

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1689.1

Schulhaus Neustadt 1: Renovation und Umnutzung als Musikschule Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22. Oktober 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das Schulhaus Neustadt soll umgenutzt, umgebaut und ganz der Musikschule zugeführt werden. Zum einen müssen dabei die bestehenden Schulräume den Bedürfnissen einer heutigen Musikschule angepasst werden. Zum anderen sind Instandstellungen an der hundertjährigen Bausubstanz und Schäden, die durch den Bau der benachbarten Tiefgarage entstanden sind zu beheben.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 22. Oktober in Achter-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin V. Wicky, Stadtrat E. Spescha, Musikschulleiter Y. Illi, Projektleiter G. Degen, Departementssekretär A. Cantieni und Bauingenieur E. Vetterli vom Ingenieurbüro Hegnauer Gugler AG Zürich.

Nach ausführlicher Information durch die Verwaltung, den Bauingenieur und eingehender Beratung stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 8 : 0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Eingehend erläutert Stadtrat Spescha, dass bei der Planung vor allem Probleme in der Statik des Gebäudes aufgetreten sind. Da Zusammenhänge mit dem Bau der Tiefgarage Neustadt offensichtlich sind, wurde um Konflikte zu vermeiden, ein auswärtiges Ingenieurbüro mit der Analyse und Planung beauftragt.

Die angetroffene Bausubstanz ist allgemein schlechter als anhand der Planunterlagen erwartet worden ist. Durch bereits getätigte Umbauten, die ohne die heute vorliegenden umfassenden Analysen ausgeführt wurden, ist das Gebäude zusätzlich belastet worden. Schlussendlich hat der Bau der Tiefgarage Neustadt resp. die daraus entstandenen Setzungen zu massiven Schäden am Gebäude geführt.

Durch die geplanten Massnahmen wird die Bausubstanz des Neustadtschulhauses weitgehend erhalten und kann dem Gebäude eine langfristige Zukunft gesichert werden. Der Kostenrahmen resp. das Ziel von Sanierungskosten unter 10 Mio. ist erreicht worden.

Stadträtin Wicky ist froh, dass die gesamte Musikschule der Stadt Zug endlich unter einem Dach zusammengeführt werden kann. Das Gebäude erfüllt die gestellten Ansprüche und Yves Illi, Leiter der Musikschule, gibt zu Protokoll, dass nach heutiger Voraussicht das neue Gebäude die Platzbedürfnisse der Musikschule für die nächsten 20 Jahre abdecken wird.

Bauingenieur Vetterli erläuterte die gemachten Analysen im Gebäude. Bohrungen und Sondierungen haben gezeigt, dass die Qualität der Baumaterialien, vor allem des Betons porös und brüchig ist und nicht heutigen Anforderungen entspricht. Zudem sind die Fundamente kleiner als auf den Plänen eingezeichnet. Die Rippendecken der Obergeschosse können die heute geforderten Traglasten nicht garantieren und können die zusätzliche Belastung des geplanten Ausbaus der Unterrichtsräume nicht aufnehmen. Zudem ist die geforderte Erdbebbensicherheit im Gebäude nicht gewährleistet.

Die festgestellten Setzungen von bis zu ca. 8 cm sind noch nicht abgeschlossen, ein Stabilisieren des Baugrundes und ein Verstärken der Fundamente sind deshalb dringend notwendig.

Verschiedene Massnahmen sind dazu geprüft worden. Der Einbau einer durchgehenden Bodenplatte ergänzt mit Mikropfählen hat sich dabei als die beste Lösung erwiesen. Das einbringen neuer Betondecken ist günstiger und bringt zudem akustische Vorteile gegenüber aufwendiger Verstärkungen der Deckenkonstruktionen.

Grundsätzlich erhält die Stadt mit der Sanierung ein Gebäude, das statisch saniert ist und sich bestens für den Betrieb der Musikschule eignet.

4. Beratung

Alle Fragen der Kommissionsmitglieder zu technischen Belangen werden schlüssig beantwortet. Herr Vetterli bestätigt, dass der Bau der Tiefgarage Neustadt die einseitige Setzung des Gebäudes verursacht und damit zu massiven Schäden im Gebäude geführt hat.

Von der Versicherung wurde der Stadt als Abgeltung für den durch den Bau der Tiefgarage Neustadt entstandenen Schaden eine Summe von Fr. 560'000.- ausbezahlt. Fr. 140'000.- werden dem Budget Musikschule aus der Schadenreserve der Stadt gutgeschrieben. Nach Ansicht von Herrn Vetterli entspricht diese Summe dem entstandenen Schaden.

Der im Bericht angesprochene, vorgezogene Einbau der Fundamentplatte, um weitere Setzungen zu verhindern, scheitert an den hohen Kosten die erst mit der Annahme der Vorlage an der Urne bewilligt werden.

Ein Neubau des Gebäudes kommt nach groben Schätzungen auf 15 – 17 Mio. zu stehen. Das Gebäude Neustadt 1 hat damit klar nicht nur ideelle Werte sondern auch im heutigen Zustand einen realen Gebäudewert.

Die Eignung des Provisoriums am Lüssiweg ist abgeklärt und mit den geplanten Änderungen von den Vertretern der Musikschule für gut befunden worden.

5. Zusammenfassung

Die Kommission ist einstimmig der Ansicht, dass die Vorlage 1689 eine sinnvolle Sanierung für eine zeitgemässe Musikschule beinhaltet und stimmt der Vorlage mit 8:0 Stimmen zu.

6. Antrag

Auf die Vorlage sei einzutreten und es sei der Vorlage im Sinne des Antrages des Stadtrates zuzustimmen und die entsprechenden Kredite zu genehmigen.

Zug, 23. Oktober 2002

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident