

Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘: Neubau Pavillon mit Warteunterstand, Umgebungsgestaltung, Ergänzung Schiffssteg; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 11. September 2007

Das Wichtigste im Überblick

Die Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘ ist die grösste Schiffsstation am Zugersee. Die Infrastruktur an der Anlegestelle entspricht den Anforderungen der Zugersee-Schifffahrt und den Ansprüchen der Besucherinnen und Besucher nicht mehr. Es fehlt ein Wartehäuschen, die öffentliche Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke ist unwirtlich und für Rollstuhlgänger nicht erreichbar. Auch fehlen übersichtliche Hinweistafeln und gut lesbare Fahrplaninformationen. Das Kioskprovisorium ist baufällig und muss ersetzt werden. Der Stadtrat hat deshalb im Herbst 2006 einen Studienauftrag unter drei Zuger Architekturbüros durchgeführt. Das Raumprogramm umfasst einen Pavillon mit Kiosk und Nebenräumen an der Schiffsanlegestelle, die Gestaltung der näheren Umgebung, die Fertigstellung des bestehenden Schiffsstegs und die Erneuerung der Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke. Im neuen Pavillon ist eine behindertengerecht ausgebaute Toilette vorgesehen. Das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Riccardo Romano und Norbert Truffer wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen und zusammen mit dem Baudepartement weiterentwickelt. Für den Bau des neuen Pavillons sind Kosten von brutto CHF 813'000.-- inkl. MWST und für die Umgebungsgestaltung und die Ergänzungen des Schiffsstegs brutto CHF 374'250.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen. Mit Ausnahme der Umgebungsgestaltung, die aufgrund von Richtpreisen geschätzt werden kann, basiert die Kostenberechnung auf submittierten Preisen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren für den Bau eines neuen Pavillons mit Kiosk an der Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘, die Fertigstellung des Schiffsstegs und die nötigen Anpassungen der Umgebungsgestaltung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Bauprojekt**
3. **Betrieb und Pacht des Kiosks**
4. **Kosten und Termine**
5. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Geschichte des Orts

Die Dampfschiffände in Zug wurde 1865 für die 14 Jahre früher gegründete Schifffahrtsgesellschaft des Zugersees gebaut. 1891 wurde die grosszügige Seeuferpromenade bis zur Schützenmatt fertig gestellt. Das heutige ‚Vorstadt Denkmal‘, ein Findling mit einer Gedenktafel der Zuger Schriftstellerin Isabelle Keiser aus dem Jahre 1897, wurde zum Gedenken an die Opfer der Vorstadtkatastrophe von 1887 errichtet. 2002 wurde die neue Seeuferanlage mit den neuen Yachthafen fertig gestellt. 1962 wurde die ehemalige Vorstadtbrücke aus der Gründerzeit durch die heutige Betonhohlkastenbrücke ersetzt. Die Schiffsanlegestelle sowie der kleine Park am Alpenquai, wurden seither - abgesehen von technischen Instandstellungen und wasserbautechnischen Verstärkungen der Quaimauern - nicht mehr umgestaltet. Die bestehenden Bäume in der Parkanlage stammen zum Teil noch aus dem vorletzten Jahrhundert. Die fünf Eichen im Park wurden anlässlich der 100-Jahr-Gedenkfeier der Vorstadtkatastrophe von den fünf Zuger Zünften gepflanzt. Im Jahre 2002 wurde der Schiffssteg, der durch Alter und Sturmschäden geschwächt war, verstärkt und erneuert. Das Kioskprovisorium westlich der Schiffsanlegestelle besteht seit 1994. Es ist in Privatbesitz. Der Pachtvertrag zwischen der Stadt (Grundeigentümerin) und dem Eigentümer des Kiosks läuft per 31. Oktober 2007 aus.

Wettbewerb Bundesplatz

Der beschriebene Ort hat auf Grund seiner Nutzung und seiner Geschichte einen räumlichen Zusammenhang mit dem Bahnhof und der Alpenstrasse, die als zusammenhängende Anlage, von grossen Hotels gesäumt, ausgangs des 19. Jahrhunderts, nach Eröffnung der Eisenbahnlinie Zürich-Luzern, angelegt wurden, um den Zugersee für den grossen Rigitourismus zu erschliessen. Der 1997 eingeleitete Wettbewerb für die Umgestaltung des Bundesplatzes umschloss daher zusätzlich zum Bundesplatz auch die Alpenstrasse und die Schiffsanlegestelle sowie die Neugestaltung der

Katastrophenbucht. Im Rahmen dieses Wettbewerbs wurden mehrere sehr gute Projekte eingereicht, die teilweise bis auf Projektstufe weiterbearbeitet wurden. Im Zusammenhang mit neueren Studien für das Verkehrsregime der Innenstadt musste jedoch zur Kenntnis genommen werden, dass die beiden Verkehrsknotenpunkte der Alpenstrasse erst mit dem Bau des Stadtumfahrungstunnels umgestaltet werden können. Die Planung des Warteunterstrands ist daher unabhängig von einer Umgestaltung der Alpenstrasse erfolgt.

Studienauftrag

2006 hat der Stadtrat für den Bau eines Pavillons mit Warteunterstand an der Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘ und der Umgebungsgestaltung einen Studienauftrag unter drei Zuger Architekturbüros durchgeführt. Zu planen war ein Kiosk mit bescheidener Möblierung im Aussenraum, ein Personal-WC (Lebensmittelgesetz), ein Warteunterstand für ca. 60 Personen, ein Entsorgungsraum, ein Stuhllager für Tische und Stühle des Kioskbetriebs und eine behindertengerecht ausgebaute Toilette. Zusätzlich musste ein Gestaltungskonzept für die Erneuerung der öffentlichen Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke und die Anpassung der Umgebung erarbeitet werden. Im November 2006 wurde das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Riccardo Romano und Norbert Truffer vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2. Bauprojekt

Pavillon

Das Baudepartement hat zusammen mit den beauftragten Architekten das Projekt weiterbearbeitet und die Kostenberechnungen präzisiert. Das Projekt besticht durch seine räumliche Klarheit und seine architektonische Frische. Der Holzpavillon mit Metallverkleidung fügt sich wie eine liegende Skulptur in den Park ein. Dieser ästhetische Aspekt ist besonders wichtig, weil die Baute nur saisonal genutzt wird; so entsteht in den Wintermonaten keine Atmosphäre der Verlassenheit, welche zu Vandalismus führen kann. Zwischen den beiden Hauptteilen des Gebäudes mit Kiosk und Nebenräumen (Behindertentoilette, Stuhllager) findet der Schiffspassagier bei der Ankunft und Abfahrt Schutz vor Witterung. Im Kiosk sollen auch Fahrkarten für die Schifffahrtsgesellschaft und kleinere Imbisse verkauft werden. Der Ausbau der Küche wird minimal gehalten. Fahrpläne und Informationen für Reisende werden in die Umgebungsgestaltung integriert. Das Projekt sieht eine behindertengerecht ausgebaute Toilette vor. Weitere öffentliche Toiletten befinden sich unter der Vorstadtbrücke. Für das Mobiliar ist ein kleiner Unterstand geplant, damit die ganze Anlage abends ordentlich aufgeräumt und abgeschlossen werden kann. Es ist ein grosses Anliegen der Schifffahrtsgesellschaft des Zugersees (SGZ), den Ankunftsort in der Hauptstadt schöner und einladender zu gestalten. Die freundliche Ausleuchtung der Anlage zu Betriebszeiten ist Bestandteil des Projekts (vgl. dazu auch den Bau- beschrieb; Beilage 8).

Umgebung

Die Umgebung des neuen Pavillons wird für die optimale Zirkulation der Gäste in-standgestellt und angepasst. Die bestehenden Bäume werden erhalten, soweit sie gesund sind. Eine Platane in der Nähe des Stegs muss gefällt werden. Sie ist im Bereich der Krone bereits stark geschädigt. Ausserdem wird sie von der grossen Hängebuche zunehmend bedrängt. Durch die Entfernung der Platane entsteht mehr Warteraum für ein- und aussteigende Fahrgäste. Ebenso werden die Sträucher und der Zürgelbaum direkt beim Schiffssteg entfernt, damit der Blick auf die Vorstadt und die Altstadt frei gegeben wird. Der Zürgelbaum droht umzukippen und ist offensichtlich nicht Bestandteil der Parkgestaltung.

Der Erhalt der beiden Parkbuchen erfordert einen grossen Aufwand, weil diese durch die heutige Asphaltierung des Seeuferbereichs im Wachstum ihres Wurzelwerks stark eingeschränkt sind. Buchen sind eigentliche Parkbäume und ihr Wurzelwerk hat grossen Platzbedarf. Die bestehende Bedeckung des Wurzelwerks durch Asphalt ist unsachgemäss und bereitet vor allem der Hängebuche Probleme in der Ausbreitung ihres Wurzelwerks. Der Zugang zu diesen Bäumen muss deshalb durch eine geeignete Umgebungsgestaltung möglichst stark eingeschränkt werden. Der Belag im Bereich des Wurzelwerks darf in keiner Weise belastet oder verdichtet werden. Der bestehende Asphalt wird deshalb weggehoben. Dadurch wird der Seeuferweg etwas schmaler als er heute ist, bleibt aber immer noch kinderwagen- und rollstuhltauglich. Die Umgebung im Bereich des Pavillons wird mit Betonplatten in einer vom Boden abgehobenen, luft- und wasserdurchlässigen Konstruktion geschützt, die begeh- und befahrbar ist. Dem erhöhten Schwierigkeitsgrad der Baustellenorganisation und des Bauablaufs sowie dem expliziten Schutz des Wurzelwerks während der Bauphase wurde in der Ausschreibung Rechnung getragen. Im Übrigen wird der bestehende Park gepflegt, geordnet und ergänzt. Falsche Wegführungen werden korrigiert. Der Zugang zur Toilettenanlage wird erneuert. Das Vorstadtdenkmal bleibt am heutigen Ort. Die Parkbeleuchtung wird im Rahmen der heute bestehenden ergänzt.

Fertigstellung Schiffssteg

Beim 2002 erneuerten Schiffssteg wurden verschiedene Arbeiten im Hinblick auf den geplanten neuen Kiosk und die Umgebungsgestaltung nicht abgeschlossen. Die fehlenden Abschlussarbeiten wie definitive Absturzsicherungen, Belag, Befestigung der Anfahrtslampen, Beleuchtung und eine Uhr mit Angabe der Abfahrtszeiten sollen nun im Zusammenhang mit den Umgebungsarbeiten ausgeführt werden. Ausserdem müssen ein Informationskasten und die Plakatsäule verschoben werden.

Erneuerung der Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke

Ein häufig geäussertes Anliegen von Besuchern ist der Wunsch nach der Erneuerung der sehr stark frequentierten Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke. Die Brücke ist im Eigentum des Kantons; die Toilettenanlage wird jedoch von der Stadt unterhalten und betrieben. Die Anlage ist für die Benutzerinnen ungünstig disponiert, indem die Damen für das Aufsuchen ihrer Toiletten an den Herrentoiletten vorbei-

gehen müssen. Diese Anordnung soll im Rahmen der Erneuerung geändert werden. Die Kosten für diese Erneuerungsarbeiten sind nicht Gegenstand dieser Vorlage; sie werden ins Budget 2008 (Unterhalt) aufgenommen.

3. Betrieb und Pacht des Kiosks

Der heutige Kiosk an der Schiffsanlegestelle ist Eigentum eines privaten Unternehmers. Für die Nutzung des öffentlichen Grundes besteht ein Pachtvertrag mit der Stadt Zug. Dieser Vertrag läuft per 31. Oktober 2007 aus. Es wird geprüft, ob der bestehende Kiosk während der Bauzeit etwas verschoben in Betrieb bleiben kann. Der neue Pavillon soll im Eigentum der Stadt Zug bleiben. Die Ausschreibung für den Betrieb des Kiosks erfolgt durch die Abteilung Immobilien der Stadt Zug.

4. Kosten und Termine

Die Kosten für die beschriebenen Bauten und Anlagen setzen sich wie folgt zusammen:

Pavillon	CHF 813'000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	23'500
BKP 2 Gebäude	735'000
BKP 5 Baunebenkosten	17'000
Reserve 5% von BKP 1 und 2 (Grundlage Submission)	37'500
Umgebungsarbeiten	CHF 309'000
BKP 421 Vorbereitungsarbeiten	27'500
BKP 423 Gärtneranlagen, Belagsarbeiten	247'500
BKP 429 Baunebenkosten	6'500
Reserve ca .10% von BKP 421 und 422 (Grundlage KV)	27'500
Ergänzung Schiffssteg	CHF 48'800
BKP 41 Ergänzungs- und Ausbauarbeiten, Installationen	46'000
BKP 429 Baunebenkosten	500
Reserve 5% von BKP 421(Grundlage Submission)	2'300
Aufwertung Zugang zu Toilettenanlage unter der Vorstadtbrücke	CHF 16'450
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1'000
BKP 2 Gebäude	14'200
BKP 5 Baunebenkosten	500
Reserve 5% von BKP 1 und 2 (Grundlage Submission)	750
Total Pavillon mit Umgebungsarbeiten	CHF 1'187'250

Kantonaler Beitrag

Gestützt auf § 2 Abs. 1 lit. c des Tourismusgesetzes vom 27. März 2003 wurde beim Kanton ein Gesuch um Ausrichtung eines Beitrags an die Kosten des Bauvorhabens gestellt.

Termine

Das Baugesuch wurde am 30. August 2007 eingereicht. Die Baubewilligung soll bis Ende November 2007 erteilt werden. Anschliessend soll mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung ist auf Anfang Sommer (Mai/Juni 2007) vorgesehen. Der Baufortschritt ist von den Witterungsverhältnissen abhängig.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für den Bau eines Pavillons an der Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘ und die Anpassung der Umgebung sowie der Ergänzung des Schiffsstegs zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 732, einen Baukredit von brutto CHF 1'187'250.-- inkl. MWST zu bewilligen.

Zug, 11. September 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Situation
3. Grundriss
4. Dachaufsicht
5. Schnitte
6. Fassaden
7. Umgebungsplan
8. Genereller Baubeschrieb
9. Folgekostenrechnung
10. Kostenvoranschlag BKP 2-stellig (nur für BPK und GPK)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen die Projektleiterin Regula Kaiser, Stv. Stadtarchitektin, unter Tel. 041 728 21 58 zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘: Neubau Pavillon mit Warteunter- stand, Umgebungsgestaltung, Ergänzung Schiffssteg; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1943 vom 18. September 2007:

1. Für den Bau den Bau eines Pavillons an der Schiffsanlegestelle ‚Zug Bahnhofsteg‘, die Anpassung der Umgebung sowie die Ergänzung des Schiffstegs wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 732, ein Baukredit von brutto CHF 1'187'250.-- inkl. MWST (Indexstand 1. April 2006) bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2007) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die Investition von CHF 1'187'250.-- ist mit jährlich 10% abzuschreiben (§14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz)
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Zug,

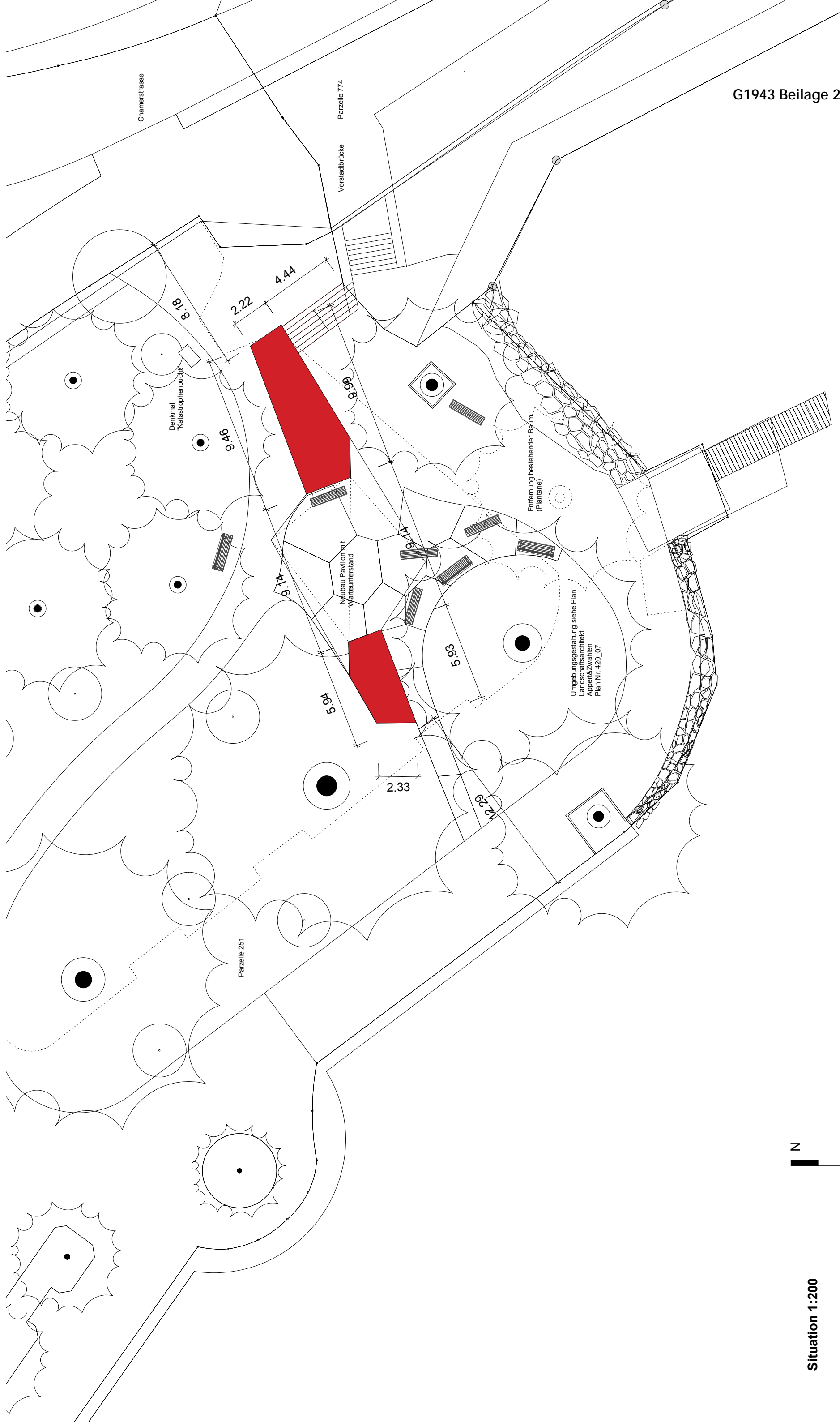
Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Neubau Pavillon Schiffsanlegestelle "Zug Bahnhofsteg", Alpenquai, Stadt Zug

Datum 29.08.07 Mst. 1:200 Plangröße A3



G1943 Beilage 2

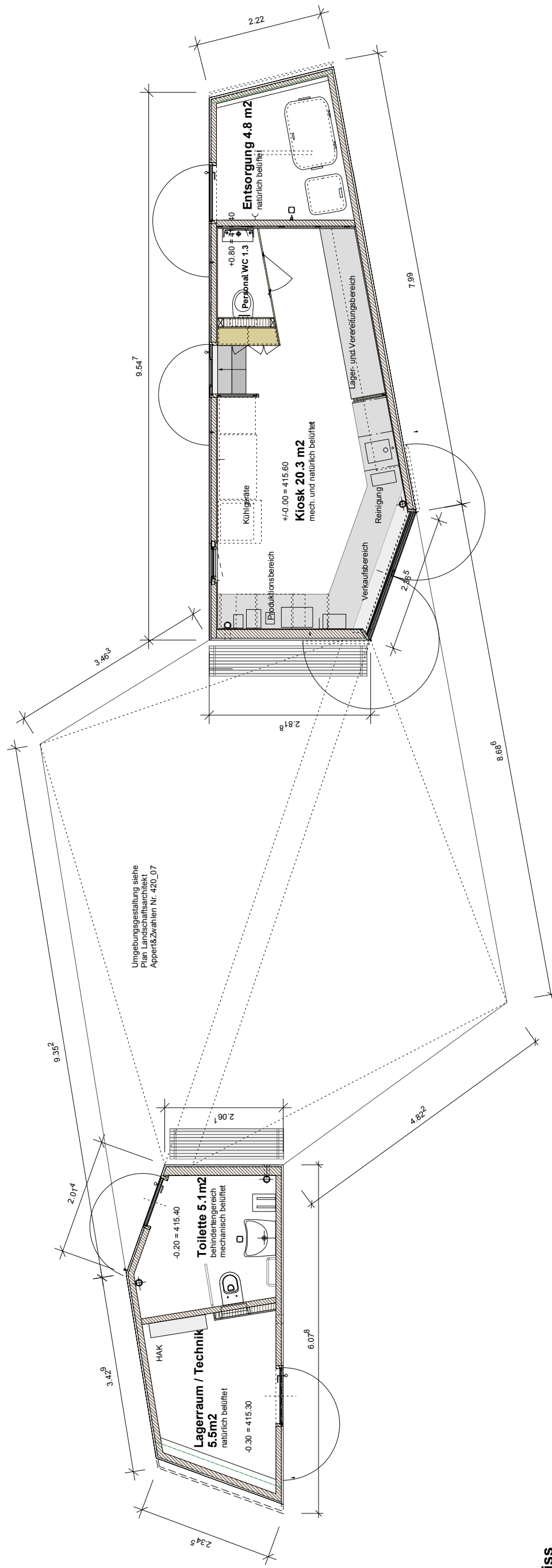


Situation 1:200

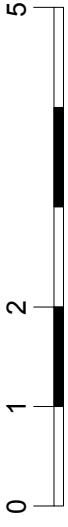
Neubau Pavillon Schiffsanlegestelle "Zug Bahnhofsteg", Alpenquai, Stadt Zug

Datum 29.08.07 Mst. 1:75 Plangrösse A3

G1943 Beilage 3



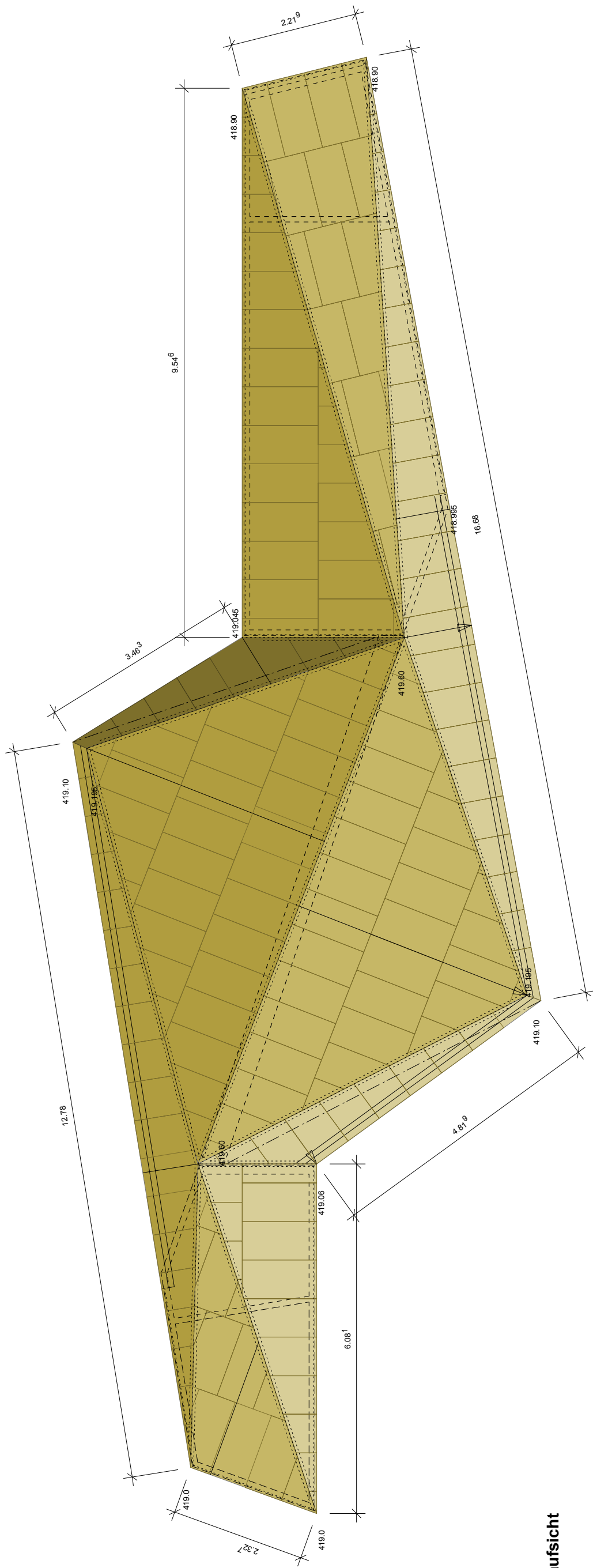
Grundriss



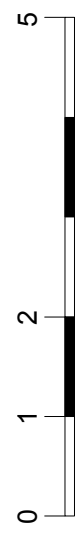
Neubau Pavillon Schiffsanlegestelle "Zug Bahnhofsteg", Alpenquai, Stadt Zug

Datum 29.08.07 Mst. 1:75 Plangrösse A3

G1943 Beilage 4

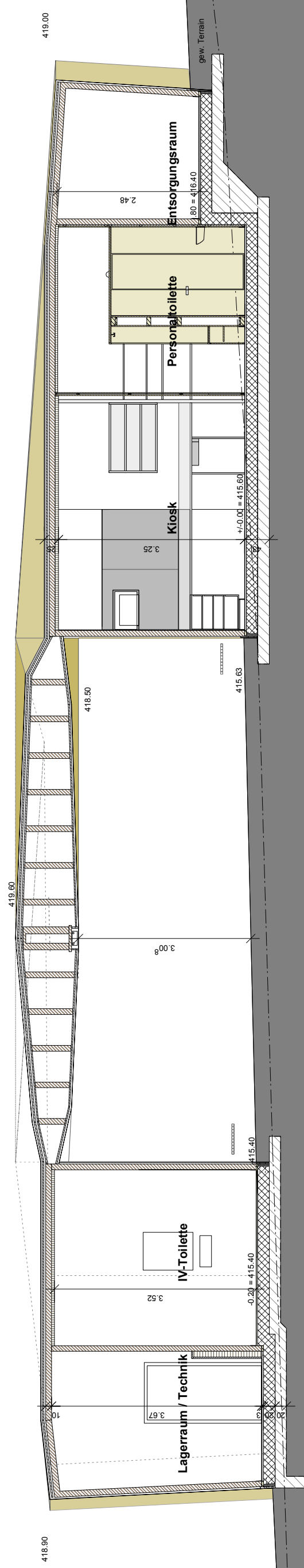


Dachaufsicht

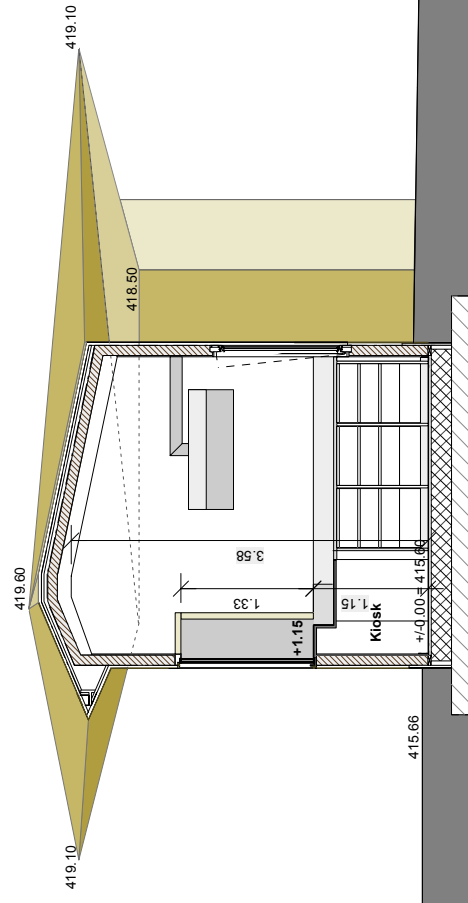


Neubau Pavillon Schiffsanlegestelle "Zug Bahnhofsteg", Alpenquai, Stadt Zug

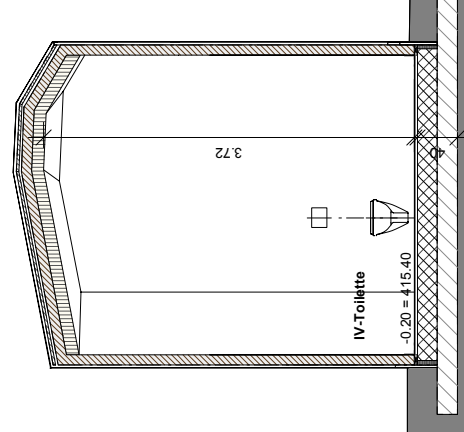
Datum 29.08.07 Mst. 1:75 Plangrösse A3



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt D-D



Neubau Pavillon Schiffsanlegestelle "Zug Bahnhofsteg", Alpenquai, Stadt Zug

Datum 29.08.07 Mst. 1:75 Plangröße A3



BAUBESCHRIEB

Neubau Pavillon mit Warteunterstand an der Schiffsanlegestelle „Zug Bahnhofsteg“, Ergänzung des bestehenden Schiffsstegs und Umgebungsarbeiten.

Pavillon

Grundkonstruktion

In Anlehnung an alte Schiffsbautechniken wurde für den Ankunftspavillon an der Schiffsanlegestelle eine einfache Konstruktion aus Holz und Metall entworfen. Wände und Dach bestehen aus 10cm dicken Holzwerkstoffplatten, das Dach über der Wartehalle wird von einem Hohlkastenträger gehalten. Der ganze Pavillon, inklusive Dach, ist mit einer Metallfassade verkleidet. Da das Gebäude nur saisonal genutzt wird, und von den Parkbäumen genügend Schattenwurf zu erwarten ist, genügt der einwandige Wand- und Dachaufbau.

Tragstruktur

Der Baukörper wird von einer setzungsfrei fundierten Betonplatte getragen, die aus geologischen Gründen mit Injektionspfählen auf 15 m Tiefe abgestützt werden muss. Eine Isolationsschüttung unter der Bodenplatte schützt das Gebäude gegen aufsteigende Feuchtigkeit und stabilisiert die Fundamente. Die Tragkonstruktion ist steif. Die Wartehalle wird von einer Ingenieurholzkonstruktion (Hohlkastenträger) überspannt.

Fassade

Für die Fassade ist eine Verkleidung aus Messingplatten auf einer Metallunterkonstruktion vorgesehen. Die Messingplatten mit dem Standardformat von 67/134 cm und einer Materialstärke von 2 mm garantieren einen langfristigen Bewitterungsschutz der Holzkonstruktion und fügen sich ästhetisch durch die Bildung einer ansprechenden Patina in Parklandschaft ein. Eine Blendung der Umgebung ist nicht zu erwarten, weil das Gebäude fast ausschliesslich im Schatten steht und die Fassade materialbedingt abdunkeln wird (vgl. Aussentreppe des Regierungsgebäudes in Zug). Verschmutzte Stellen können rasch und einfach gereinigt werden, was zur gewollten Unregelmässigkeit führt. Auf diese Weise wird sich das Gebäude mit der Zeit wie eine Skulptur in die Uferlandschaft einfügen, was besonders in den Wintermonaten wichtig ist, wenn der Imbissstand nicht in Betrieb ist.

Die flächenbündig in die Aussenhaut eingebauten Türen und Fenster sind mit dem Fassadenmaterial vergittert und integrieren sich für die Zeit des brach stehenden Objekts schlicht in den Baukörper. Die Kiosköffnung wird bei nicht Gebrauch mit einem Flügel-Laden geschlossen, der auf der Innenseite mit Wandtafel Farbe beschichtet ist. Hier können bei geöffnetem Laden die kulinarischen Angebote angeschrieben werden. Geschlossen ist die Öffnung an der Fassade kaum erkennbar.

Innenausbau

Im Kiosk müssen die vorgefertigten Holzwerkstoffplatten aus feuerpolizeilichen Gründen mit nichtbrennbaren Gipsfaserlatten verkleidet werden, die Rückwände der Arbeitsflächen sind aus hygienischen Gründen mit Chromstahl abgedeckt, der Rest kann mit Acrylfarben gestrichen werden. Es sind frische und fröhliche Farben denkbar. Garderobe, Personal-WC und Regale sind aus Holz oder MDF-Platten eingebaut.

Die Böden sind – entsprechend dem Nutzungsgrad - roh belassen oder mit einem sehr widerstandsfähigen Epoxgiessharzbelag belegt, der in der Toilette zur besseren Reinigung bis auf Türhöhe hinaufgezogen wird.

Installationen

Der Pavillon ist versorgt mit Strom- und Wasserzufuhr. Die Behindertentoilette ist temperiert und ganzjährig in Betrieb. Der Kioskraum verfügt über einen Küchenanschluss und eine integrierte Personaltoilette. Die Lagerräume sind permanent belüftet, der Kiosk und die Toiletten werden durch eine elektrische Abluftanlage direkt ins Freie entlüftet. Ein elektrisch betriebener Temperaturwächter verhindert Frostschäden in allen Räumen für die kalten Jahreszeiten. Durch die gewählte Konstruktion und die technische Ausrüstung kann der Pavillon auch während der kalten Jahreszeit genutzt werden.

Einrichtung

Die Einrichtung der Küche ist rudimentär. Vorgesehen sind einzig Spüle und Abzug. Jedoch sind Anschlüsse für den individuellen Ausbau vorgesehen. Ein entsprechendes Gastrokonzept ist Sache des Pächters und der Ausschreibung für die Pacht.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Innenräume erfolgt durch einfache Fluoreszenz-Leuchten. Die Anlage wird abends im Bereich des Warteunterstandes aus Sicherheitsgründen aussen ausgeleuchtet; dies allerdings in Rücksicht auf die Parkumgebung nur dezent. Die Umgebung des Pavillons ist aufgrund der allgemeinen Strassen- und Parkbeleuchtung bereits etwas ausgeleuchtet. Ein Anschluss der Beleuchtungszeit an die Strassenbeleuchtung wird nicht vorgeschlagen, weil die Betriebszeiten im Winter anders sind.

Umgebung

Mit der Umgebungsgestaltung sollen die Bewegungs- und Aufenthaltsräume der Besucher optimiert und in Teilen neu gestaltet werden. Dies erfolgt auf der Grundlage der bestehenden Parkanlage am Alpenquai.

Von der Alpenstrasse und der Vorstadtbrücke her gelangt man über eine neue Treppenanlage zum Schiffsteg und ans Seeufer. Durch die Treppenanlage entsteht in Verbindung mit dem Pavillon ein Vorplatz, welcher den Zutritt von der Vorstadt her klärt. Zur Verbesserung der direkten Wegebeziehung Bahnhof – Schiffsteg wird der bestehende Weg durch den Park verlegt und direkt zur Fussgängerquerung an der Alpenstrasse geführt. Zwischen den Pavillonkörpern spannt sich eine ausladende, leicht geneigte Platzfläche auf. Hier entsteht in Verbindung mit dem Pavillon eine attraktive Aufenthalts- und Wartezone.

Ein wichtiger Bestandteil des Umgebungskonzeptes sind die bestehenden Parkbäume. Diese werden, soweit sie gesund sind, erhalten. Eine Schirmlatane am Schiffssteg wird gefällt. Sie ist in ihrer Vitalität stark eingeschränkt. Durch diese Massnahme klärt und öffnet sich der Wartebereich am Schiffsteg. Ebenso wird die Strauchpflanzung am Ufer entfernt und so die Blickbeziehung zur Vorstadt und zur Zuger Altstadt wieder hergestellt. In Ergänzung der bestehenden Buchsbepflanzung, wird der Park mit einigen zusätzlichen Buchsbäumen ergänzt.

Der Schutz des Baumbestandes erfordert einigen Aufwand. Der Wurzelraum der beiden grossen Buchen ist heute schon durch die Asphaltierung am Seeufer und den hohen Nutzungsdruck sehr stark eingeschränkt. Um diesen Bäumen mehr Wurzelraum zu geben, wird der bestehende Uferweg verschmälert und der Asphaltbelag in diesen Bereichen entfernt. Alle Umgebungsarbeiten im Bereich der Baumwurzeln werden vom Baumpfleger begleitet.

Der Wurzelraum Der Hängebuche überschneidet sich teilweise mit den geplanten Platz- und Wegeflächen. Im Bereich der Baumwurzeln ist Abgrabung, Versiegelung und Verdichtung nicht möglich. Der Wurzelbereich der Hängebuche im Wartebereich am Pavillon wird deshalb durch einen vom Boden abgehobenen, wasser- und luftdurchlässigen Belag aus grossformatigen Ortbetonplatten geschützt. Die Anschlüsse an die Wegeflächen erfolgen stufenlos. Die übrigen Belagsflächen werden in Asphalt ausgeführt. Die bestehende Beleuchtung bleibt erhalten und wird gegebenenfalls ergänzt.

Ergänzungen Schiffssteg

Die Anpassungen am bestehenden Schiffsteg „Zug Bahnhofsteg“ sind Fertigstellungen, die auf Grund des Projektstands der Umgebungsgestaltung und des geplanten Warteanstands noch nicht vorgenommen wurden: Auf der zum Steg führenden Betonplattform werden Geländer aus feuerverzinktem Stahl angebracht.

Haltevorrichtungen für die Positionslichter, Beleuchtung und Anzeigetafeln werden integrierend gestaltet. Eine frostsichere Wasserzuleitung mit Anschlusskupplung am Steg versorgt die Schiffe mit Frischwasser. Bestehende Informationstafeln werden im Rahmen der Optimierung an neue Standorte versetzt. Der heutige Elektroverteilkasten für die SGZ wird in den Pavillon verschoben.

Zugang zur öffentlichen Toilettenanlage

Der bestehende Zugang zu den öffentlichen Toilettenanlagen wird mit einfachen baulichen Massnahmen aufgewertet. So wird eine Aussenbeleuchtung angebracht, die den Zugang adäquat ausleuchtet und Blendung beim Verlassen der Toilettenanlage verhindert. Bei der Untersicht und den Aussenwänden wird ein neuer Farbanstrich aufgebracht und der verschmutzte Betonboden beim Eingang gereinigt.

3. September 2007

Planerteam Arge Romano/Truffer und Appert & Zwahlen

Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Objekt: Pavillon Wartehalle Schiffsanlegestelle, Objektkredit

Grundstückskosten (1) Erstellungskosten (2) 1'187'250 Anschaffungskosten (3) Beiträge an Dritte (4) 	Beiträge von Dritten (5) Beitrag Stadt (6) Investition brutto (1+2+3+4) 1'187'250 Investition netto (1+2+3+4-5) 1'187'250
---	--

Kapitalfolgekosten:	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.	
Abschreibungen	1'187'250	4.0	47'490	
Zinsen	593'625	3.0	17'809	
Total KAPITALFOLGEKOSTEN				65'299
Personelle Folgekosten:				
Bruttolohnsumme				
Sozialleistungen (21 %)				
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)				
Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN				
Sachfolgekosten				
Andere: Baurechtszins	1'187'250	2.0	23'745	
Total SACHFOLGEKOSTEN				23'745
Direkte Folgeerträge				
Beiträge an Personalkosten				
Gebühren				
Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenbeiträge)			15'000	
Andere:				
Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE				15'000
Indirekte Folgekosten				
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude	Realwert Fr.	Zins %	Indirekte Folgekosten	
Kapitalfolgekosten				
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften				
Mietzinsausfall				
Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN				
Indirekte Folgeerträge				
Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5.0		
Einsparung von Folgekosten		5.0		
Rückgang des Mietzinsaufwandes				
Total INDIREKTE FOLGEERTRÄGE				

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	89'044	7.50
Total FOLGEERTRÄGE	15'000	1.26
Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR	74'044	6.24