

Kloster Maria Opferung Zug: Nutzung des Institutgebäudes durch die Stadtschulen, Investitions- und Nachtragskreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 28. Januar 2002

Das Wichtigste im Überblick

Das Kloster Maria Opferung wird auf Ende des Schuljahres 2002 / 2003 die Führung einer privaten Mädchensekundarschule aufgeben. Das Institutsgebäude an der Klosterstrasse 2 in Zug soll deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gespräche zwischen Vertretern des Klosters und der Stadt haben ergeben, dass sich Teile des Schulgebäudes sehr gut zur Unterbringung der Heilpädagogischen Schule Zug (HPS) und der Therapiestelle für Psychomotorik eignen. Die Räume können bereits ab 1. Juli 2003 bezogen werden. Die restlichen Gebäudeteile könnten ab Schuljahr 2004 / 2005 für die Bedürfnisse der Primarschule eingesetzt werden. Die Raumverhältnisse der Heilpädagogischen Schule und die Therapiestelle Psychomotorik im Schulhaus Neustadt 2 bzw. Neustadt 3 sind bekannterweise seit Jahren ungenügend. Das Kloster Maria Opferung ist bereit, das Institutsgebäude der Stadt Zug längerfristig zu vermieten. Im Falle von grösseren Investitionen erhält die Stadt die Option für ein Baurecht. Die Jahresmiete beträgt ohne Nebenkosten Fr. 438'200.--. Sie teilt sich auf in Fr. 381'600.-- für die Heilpädagogische Schule und Fr. 56'600.-- für die Therapiestelle Psychomotorik. Da die Räume mit Ausnahme des 3. Obergeschosses am 1. Juli 2003 angetreten werden können, ist für das Jahr 2003 für Miete und Nebenkosten zu Lasten der Laufenden Rechnung ein Nachtragskredit von Fr. 250'000.-- erforderlich. Im Institutsgebäude sind im Hinblick auf die neuen Nutzungen HPS und Psychomotorik keine tiefgehenden baulichen Massnahmen erforderlich. Das Gebäude weist bezüglich Unterhalt keinen nennenswerten Nachholbedarf auf. Gleichwohl sind nutzungsspezifische Anpassungen erforderlich. Diese Kosten belaufen sich auf ca. 1,1 Mio. Franken. An diese Kosten leisten der Kanton und das Bundesamt für Sozialversicherungen einen Beitrag.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag für ein Investitions- und Nachtragskreditbegehren für umnutzungsspezifische Anpassungen am Schulgebäude sowie für den Mietaufwand des Instituts Maria Opferung im Hinblick auf die Benützung durch die Heilpädagogische Schule (HPS) und der Therapiestelle für Psychomotorik. Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage
- 1.1 Die Klosterschule
- 1.2 Bedürfnisse der Stadtschulen
2. Nutzungskonzept
3. Bauliche Massnahmen und Kosten
4. Mietvertrag
5. Termine
6. Wertung
7. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Die Klosterschule

Die Klosterschule Maria Opferung wird in den Akten erstmals 1656 erwähnt. Da die Mädchen damals nur ausnahmsweise eine Schule besuchen konnten, ersuchte der Stadtrat den Frauenkonvent Maria Opferung, die Schule in eigener Verantwortung zu übernehmen. 1707 errichtete das Kloster auf eigene Rechnung das erste Mädchenschulhaus. 1798 umfasste die Elementarschule im Kloster vier Jahreskurse. Den Mädchen der Stadt Zug blieb neben dem Besuch der Klosterschule als einzige weitere Ausbildungsmöglichkeit der Privatunterricht. Die Töchter Schule Maria Opferung war für die Stadt Zug, zwar als ein privates, aber der Öffentlichkeit zugängliches, konfessionelles Schul- und Erziehungsinstitut, eine gute Ergänzung des Bildungsangebotes. Finanziell wurde das Gemeinwesen bedeutend entlastet. 1800 wurde eine neue Schulordnung verabschiedet und die Klosterschule einer Schulkommission unterstellt. Diese Reorganisation ermöglichte die Führung einer klosterinternen Pensionatsschule. Obwohl der Schulunterricht noch nicht obligatorisch war, besuchten anfangs des 19. Jahrhunderts 40 Schülerinnen die Elementarschule des Klosters. Neben der Elementarschule wurde zusätzlich eine eigene Arbeitsschule geführt. Maria Opferung galt als eine der besten Mädchenschulen dieser Zeit. Schwestern anderer Klöster und weltliche Lehrerinnen aus verschiedenen Gegenden der Schweiz holten in Zug ihre pädagogisch-methodische Grundausbildung. Ab 1859 übernahmen die Schwestern des Klosters Maria Opferung auch den Sekundarschulunterricht. 1863 entstand das neue Schulhaus, das bis zum Ende der Lehrtätigkeit an der städtischen Schule 1965 als 'äussere Schule' geführt wurde. Das Kloster führte anschliessend das gut frequentierte Internat weiter und baute 1966 das heutige Institutsgebäude. In den letzten Jahren konnte die Klosterschule immer weniger Schwestern als

Lehrerinnen zur Verfügung stellen. Bedingt durch die Anstellung von zusätzlichem weltlichen Personal stiegen die Grundkosten der Schule. Da die Mehrkosten nicht vollumfänglich auf das Schulgeld abgewälzt werden konnten, zeigten sich wirtschaftliche Probleme. In der heutigen Zeit ist auch die Nachfrage nach Internatsplätzen zurückgegangen. Der Betrieb der privaten Mädchensekundarschule Maria Opferung soll nun aufgrund der mangelnden Nachfrage und der Kosten-/Ertragsituation nach Ablauf des Schuljahres 2002/03 eingestellt werden. Bereits Ende des Schuljahres 2000 / 2001 zogen sich die Schwestern aus dem Schulbetrieb zurück. Es ist jedoch das Bestreben der Schwestern, dass auch nach ihrem "Rückzug ins Kloster" das Institutsgebäude weiterhin für schulische Zwecke genutzt wird. Bereits im Frühjahr 2002 wurde der Stadtrat angefragt, ob ein Interesse an der Übernahme des Schulgebäudes besteht.

1.2 Bedürfnisse der Stadtschulen

Die daraufhin getroffenen Abklärungen des Bildungsdepartements haben ergeben, dass es sich insgesamt um ein Schulgebäude handelt, das sowohl in seinem Raum- und Flächenangebot als auch aufgrund der vorhandenen Raumfolgen, den Bedürfnissen der Stadtschulen in hohem Masse entspricht. Das gut unterhaltene Gebäude ist gut erreichbar und es lässt sich in mannigfaltiger Weise für die Lösung schulischer Anliegen einsetzen. Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage direkt oberhalb des Schulhauses Kirchmatt.

Das Schulgebäude des Instituts Maria Opferung lässt sich in drei Teile gliedern: den zweigeschossigen Westtrakt, den Nord- und den Südtrakt. Der Nord- und der Südtrakt umfassen jeweils fünf weitgehend nutzbare Geschosse (im beiliegenden Plan bezeichnet als Ebenen -1 bis 3). Dabei sind in allen fünf Geschossen schulspezifische Räume (Unterrichtsräume) vorhanden. Im Hinblick auf die Nutzung durch die Stadtschulen ergibt sich diesbezüglich keine andere Ausgangslage.

Bedingt durch die Hanglage weist der parallel zu den Höhenlinien situierte Baukörper in den beiden untersten Geschossen teilweise eine einseitige Orientierung auf. Dem eigentlichen Schulgebäude ist der zweigeschossige Flachdachbau (Westtrakt) mit Kapelle und darüber liegendem grosszügigen Speisesaal mit Küche seeseitig vorgelagert. Zwischen diesem Baukörper und dem Schulgebäude liegt ein Innenhof (Patio) mit hoher räumlicher Wirkung und Qualität. Die Grundrisstruktur des Schulgebäudes wird durch ein einfaches, zweckmässiges und übersichtliches Erschliessungssystem mit Mittelkorridoren geprägt. Das ungefähr in der Gebäudemitte angeordnete Treppenhaus unterteilt den Gebäudekörper des eigentlichen Schulhauses in den älteren Nordtrakt und den sekundär angefügten Südtrakt.

2. Nutzungskonzept

In einer ersten Phase soll das Schulgebäude durch die Heilpädagogische Schule HPS und die Therapiestelle für Psychomotorik genutzt werden. Für die Heilpädagogische Schule ist die Zuweisung von neuen Räumen deshalb dringlich, weil

- a) am angestammten Standort das Raumangebot, die sanitären Anlagen und der Innenausbau unzureichend sind und die Anlage überdies nur äusserst eingeschränkt rollstuhlgängig ist und
- b) auf das Schuljahr 2003 / 2004 das von ihr bisher beanspruchte Gebäude Neustadt 2 als Provisorium für die Musikschule eingesetzt werden kann.

Zudem ist das Raumangebot für die Therapiestelle für Psychomotorik zu vergrössern, weil auf den Sommer 2003 hin eine weitere Therapiestelle geschaffen werden muss. Der damit verbundene zusätzliche Raumbedarf lässt sich an der bisherigen Lage, d.h. im Gebäude Neustadt 3 nicht erfüllen. Die beschriebene sehr gute Eignung des Schulgebäudes Maria Opferung für die Bedürfnisse der Stadtschulen bestätigt sich darin, dass für die angestrebten Nutzweisen, sowohl innert eines nützlichen Zeitraumes als auch ohne umfassende bauliche Anpassungen, die notwendigen Räume bereitgestellt werden können.

Im Einzelnen zeigt sich die folgende Nutzungszuweisung:

- Für die Heilpädagogische Schule werden im Nord- und Südtrakt der Ebene -1 (Untergeschoss), im West-, Süd- und Teilen des Nordtraktes der Ebene 0 (Erdgeschoss) sowie jeweils im Südtrakt der Ebenen 1 (1. Obergeschoss) und 2 (2. Obergeschoss) die Räume und Raumfolgen zusammengefasst.
- Die Räume der Therapiestelle für Psychomotorik umfassen den gesamten Nordtrakt der Ebene 1 (1. Obergeschoss). Dabei verbleibt die Kapelle in der Ebene -1 in der ausschliesslichen Nutzung durch das Kloster Maria Opferung.

Das innere Erschliessungssystem des Gebäudes bleibt unverändert bestehen. Es werden auch keine Hauszugänge bzw. Hauseingänge geändert. Dies vor allem deswegen, weil in der Ebene -1 ein behindertengerechter Zugang vorhanden ist und von derselben Ebene aus auch die Möglichkeit besteht, stufenfrei (rollstuhlgängige Rampe) die Aussenanlagen (Pausenplatz) des Schulhauses zu erreichen. Im Hinblick auf eine qualitative Verbesserung des bereits bestehenden behindertengerechten Zugangs wird allerdings eine Überdachung des Vorplatzes im Sinne eines Witterungsschutzes ins Auge gefasst.

Mit der Nutzung des Schulgebäudes Maria Opferung durch die Heilpädagogische Schule und die Therapiestelle für Psychomotorik wird das vorhandene Nutzflächenangebot lediglich zu etwa zwei Dritteln ausgeschöpft. In einer weiteren Phase wird es möglich sein, in der Maria Opferung die zusätzlich benötigten Schulräume für das Schulhaus Kirchmatt sowie weitere Räume für die Primarschule bereitzustellen. Da bereits die vollständige räumliche Infrastruktur eines Mittagstisches vorhanden ist, stehen auch einer entsprechenden Einrichtung keine baulichen Schranken entgegen. Im Hinblick auf die möglichen Nutzungen im Rahmen eines zweiten Belegungsschrittes bleibt jedoch sichergestellt, dass die der HPS und der Psychomotorik zugewiesenen Räume nicht geändert werden müssen.

3. Bauliche Massnahmen und Kosten

Vorab ist festzuhalten, dass das Schulhaus des Instituts Maria Opferung bautechnisch in sehr gutem Zustand ist; bezüglich Gebäudeunterhalt ist praktisch kein Nachholbedarf vorhanden.

Die vorgesehene Nutzungszuordnung im Schulhaus Maria Opferung ist auf die vorhandenen Raumfolgen abgestimmt. Auf tiefgehende bauliche Massnahmen kann daher verzichtet werden. Die grössten Aufwendungen ergeben sich aus den Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit. In diesem Zusammenhang sind neben den bereits erwähnten Neuanlagen wie Liftkabine und Überdachung des Zugangs, die behindertengerechte Ausstattung der Schulküche und der Einbau von behindertengerechten WC- und Duschanlagen von Bedeutung. Im Weiteren muss die Beleuchtung in den meisten Schul- und Therapieräumen verbessert werden.

Umfassendere bauliche Massnahmen drängen sich durch das Umsetzen des Raumprogramms der Therapiestelle für Psychomotorik auf. Dabei wurde auch in diesem Zusammenhang Wert darauf gelegt, dass die vorhandenen Räume und Raumfolgen weitgehend belassen werden können. Indessen bedingen die Flächenansprüche der sogenannten Bewegungsräume, dass teilweise Wände entfernt werden müssen. Dies hat zur Folge, dass der nachfolgende Renovationsgrad der betroffenen Räume ein höheres Ausmass annimmt als bei einer ausschliesslichen Nutzungsänderung ohne Korrekturen am Grundriss. Dennoch lässt sich feststellen, dass die bestehende Grundrissanlage im Bereich der Ebene 1 des Nordtraktes sich für die zugewiesene Nutzweise als Therapiestelle für Psychomotorik sehr gut eignet.

Für die nutzungsspezifischen Anpassungen wurde eine Kostenschätzung ausgearbeitet. Diese beinhaltet nicht nur die beschriebenen Massnahmen sondern umfasst auch Demontearbeiten in den Gebäuden Neustadt 2 und 3. Ebenso sind darin die Umzugskosten für die HPS und die Therapiestelle enthalten. Zudem sind darin die Kosten für die Vorstudien eingerechnet. Hingegen sind allfällige Kosten für die Neuanschaffung von Mobiliar, spezifischen Gerätschaften und dergleichen ausgeklammert. Es wird davon ausgegangen, dass die bereits vorhandenen Ausstattungsteile am neuen Standort wieder verwendet werden.

BKP Nr.	Arbeitsgattung	Kostenanteil Heilpädagogische Schule HPS	Kostenanteil Therapiestelle für Psychomotorik	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	55'000	19'000	74'000
2	Gebäude	554'000	132'000	686'000
3	Betriebseinrichtungen	20'000	4'000	24'000
4	Umgebung	10'000		10'000
5	Baunebenkosten	26'000	4'000	30'000
9	Ausstattung	45'000	20'000	65'000
	Umzug	30'000	10'000	40'000
	Reserve und Rundung	149'000	22'000	171'000
	Total	889'000	211'000	1'100'000
	Davon Mehrwertsteuer 7,6%			83'600

Das Projekt der Heilpädagogischen Schule wird dem BSV (Bundesamt für Sozialversicherungen) zur Genehmigung angemeldet. Gleichzeitig wird das Gesuch um einen Beitrag an die Kosten der baulichen Massnahmen in den Räumlichkeiten gestellt.

Beiträge werden nur für diejenigen Aufwendungen ausgerichtet, die ausschliesslich der HPS dienen. Beiträge werden zudem nur ausgerichtet, wenn sie vor Baubeginn vom BSV schriftlich zugesichert sind.

Gemäss § 6 der Gemeindeordnung der Stadt Zug unterstehen Ausgabenbeschlüsse des Grossen Gemeinderates für Bruttoausgaben von mehr als Fr. 100'000.-- dem fakultativen Referendum.

4. Mietvertrag

Der Stadtrat hat (unter Vorbehalt der Zustimmung zu diesem Investitionsbegehren durch den GGR) mit dem Kloster Maria Opferung einen Mietvertrag abgeschlossen. Das Institutsgebäude umfasst ohne die Klosterkapelle total 5'170 m². Diese teilen sich auf in 3'595 m² Haupträume, 518 m² Serviceräume und 1'057 m² Erschliessungsfläche. Für die Heilpädagogische Schule werden 2'674 m² und für die Therapiestelle Psychomotorik 368 m² benötigt. Die restliche Fläche wird frühestens ab Schuljahr 2004 / 2005 zugemietet.

Der Mietzins beträgt pro Quadratmeter ausgebauter Fläche und Jahr für Haupträume Fr. 200.--, für Serviceräume Fr. 60.-- und für Erschliessungsflächen Fr. 20.--. Für die ab Schuljahr 2003 / 2004 gemieteten Räume von total 3'015 Quadratmeter beträgt der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr Fr. 145.-- oder total Fr. 438'200.--. Für die Heilpädagogische Sonderschule beträgt der Mietzins Fr. 381'600.-- und für die Therapiestelle Psychomotorik Fr. 56'600.--. Dazu kommen die Nebenkosten für Strom, Wasser und Heizung sowie für die Reinigung der Räume und der Umgebung. In den beiliegenden Plänen ist die Fläche für die Heilpädagogische Schule grün, für die Therapiestelle blau und für die Erschliessung gelb hinterlegt. Die genutzten Aussenflächen sind auf einem separaten Plan lindengrün hinterlegt.

Der Mietvertrag wird auf 10 Jahre mit einer Option auf weitere zehn Jahre abgeschlossen. Die Stadt erhält die Option, die im Schuljahr 2003 / 2004 noch nicht benutzten Räume ab dem Schuljahr 2004 / 2005 zu gleichen Bedingungen mieten zu können. Falls die Stadt in einem späteren Zeitpunkt grössere Investitionen vornimmt, erhält sie eine Option für ein Baurecht. Ferner wird der Mietzins alle fünf Jahre an die Entwicklung der Teuerung angepasst. Der grosse Gebäudeunterhalt geht zu Lasten des Klosters. Der Abschluss von Mietverträgen zur Erfüllung von Verwaltungsaufgaben liegt gemäss geltender Praxis in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrates. Der Kredit für diese Miete war im Voranschlag 2003 nicht enthalten, daher ist ein Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 250'000.-- erforderlich.

5. Termine

Der Betrieb der Mädchensekundarschule im Institut Maria Opferung wird bis Ende des Schuljahres 2002 / 2003 uneingeschränkt weitergeführt. In Anbetracht der damit verbundenen Auswirkungen wird es bis zu diesem Zeitpunkt kaum möglich sein, grössere bauliche Massnahmen im Schulgebäude durchzuführen. Das Gebäude der Heilpädagogischen Schule (Neustadt 2) soll spätestens auf Ende September 2003 für

die provisorische Nutzung durch die Musikschule zur Verfügung stehen. Dies bedingt, dass sich die Bauarbeiten zwischen Beginn der Sommerferien 2003 und Ende September 2003 zu konzentrieren haben. Damit bleibt genügend zeitlicher Spielraum offen, um die Räumlichkeiten im Institutsgebäude noch vor den Herbstferien zu beziehen und die vordringlichsten Reparaturen im Gebäude Neustadt 2 für den Bezug durch die Musikschule durchzuführen.

6. Wertung

Der Stadtrat bedauert, dass das Kloster Maria Opferung die über Jahrhunderte geführte Mädchenschule schliessen muss. Er anerkennt und würdigt die grossen Verdienste der Klostersgemeinschaft zugunsten der Bildung junger Menschen. Gleichzeitig stellt er fest, dass die Möglichkeit der Übernahme des Institutgebäudes für die Stadt Zug einen ausserordentlichen Glücksfall darstellt. Die Stadt kann zusätzliche Schulräume zu guten Bedingungen mieten und damit die Raumprobleme der Heilpädagogischen Schule und der Therapiestelle Psychomotorik auf lange Zeit ideal lösen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in einem Jahr weitere Räume für die Bedürfnisse der Schule zuzumieten. Die baulichen Massnahmen für die Bereitstellung der Räume für die HPS in der Liegenschaft Lüssiweg oder für einen Neubau wären unvergleichlich höher als bei der Lösung im Institutsgebäude des Klosters Maria Opferung. Auch entfällt damit ein kostenintensiver Ausbau der Schulanlage Kirchmatt.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die nutzungsspezifischen Anpassungen im Schulgebäude des Instituts Maria Opferung im Hinblick auf die Benützung durch die Heilpädagogische Schule HPS und die Therapiestelle für Psychomotorik einen Ausführungskredit von Fr. 1'100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung und
- für die Miet- und Nebenkosten für das 2. Semester 2003 zu Lasten der Laufenden Rechnung einen Nachtragskredit von Fr. 250'000.-- zu bewilligen.

Zug, 28. Januar 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan, Mst. 1:1000
- Plan Nutzungsstudie, Mst. ca. 1:460 (Verkleinerung)

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

betreffend Kloster Maria Opferung: Nutzung Institutgebäude durch die Stadtschulen, Investitions- und Nachtragskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1715 vom 28. Januar 2003:

1. Für die nutzungsspezifischen Anpassungen im Schulgebäude des Instituts Maria Opferung wird im Hinblick auf die Benützung durch die Heilpädagogische Schule HPS und die Therapiestelle für Psychomotorik ein Ausführungskredit von Fr. 1'100'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Preisbasis Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2002, 110.0 Punkte).
2. Der Ausführungskredit 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 auf Grund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Für die Miet- und Nebenkosten für das 2. Semester 2003 wird zu Lasten der Laufenden Rechnung 2003 ein Nachtragskredit von Fr. 250'000.-- bewilligt.
4. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses treten unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: