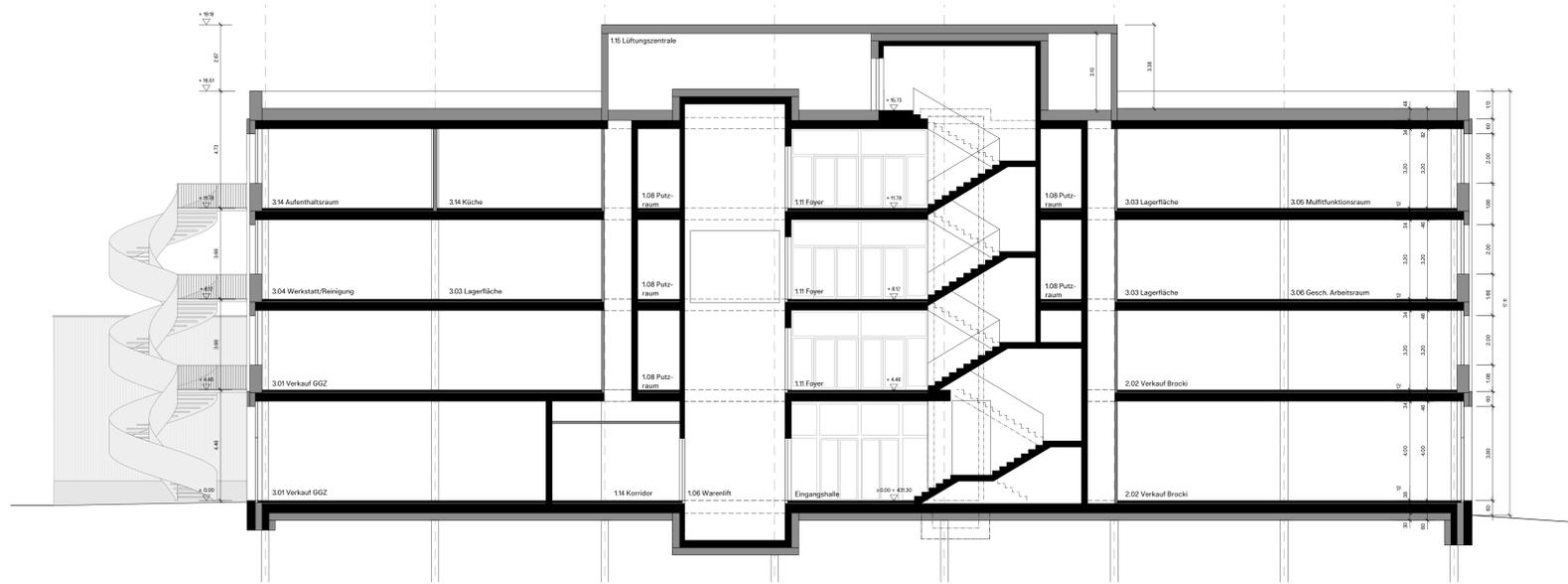
Fassaden

Projektleiter	Auftraggeber
ARGE Pressigatti Thalmann / Wagner Vanzolla Architekten	Baudepartement Stadt Zug Abteilung Hochbau
Am Wasser 55, 8049 Zürich mail@pressigattithalmann.ch +41 44 340 10 03	Stadthaus Gubelstrasse 22 6301 Zug +41 56 726 96 70

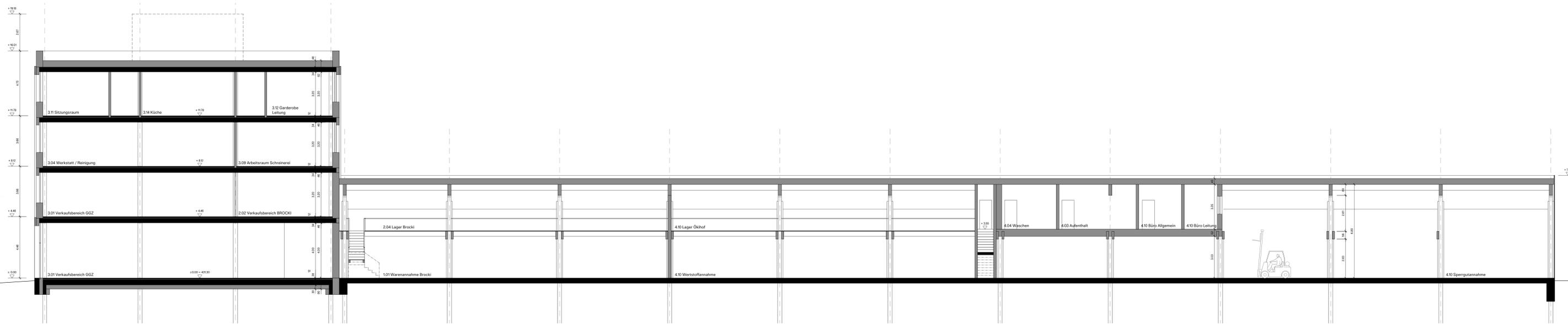
Projektnummer	129
Plannummer	FA.100-F01.000
Format	A0
Maßstab	1:100
Datum / Dec.	25.11.19 / ms
Datum / Rev.	06.12.19 / lh



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D

- Legende
- Stahlbeton
 - Holz / Leichtbau
 - Fenster / Türen
 - - Gebäudeachsen

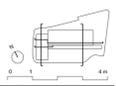
OK FB Erdgeschoss = +0.00 = 431.30 m ü. M

Vorprojekt Plus
Ökihof im Göbli
 Industriestrasse 80, 6300 Zug

Schnitte

Projektverfasser ARGE Ressegatti Thalmann / Wagner Vanzolza Architekten	Auftraggeber Baudepartement Stadt Zug Abteilung Hochbau
Am Wasser 55 8049 Zürich mail@ressegattithalmann.ch +41 44 340 10 03	Stadthaus Gubelstrasse 22 6301 Zug +41 58 728 96 70

Projektnummer 129	
Plannummer SC.100-501.000	
Format A0	
Maßstab 1:500	
Datum / Ges. 22.11.19 / ms	
Datum / Rev. 06.12.19 / bh	



NACHTRAG 6

vom 23.09.2019

zu den Mietverträgen für den Ökihof im Güterbahnhof Zug

zwischen

den **Schweizerischen Bundesbahnen SBB**,
spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern

vertreten durch:

SBB Immobilien
Bewirtschaftung Region Mitte
Riggenbachstrasse 8
4601 Olten

nachstehend «SBB AG» genannt

und

Einwohnergemeinde Zug
6300 Zug

betreffend

Vertragsverlängerungen bis 31.12.2022

1. Ingress

Der Mietvertrag (Nr. 1048009) für das Güterschuppen-Areal im Güterbahnhof Zug endete nach seiner festen Mietdauer am 31.12.2009. Auf Wunsch der Mieterin wurde der Mietvertrag mit Nachtrag vom 14.08.2006 vorzeitig um fünf Jahre bis am 31.12.2014 verlängert, mit Nachtrag 2 um ein Jahr bis am 31.12.2015, mit Nachtrag 3 um ein Jahr bis am 31.12.2016, mit Nachtrag 4 um drei Jahre bis am 31.12.2019 und mit Nachtrag 5 um ein Jahr bis am 31.12.2020 verlängert.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung des Freiverlads und des Entwicklungsareals wird der Mieterin der Verbleib um weitere zwei Jahre bis am 31.12.2022 gewährt. Die im Zusammenhang mit dem Ökihof stehenden Mietverträge für die Brockenstube und Parkplätze werden ebenfalls verlängert.

2. Vertragsanpassungen

2.1. Güterschuppen-Areal (Aussenfläche, gedeckte Rampe, Güterhalle EG), Vertrag Nr. 1048009 vom 15. bzw. 31. Dezember 1998 und Nachtrag vom 14.08.2006:

Dieser Mietvertrag endet mit Nachtrag Nr. 5 vom 24.01.2018 ohne Kündigung am 31.12.2020. Dieser Mietvertrag wird mit Nachtrag 6 um weitere 2 Jahre verlängert bis am 31.12.2022 und endet ohne Kündigung.

2.2. Lager Brockenstube, Vertrag Nr. 1048011 vom 5. bzw. 12. Juli 2000:

Dieser Mietvertrag endet mit Nachtrag 5 vom 24.01.2018 ohne Kündigung am 31.12.2020. Dieser Mietvertrag wird mit Nachtrag 6 um weitere 2 Jahre verlängert bis am 31.12.2022 und endet ohne Kündigung.

2.3. Parkplatz Ökihof / Brockenstube, Vertrag Nr. 1048095 vom 16. bzw. 31. Januar 2002:

Der Mietvertrag endet mit Nachtrag 5 vom 24.01.2018 ohne Kündigung am 31.12.2020. Dieser Mietvertrag wird mit Nachtrag 6 um weitere 2 Jahre verlängert bis am 31.12.2022 und endet ohne Kündigung.

Die Mietzinse sind indexiert.

Der Mietzins wird jeweils per 01. Januar den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Die Anpassung erfolgt mit folgender Formel:

$$\frac{\text{Aktueller Nettomietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neu geschuldeter Nettomietzins}$$

Für die Anpassung ist jeweils der Landesindex per 31. Oktober des Vorjahres massgebend. Als Basis für die Anpassung des Mietzinses wird beim Mietvertrag Nr. 1048009 Oktober 2018, 115.5 Pkt. (Basis Mai 1993 = 100 Pkt.) festgelegt. Als Basis für die Anpassung des Mietzinses wird beim Mietvertrag Nr. 1048011 Oktober 2018, 115.5 Pkt. (Basis Mai 1993 = 100 Pkt.) festgelegt. Als Basis für die Anpassung des Mietzinses wird beim Mietvertrag Nr. 1048095 Oktober 2018, 108.9 Pkt. (Basis Mai 2000 = 100 Pkt.) festgelegt. Der Anfangsmietzins darf nicht unterschritten werden.

3. Kündigungsfristen

Der Stadt Zug wird das Recht eingeräumt, die vorerwähnten Verträge unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auch vor Ablauf der festen Vertragsdauer zu kündigen.

4. Weitere Verlängerung ausgeschlossen infolge Beginn Arealentwicklung per 1.1. 2023

Eine weitere Verlängerung der Mietdauer über den 31.12.2022 hinaus ist im Hinblick auf die den Parteien bekannte Arealentwicklung der SBB und die Verlegung des Freiverlads ausgeschlossen.

5. Übrige Bestimmungen

Sämtliche übrigen Bestimmungen in den Stammverträgen, der Vertragsbestandteilen, vorangehenden Nachträgen und Beilagen bleiben unverändert.

Der vorliegende Nachtrag 6, wird zweifach gleichlautend ausgefertigt und tritt per sofort in Kraft.

Ort und Datum:

Ort und Datum:

Für die SBB AG

Für die Einwohnergemeinde Zug

Alexander Muhm
Leiter Immobilien

Rolf Baumeler
Leiter Bewirtschaftung Mitte