

Schulhaus Neustadt 1: Renovation und Umnutzung als Musikschule Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. September 2002

Das Wichtigste im Überblick

Im Schulhaus Neustadt 1 wird seit 23 Jahren in zwei Stockwerken Musikunterricht erteilt. Neu soll das ganze Gebäude als Musikschulzentrum der Stadt Zug dienen. Dazu wird das bald einhundertjährige Schulhaus renoviert und für die Bedürfnisse der Musikschule umgebaut. Die zentrale Lage, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und die architektonische Ausstrahlung des historischen Gebäudes bieten ideale Voraussetzungen für ein optimales Musikschulzentrum. Die 1978 im dritten und vierten Obergeschoss akustisch ausgebauten Räume haben sich für den Musikschulunterricht sehr gut bewährt. Der damals gewählte Ausbaustandard soll auch für den weiteren Ausbau der Musikschule Massstab sein. So entstehen im Neustadtschulhaus flexible, auf die Bedürfnisse der Schüler und Lehrer ausgerichtete Unterrichtsräume. Sie bieten die räumlichen Rahmenbedingungen, um den anerkannt hohen Ausbildungsstandard der Zuger Musikschule auch in Zukunft zu sichern.

Durch den Bau des Parkhauses Neustadt hat das Schulhaus Neustadt unterschiedliche Setzungen erlitten. An einzelnen Punkten nehmen die Setzungen – und damit die Gebäudeschäden – jährlich weiterhin gering zu. Unabhängig von seiner künftigen Nutzung muss deshalb zur Erhaltung des historischen Gebäudes eine neue Fundamentplatte eingebaut werden, deren Kosten durch die Versicherungsentschädigung teilweise gedeckt sind. Dies erlaubt zudem, die zusätzlichen Lasten durch den Einbau der akustischen Dämmmassnahmen im Gegensatz zum Umbau von 1978 nicht auf die alten Tragwände zu übertragen, sondern direkt auf die neue Fundamentplatte abzuleiten. Zusammen mit weiteren Verstärkungen wird dadurch die Stabilität des Gebäudes nachhaltig gesichert und der heutige Standard der Erdbebensicherheit für öffentliche Gebäude erreicht.

Während der rund 18 Monate dauernden Umbauzeit wird der Musikunterricht in den Liegenschaften Lüssiweg und weiteren städtischen Gebäuden durchgeführt. Die erforderlichen Räume werden mit minimalem baulichen Aufwand von Fr. 350'000.-- eingerichtet. Die Kosten für die Gesamtrenovation und Umnutzung betragen Fr. 9'720'000.--. Dieser Betrag verringert sich für die Stadt Zug um die kantonalen Subventionen in der Höhe von voraussichtlich ca. 1.2 bis 1.5 Mio. Franken und um die Versicherungsentschädigungen von Fr. 669'533.70.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Baukredit für das Schulhaus Neustadt 1, Renovation und Umnutzung als Musikschule. Unser Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage

- 1.1 Die Musikschule der Stadt Zug
- 1.2 Bedarf für Musikschulzentrum

2. Projekt

- 2.1 Schulhaus Neustadt 1 - Gebäudezustand - Expertenbericht
- 2.2 Sanierung der Gebäudeschäden
- 2.3 Haustechnische Installationen -Lifteinbau - Energie
- 2.4 Akustischer Ausbaustandard
- 2.5 Denkmalpflege
- 2.6 Umgebungsgestaltung

3. Betrieb

- 3.1 Raumprogramm
- 3.2 Schulleitung und Sekretariat

4. Provisorium während Bauzeit

- 4.1 Raumbedarf
- 4.2 Bauliche Massnahmen

5. Baukosten, Gebäudekennzahlen

- 5.1 Kostenvoranschlag
- 5.2 Zuteilung der Baukosten nach einzelnen Projektteilen
- 5.3 Entschädigungen von Versicherungen und aus Rückstellungen der Stadt
- 5.4 Kantonale Subventionen
- 5.5 Kosten für Provisorium

6. Termine

7. Antrag

1. Ausgangslage:

1.1 Die Musikschule der Stadt Zug:

Der Musikunterricht in der Stadt Zug hat eine langjährige Tradition. Bereits 1774 beschlossen weise Zugerinnen und Zuger, einen *“Chorregenten und Music Instructorius”*, der *„in allen Instrumenten, die er fähig ist, zu instruieren“*, Unterricht erteilt, anzustellen. Die Kadettenmusik wurde bereits 1858 gegründet. Die heutige Form der Musikschule der Stadt Zug wurde 1967/68 eingeführt und hat sich bis heute zu einer vorbildlichen Musikschule entwickelt, die ein hohes Ansehen über die Stadtgrenze hinaus genießt und ein wichtiges Fundament in der gesamtheitlichen Ausbildung der Schülerinnen und Schüler, aber auch des kulturellen Lebens der Stadt Zug bildet. Musikerziehung ist Teil der ganzheitlichen Bildung!

Die Leitung der Schule mit heute über zweitausend Lernenden und der fachliche Austausch unter den 66 Lehrpersonen wurde durch den dezentralen Unterricht erheblich erschwert. Mit der Zunahme der Schülerzahlen in den letzten Jahren wurde es nötig, Räume in verschiedenen Schulhäusern und Gebäuden, wie zum Beispiel in der Stadlin-Villa, für den Musikunterricht zu belegen. Mit dem Musikschulzentrum Neustadt werden optimale Voraussetzungen für eine positive Weiterentwicklung der städtischen Musikschule geschaffen.

1.2 Bedarf für Musikschulzentrum:

Musik und Erziehung durch Musik haben in Zug einen hohen Stellenwert. Grundlage ist das Kantonale Musikschulleitbild. Darin wird festgehalten: *„Der Kanton Zug und seine Gemeinden schaffen die notwendigen Voraussetzungen, damit die Musikerziehung für alle möglich wird. Sie schaffen Raum für Musik, subventionieren Schulgelder damit der Musikunterricht für alle bezahlbar ist und führen Musikschulen als öffentlich rechtliche Institutionen.“*

Die Schülerzahlen sind in den letzten 10 Jahren um ca. 10% angestiegen. Die Schulleitung rechnet für die kommenden Jahre mit einem ähnlichen, sanften Wachstum der Schülerzahlen. Das Musikschulzentrum Neustadt wird somit für die nächsten 20 Jahre genügend Raum für die Musikerziehung anbieten können. Die musikalische Grundschule soll weiterhin in den Primarschulhäusern stattfinden. Der Instrumentalunterricht wird zentral im Musikschulzentrum angeboten.

Die Musikschule belegt heute in verschiedenen Liegenschaften und Schulhäusern eine Raumfläche von 1'553 m². Im Schulhaus Neustadt stehen der Musikschule nach dem Umbau gesamthaft eine Nutzfläche von 1'615 m² zur Verfügung. Die Zumietung der Stadlin-Villa wird nach dem Bezug des Musikschulzentrums abgelöst. Heute werden in der Musikschule der Stadt Zug 2017 Schülerinnen und Schüler von 66 Lehrkräften unterrichtet. Im Schuljahr 2001/2002 besuchen ferner 178 von 180 Erstklässler und Erstklässlerinnen die freiwillige musikalische Grundschule. Auch der Stellenwert des Musikunterrichts für Erwachsene hat zugenommen. Zurzeit werden 205 erwachsene Musikschüler und -schülerinnen an der Musikschule unterrichtet.

2. Das Projekt:

2.1 Schulhaus Neustadt 1 - Gebäudezustand - Expertenbericht:

Aufgrund der umfangreichen Gebäudeschäden hat der Stadtrat vor der Aufnahme der Planungsarbeiten ein ausgewiesenes Expertenteam beauftragt, eine Analyse des Gebäudezustandes unter Berücksichtigung der mit dem Einbau der Musikschule zu erwartenden Zusatzlasten zu erstellen. Dabei galt es die Machbarkeit des Musikschulprojektes und den Nachweis der Erdbebensicherheit des Schulgebäudes nachzuweisen.

Der Expertenbericht wurde am 30. April 2002 der Bauherrschaft übergeben und diente als Grundlage für die Planung des vorliegenden Umbauprojektes (Bericht kann im Baudepartement angefordert werden).

Durch die Experten wurden folgende Aspekte untersucht: Gebäudefundation, Zustand und Lösungsmöglichkeiten, Gebäudestatik im Zusammenhang mit dem Einbau der Musikschule sowie die Erdbebensicherheit. An mehreren Stellen wurden die Fundamente freigelegt, die Dimensionen geprüft und die Betonqualität ermittelt. Die Tragfähigkeit der bestehenden Wände und der Geschossdecken wurde berechnet. Ferner wurde eine Analyse zum Setzungsverhalten sowie der Einfluss des Grundwasserspiegels auf die Gebäudefundation geprüft.

Das Schulhaus Neustadt 1 hat unterschiedliche Setzungen erlitten – an der Westfassade bis 78 mm, an der Ostfassade bis 4 mm. An einzelnen Punkten nehmen die Setzungen – und damit die Gebäudeschäden – jährlich weiterhin um ca. 2 mm zu. Unabhängig von seiner künftigen Nutzung muss zur Erhaltung des historischen Gebäudes deshalb ein neue Fundamentplatte eingebaut werden, deren Kosten teilweise durch die Versicherungsentschädigungen gedeckt sind. Dies erlaubt zudem, die zusätzlichen Lasten durch den Einbau der akustischen Dämmmassnahmen im Gegensatz zum Umbau von 1978 nicht auf die alten Tragwände zu übertragen, sondern direkt auf die neue Fundationsplatte abzuleiten. Zusammen mit weiteren Verstärkungen wird dadurch die Stabilität des Gebäudes nachhaltig gesichert und auch der heutige Standard der Erdbebensicherheit für öffentliche Gebäuden erreicht.

Fundation: Die Qualität des Fundamentbetons ist sehr unterschiedlich, porös und brüchig. Es konnten, ausgenommen von einer Bohrung, keine kompakten Betonkerne entnommen werden, weil sie während des Bohrens zerfallen sind. Auch musste festgestellt werden, dass die Fundamente teilweise wesentlich weniger breit sind als dies aus den alten Plänen ersichtlich ist. Zudem verlaufen die Fundamentquerschnitte konisch, d.h. sie verjüngen sich nach unten. Dadurch ergeben sich örtlich höhere Betonspannungen und Bodenpressungen. Die technische Untersuchung im Labor haben die schlechte Qualität des Stampfbetons bestätigt. Insgesamt muss deshalb festgestellt werden, dass die Fundamente, die sich als bedeutend schwächer erwiesen als bisher angenommen wurde, die zulässigen Belastungswerte erreicht haben und ohne Sanierung keine zusätzlichen Lasten mehr aufnehmen können.

Wände: Die Kellerwände bestehen ebenfalls aus Stampfbeton von unterschiedlicher Qualität. Im Gegensatz zu den Fundamentabmessungen entsprechen die Wanddimen-

sionen den Angaben in den alten Plänen. Der Fugenmörtel ist jedoch porös, oft liegen die Fugen hohl. Die Kraftübertragung von Stein zu Stein ist teilweise mangelhaft. Das Mauerwerk muss als eher schlecht bezeichnet werden. Die Risse und Brüche, die infolge der Gebäudesetzungen entstanden sind, beeinträchtigen die Tragfähigkeit des Mauerwerks. Die Wände können somit keine Zusatzlasten mehr aufnehmen.

Geschossdecken: Die Betonqualität der rund 100-jährigen Betonrippendecke ist recht gut. Jedoch werden die heute gültigen statischen Anforderungen nicht mehr erfüllt. An einer untersuchten Zimmerdecke wurden einige Risse und Hohlstellen festgestellt, welche die Qualität mindern. Die Überdeckung der Armierung ist teilweise mangelhaft. Die Rippendecken können nicht mehr weiter belastet werden.

Die Schilf-Gipsdecken in den Schulräumen wurden mit Nägeln an einer Holzlattung befestigt, welche ihrerseits an eine Primärlattung genagelt wurde. Der heutige Sicherheitsstandard verlangt jedoch eine Verschraubung solcher Deckenkonstruktionen.

Gebäudesetzungen: Die Geologen gehen davon aus, dass sich die Süd-Ostecke des Schulhauses seit dem Bau des Hauses in fast hundert Jahren um rund 5 cm gesenkt hat. Durch den Neubau des Parkhauses Neustadt hat sich das Schulhaus Neustadt zusätzlich und vor allem unterschiedlich abgesenkt. So betragen die Setzungen an der Westfassade zwischen 12 bis 78 mm und an der Ostfassade zwischen 0 und 4 mm. Aufgrund der bis heute durchgeführten Setzungsmessungen muss festgestellt werden, dass die Setzungen an einzelnen Punkten weiterhin jährlich um 2 mm zunehmen und somit auch die Schäden. Unabhängig von der künftigen Nutzungsart muss deshalb die gesamte Fundation des historischen Gebäudes grundlegend saniert werden.

Rückblickend kann festgestellt werden, dass die erheblichen Gebäudeschäden, die durch den Neubau des Parkhauses am Schulhaus Neustadt 1 entstanden sind, auch auf die vorher nicht bekannte desolante Qualität der Gebäudestatik und entsprechender Annahmen beruhen.

Auswirkungen der Zusatzlasten: Mit dem Einbau der akustischen Massnahmen in den Unterrichtszimmern werden Zusatzlasten von ca. 350 kg/m^2 erreicht. Der notwendige Bau der Fundamentplatte macht es jedoch möglich, die neuen Lasten unabhängig von der bestehenden Gebäudestruktur in die Fundamentplatte abzuleiten. Damit kann eine Gebäudestatik erreicht werden, die den heutigen Anforderungen gerecht wird. Die bestehenden Decken wurden 1910 mit der damals üblichen Nutzlast von 200 kg/m^2 dimensioniert. Bereits diese Lastannahme ist heute nicht mehr zulässig. Sie muss mit mindestens 300 kg/m^2 eingesetzt werden. Diese um 100 kg/m^2 erhöhte Nutzlast und die einzubauenden akustischen Massnahmen mit ca. 350 kg/m^2 würden ohne Ableitung in die Fundamentplatte eine untolerierbare Mehrbelastung der Wände und alten Fundationen von ca. 450 kg/m^2 oder über 100 Tonnen pro Stockwerk ergeben.

Erdbebensicherheit: Die Ingenieurexperten empfehlen der Bauherrschaft im Rahmen der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen gleichzeitig auch die Erdbebensicherheit

des Gebäudes zu berücksichtigen. Die technischen Möglichkeiten wurden geprüft und die Kosten in den Voranschlag aufgenommen.

Schlussfolgerungen:

- Infolge der mangelhaften Qualität der Gebäudefundation und der umfangreichen Setzungsschäden muss das historische Gebäude unabhängig von seiner künftigen Nutzung mittels einer Fundamentplatte nachhaltig gesichert werden.
- Ohne Sanierung der Fundation dürften aufgrund des problematischen Gebäudezustandes keine weiteren Einbauten mit Zusatzlasten vorgenommen werden.
- Die Zusatzlasten müssen direkt in die Fundamentplatte abgeleitet werden. Sie dürfen die alte Tragkonstruktion nicht zusätzlich belasten.
- Die Rippendecken der Unterrichtszimmer müssen durch Betondecken ersetzt werden. Die Abstützung dieser Decken erfolgt mittels Stahlstützen, die mit Gipskartonplatten verkleidet werden. Mit dem Einbau der neuen Betondecken werden einerseits die statischen und akustischen Probleme gelöst und andererseits können die Türen in die Unterrichtszimmer schwellenlos, d.h. behindertengerecht ausgeführt werden.
- Die Anforderungen für die Erdbebensicherheit des Gebäudes sind in der statischen Berechnung zu berücksichtigen.

2.2 Sanierung der Gebäudeschäden:

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauprojektes Alters- und Pflegezentrum Neustadt mit Tiefgarage entstanden bei der Ausführung der Baugrube an den angrenzenden Gebäuden Schäden. Aufgrund einer von der Stadt in Auftrag gegebenen Aufnahme der Gebäudeschäden und Kostenermittlung an den städtischen Gebäuden Neustadt 1, 2 und 3 wurden die notwendigen Sanierungskosten auf Fr. 560'000.-- und der Minderwert der Gebäude auf Fr. 330'000.-- geschätzt.

Bei den Verhandlungen mit den betroffenen Versicherungen wurde die Schadensumme auf Fr. 700'000.-- festgelegt. Die Ohnehinschäden, d.h. Schäden, die auch bei besser Bauweise entstanden wären, wurden auf Fr. 240'000.-- geschätzt. Die Bauherrschaft des Betagtenzentrums Neustadt, die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, erhielt von der Versicherung nach Abzug des Selbstbehalts Fr. 295'000.-- zugesprochen. Die Stadt erhielt von der Bauherrschaft Betagtenzentrum Neustadt Fr. 560'000.--. Der Eigenschaden der Stadt Zug für den Tiefgarage-Anteil beträgt somit Fr. 140'000.--. Nach der Bezahlung von Fr. 30'466.30 für Sofortmassnahmen beträgt die Rückstellung noch Fr. 529'533.70. Unter Berücksichtigung der geringen Schäden an den Liegenschaften Neustadt 2 und 3 hat der Stadtrat beschlossen, dass dieser Betrag zuzüglich Fr. 140'000.-- aus der Schadenreserve dem Baukonto Musikschulzentrum gutgeschrieben werden soll (Konto 2034.01). Die Entnahme von Fr. 140'000.-- aus der Schadenreserve bedarf der Zustimmung des Grossen Gemeinderates. Die Gesamtreserve im Schadenkonto beträgt per 1. Januar 2002 Fr. 748'862.--.

Die Verhandlungen mit den Versicherungsgesellschaften sind abgeschlossen. Die Schäden werden mit Fr. 560'000.-- abgegolten und dem Baukredit für das Musikschulzentrum gutgeschrieben.

Die Fassaden weisen infolge der Setzungen viele, teilweise massive Risse auf. Die Dauerhaftigkeit der 1978 mit einem Kunststoffgewebe und Kunststoffputz überzogenen Fassaden kann nicht garantiert werden. Der Einbau der Fundamentplatte wird zudem möglicherweise weitere Rissbildungen am Mauerwerk zu Folge haben. Es ist daher vorgesehen, die Fassade zu sanieren und neu zu verputzen. Verschiedene anstehende Unterhaltsarbeiten an den Dachgesimsen, Spengleranschlüssen und der Dacheindeckung werden ebenfalls im Rahmen der Sanierungsarbeiten ausgeführt.

2.3 Haustechnische Installationen - Lifteinbau - Energie:

Die elektrischen Installationen sind teilweise ebenso alt wie das Gebäude und müssen daher saniert und den heutigen Vorschriften sowie den Bedürfnissen der Musikschule angepasst werden. Für das ganze Gebäude müssen eine Brandmelde- sowie eine Telefon- und Gegensprechanlage neu installiert werden.

Die Heizungsanlage wird neu installiert, der Heizkessel und die Installationen in den bereits ausgebauten Unterrichtszimmern im dritten und vierten Obergeschoss bleiben bestehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt wie bisher mit Erdgas.

Belüftet werden die Lagerräume im Untergeschoss, die Aula im Erdgeschoss, der Singaal im 3. Obergeschoss sowie die WC-Räume auf allen Stockwerken.

Lifteinbau: Damit das Schulhaus die Anforderungen eines behindertengerechten Schulhauses erfüllt, wird ein Lift mit den Kabinenabmessungen von 110 x 210 cm eingebaut. Damit können auch ein Klavier oder andere grosse Instrumente transportiert werden.

Zur Eindämmung der Wärmeverluste werden die Fensterbrüstungen und der Estrichboden zusätzlich thermisch isoliert.

2.4 Akustischer Ausbaustandard:

Die 1978 im dritten und vierten Obergeschoss für den Musikunterricht ausgebauten Zimmer haben sich bewährt. Die Ausführung erfolgte damals in einer sogenannten Raum-in-Raum-Konstruktion, die auch für die neue auszubauenden Räume übernommen wird. Damit wird eine optimale Schalldämmung zwischen den einzelnen Räumen und eine flexible Nutzung des ganzen Hauses erreicht. Die Ausführung erfolgt mit Gipskartonplatten in Trockenbauweise.

2.5 Denkmalpflege:

Die Kantonale Denkmalpflege wurde über die geplanten Sanierungsarbeiten und die Umnutzung des Neustadtschulhauses orientiert. Der Umfang des zu erwartenden Subventionsbeitrages wird von der Kantonalen Denkmalpflege aufgrund der Gesuchunterlagen festgelegt und kann heute noch nicht beziffert werden. Die Ausführung des Projektes erfolgt in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege.

2.6 Umgebungsgestaltung:

Der Platz auf der Süd- und Westseite wurde gleichzeitig mit dem Bau des Betagtenzentrums Neustadt neu gestaltet. Das Strassenstück zwischen Kirche und Schulhaus sowie der nördliche Vorplatz werden mit einem neuen Belag versehen. Alle Kasta-

nienbäume bleiben bestehen. Zusätzlich werden die fehlenden Bäume in der Allee neu gepflanzt. Der Platz dient den Fussgängern, den Besuchern der Musikschule und der Kirche ; er soll behindertengerecht ausgeführt werden.

3. Betrieb:

3.1 Raumprogramm:

In den bereits für den Musikunterricht ausgebauten Räumen werden grundsätzlich keine weiteren Einbauten vorgenommen. In diesem Bereich sind nur Malerarbeiten und kleinere Anpassungen vorgesehen.

Im Musikschulzentrum stehen nach dem Umbau folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

Untergeschoss: Drei Drums- und Perkussionszimmer, Tagesdepot für Instrumente, Instrumenten- Uniformen und Notenlager, Instrumentenwerkstatt, WC- und Duschenraum, Raum für Hauswart und Technikräume.

Erdgeschoss:

Sekretariat und Schulleitung, Aula, 4 Räume für Einzelunterricht, WC-Anlagen und neuer Zugang über Treppe zum Untergeschoss.

1. Obergeschoss:

Lehrerzimmer / Mediothek, Ensemblezimmer, 7 Räume für Einzelunterricht, WC-Anlagen.

2. Obergeschoss:

11 Räume für Einzelunterricht, WC-Anlagen.

3. Obergeschoss:

Singsaal, Mehrzweckraum, Ensembleraum, 5 Räume für Einzelunterricht, bereits 1978 ausgebaut.

4. Obergeschoss:

6 Räume für Einzelunterricht, bereits 1978 ausgebaut, Lüftungszentrale für Singsaallüftung.

Dachgeschoss: Der Dachraum ist als Kaltdach konstruiert. Hier sind keine weiteren Ausbauten vorgesehen.

Der Musikschule stehen somit 36 Räume für den Einzelunterricht und 3 Räume für den Ensembleunterricht zur Verfügung. Für die Orchester und Grossformationen stehen wie bisher die Aula im Erdgeschoss und der Singsaal im 3. Obergeschoss zur Verfügung.

3.2 Schulleitung und Sekretariat:

Die Leitung der Musikschule obliegt dem Leiter und seinem Stellvertreter. Das Sekretariat wird von zwei Sekretärinnen betreut. Die vom Stadtrat eingesetzte Musikschul-

kommission mit zehn Mitgliedern sowie eine schulinterne Mitarbeiterkommission, in der alle Instrumentalgruppenleiter vertreten sind, bilden das Leitungsgremium der städtischen Musikschule.

4. Provisorium während der Bauzeit:

4.1 Raumbedarf:

Es ist vorgesehen den Musikschulunterricht während der Umbauzeit von ca. 18 Monaten in den städtischen Liegenschaften am Lüssiweg und weiteren städtischen Gebäuden zu erteilen. Dort wird auch das Sekretariat der Musikschule eingerichtet. Für die Orchester und Grossformationen gibt es in dieser Liegenschaft keine geeigneten Übungsräume. Für diese Formationen müssen noch Lösungsmöglichkeiten gefunden werden. Die Stadlin-Villa wird nur noch während der Bauzeit weiterhin durch die Musikschule belegt.

4.2 Bauliche Massnahmen:

Die Räume in den beiden Gebäuden am Lüssiweg werden mit minimalem Aufwand für die Nutzung als Unterrichtszimmer eingerichtet. In den Unterrichtszimmern und Büros wird ein Teppichbelag verlegt. An den Wänden sind Akustikvorhänge nötig, die anschliessend jedoch im Musikschulzentrum Neustadt weiterverwendet werden. Aus akustischen Gründen müssen einige Türen zusätzlich eingebaut werden. Zudem müssen verschiedene bauliche Auflagen der Kantonalen Gebäudeversicherungen zur Verbesserung des Brandschutzes, wie Notleuchten für Fluchtwege, erfüllt werden. Für das Sekretariat muss die technische Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Die Türschlösser müssen wo nötig ergänzt und die Räume provisorisch beschriftet werden. In den erwähnten Kosten von 350'000 Franken sind auch Heizungs- Strom- und allgemeine Nebenkosten enthalten. Ein Mietzins wird nicht verrechnet.

5. Baukosten, Gebäudekennzahlen:

5.1 Kostenvoranschlag:

Gliederung der Baukosten nach BKP.

1	Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten	Fr. 1 307 000.--
2	Gebäude	Fr. 7 147 000.--
4	Umgebungsarbeiten	Fr. 264 000.--
5	Nebenkosten	Fr. 409 000.--
9	Ausstattung	Fr. 593 000.--
T o t a l inkl. MwSt. 7.6%		Fr. 9 720 000.--

Davon Mehrwertsteuer 7.60 % Fr. 686 000.--

Bauvolumen berechnet nach SIA = 17 331 m³
m³ - Preis BKP 2 Gebäude Fr. 412 .--

5.2 Zuteilung der Kosten nach einzelnen Projektteilen:

- Einbau der Fundamentplatte	Fr. 1 200 000.--
- Stabilisierung des Gebäudes (Hochbau)	Fr. 743 000.--
- Erdbebensicherheit	Fr. 360 000.--
- Renovations- und Unterhaltsarbeiten	Fr. 1 667 000.--
- Haustechnische Installationen und Lifteinbau	Fr. 1 580 000.--
- Energieoptimierung - Isolationen Gebäudehülle	Fr. 160 000.--
- Akustischer Ausbau für Musikschule	Fr. 2 231 000.--
- Mobiliar	Fr. 553 000.--
- Reservebetrag	Fr. 287 000.--
- Umgebungsarbeiten	Fr. 253 000.--
- Mehrwertsteuer	Fr. 686 000.--
T o t a l	Fr. 9 720 000.--

5.3 Entschädigungen von Versicherungen und aus Rückstellungen der Stadt:

Wie unter Abschnitt 2.2 ausgeführt werden dem Baukredit Fr. 700'000.-- abzüglich Fr. 30'466.30 für bereits ausgeführte Sofortmassnahmen, also Fr. 669'533.70 gutgeschrieben. In diesem Betrag ist die vom Gemeinderat noch zu genehmigende Entnahme von Fr. 140'000.-- aus dem städtischen Schadenkonto enthalten.

5.4 Kantonale Subventionen:

Die Subventionsanmeldung an die kantonale Direktion für Bildung und Kultur ist erfolgt. Aufgrund von Vorabklärungen kann voraussichtlich mit einem Subventionsbetrag von 1.2 bis 1.5 Mio. Franken gerechnet werden. Der verbindliche Subventionsbetrag wird von den kantonalen Behörden aufgrund des Gesuchsunterlagen festgelegt.

5.5. Kosten für Provisorium:

Für die oben umschriebenen Aufwendungen muss für die provisorischen Unterrichtszimmer und das Sekretariat mit Kosten von Fr. 350 000.-- inkl. MwSt. gerechnet werden.

6. Termine:

Bevor die Umbauarbeiten am Gebäude aufgenommen werden können, muss die Fundamentplatte eingebaut werden. Diese Arbeiten erfordern eine Bauzeit von ca. 5 Monaten. Für die weiteren Umbauarbeiten wird mit einer Bauzeit von ca.12 -13 Monaten gerechnet. Der Umzug der Musikschule erfolgt in den Sommerferien 2003. Die Bauarbeiten werden im August 2003 aufgenommen und können voraussichtlich Ende 2004 abgeschlossen werden, so dass der Musikschulbetrieb anfangs 2005 im renovierten Musikschulzentrum Neustadt aufgenommen werden kann.

7. Antrag:

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Renovation und Umnutzung des Neustadtschulhauses einen Baukredit von Fr. 9'720'000.-- und für das Einrichten provisorischer Unterrichtszimmer einen Kredit von Fr. 350 000.--, total Fr. 10'070'000.-- zu bewilligen sowie
- der Schadenreserve der Stadt (Konto 2034.01) zu Gunsten der Baurechnung Musikschulzentrum Neustadt Fr. 140 000.-- zu entnehmen.

Zug, 24. September 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Folgekostenberechnung
- Planskizzen: Grundrisse, Schnitte, Fassaden

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Schulhaus Neustadt 1: Renovation und Umnutzung als Musikschule; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1689 vom 24. September 2002:

1. Für die Renovation und Umnutzung des Neustadt-Schulhauses als Musikschule wird ein Baukredit von Fr. 9'720'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2002, 110.0 Punkte).
2. Für das Einrichten provisorischer Unterrichtszimmer und des Schulsekretariates wird ein Kredit von Fr. 350'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2002, 110.0 Punkte).
3. Der Entnahme von Fr. 140'000.-- aus der Schadenreserve zu Gunsten der Baurechnung Musikschulzentrum wird zugestimmt.
4. Der Baukredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Preisbasis 1. April 2002, 110.0 Punkte). Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Datum der Volksabstimmung: 9. Februar 2003