

Instandsetzung Kulturzentrum Galvanik: Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 27. Oktober 2009

Das Wichtigste im Überblick

Das vielseitige kulturelle Angebot des Kulturzentrums Galvanik im Choller soll längerfristig gesichert sein. Der Stadtrat setzt sich gemeinsam mit der Interessengemeinschaft Galvanik Zug (IGGZ) dafür ein, dass vorab den jungen Erwachsenen ein solches Angebot zur Verfügung steht. Mit dem Grundeigentümer der Liegenschaft Galvanik ist ein Baurechtsvertrag mit einer Baurechtsdauer von 25 Jahren abgeschlossen worden. Nun kann die Liegenschaft von der Stadt saniert und umgebaut werden. Die Brandfälle im vergangenen Jahr haben den Handlungsbedarf für eine umfassende Sanierung vergrössert. Gleichwohl soll der identitätsstiftende Charakter der alten Galvanik erhalten bleiben.

Das vorliegende Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der IGGZ erarbeitet. Der bestehende Konzertraum mit Bühne und der Anbau Ost mit Baranlage im Erdgeschoss bleiben erhalten. Im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes ist ein Multifunktionsraum geplant. Dieser soll Dritten zur Verfügung gestellt bzw. vermietet werden. Das Kulturzentrum Galvanik wird nach der Sanierung sicherheitstechnisch, betrieblich und bautechnisch den aktuellen Anforderungen gerecht. Die Altlastensanierung erfolgt zu Lasten des Grundeigentümers.

Die Arbeiten sollen im Herbst 2010 abgeschlossen sein.

Für die Instandstellung wird ein Bruttobaukredit von CHF 4'350'000.-- beantragt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit vorliegendem Bericht und Antrag ersucht Sie der Stadtrat um die Bewilligung eines Baukredits von brutto CHF 4'350'000.-- für die Instandsetzung des Kulturzentrums Galvanik.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	Ausgangslage	3
1.1	Trägerschaft	3
1.2	Kulturbetrieb	4
1.3	Liegenschaft, Mietvertrag, Dienstbarkeitsverträge	4
1.4	Interessengrenze SBB	5
1.5	Altlasten	5
1.6	Gebäudeversicherung	6
2.	Projektziele	6
3.	Projektorganisation	7
3.1	Planungsteam und Ausführung	7
3.2	Gesamtprojektleitung	7
3.3	Nutzergruppe	7
4.	Bauprojekt	7
4.1	Projektbeschreibung	7
4.1.2	Architektonisches Konzept	8
4.1.3	Umsetzung	9
4.1.4	Freiraumgestaltung	9
4.1.5	Arealerschliessung	9
4.2	Gebäudetechnik	10
4.2.1	Elektrische Installationen	10
4.2.2	Energiekonzept und Minergie	10
4.2.3	Heizungsanlage	10
4.2.4	Lüftung	11
4.2.5	Sanitärinstallationen	11
4.3	Ausbau Betriebseinrichtungen	11
5.	Zukünftiges Nutzungskonzept	11
5.1	Allgemeines	11
5.1.1	Standort Gebäude und Räumlichkeiten	11
5.1.2	Vorgesehene Nutzung	12
5.1.2.1	Konzert- und Veranstaltungsbetrieb	12
5.1.2.2	Bar und Loungebereich	12
5.1.2.3	Übungsräume	13
5.1.2.4	Multifunktionaler Raum	13
5.1.3	Zielpublikum und Programmation	13
6.	Kosten	13
6.1	Rahmenbedingungen	13
6.2	Kostenzusammenstellung nach BKP	14
7.	Termine	14
8.	Finanzierung	15
8.1	Beiträge	15
9.	Antrag des Stadtrats	16

1. Ausgangslage

Das Kulturzentrum Galvanik hat für die Zuger Jugendkultur und die Präventionsarbeit einen hohen Stellenwert. Die Galvanik ist ein beliebter Treffpunkt für junge Erwachsene, die dem Alter für Jugendzentren entwachsen sind. Sie bietet Freiraum für Kultur aller Art. Der regelmässige Einbezug lokaler Partnerveranstalter und die Zusammenarbeit mit national und international bekannten Künstlern sorgen für Abwechslung im kulturellen Angebot. Die Veranstaltungen gehen auf die vielseitigen Ansprüche des regionalen Publikums ein und berücksichtigen alle Interessensrichtungen – mit besonderem Augenmerk darauf, dass sie weder rassistisch, sexistisch noch gewaltverherrlichend sind. Der gute Ruf des Hauses hat Künstler und Agenten immer wieder motiviert, qualitativ hochstehende Veranstaltungen in der Galvanik durchzuführen. Die Galvanik bietet ausserdem eine Plattform, welche die Entfaltung künstlerischer Aktivitäten und die Kreativität junger, regionaler Kulturschaffender fördert. Nicht zuletzt leistet die Galvanik durch strukturierte Massnahmen (Preispolitik, Ausschankangebot, Bar- und Aufsichtspersonal, Sensibilisierungsaktionen) und durch die Vernetzung mit den einschlägigen Fachstellen (Sozialamt, Mobile Jugendarbeit, Gassenarbeit, Jugend- und Drogenberatung, Polizei usw.), wichtige Beiträge zur Prävention.

Welche Bedeutung hat die Galvanik und was macht sie so einmalig für die Stadt und den Kanton Zug?

- Heimat, Sinnggebung und Kulturschöpfung für Zuger Jugend
- Identifikation und Magnetpunkt für 18- bis 25-Jährige in Zug
- Alternative zu Zürich und Luzern – Jugendliche bleiben eher in Zug und identifizieren sich mit Zug als Lebensmittelpunkt und Heimat
- Durch Mitwirkung, Mitbestimmung und Einbezug bei verschiedenen Tätigkeiten ist die Verbundenheit der Jugendlichen zum Haus sehr gross
- Überregionale Ausstrahlung, Jugendliche aus Zug sind stolz auf die Galvanik
- Weit mehr als nur ein Konzertlokal: Persönliche Verwirklichung, Persönlichkeitsbildung, aktive Freizeitgestaltung, machen statt nur konsumieren
- Pulsfühler für das, was die Jugend in Zug wirklich bewegt
- Die Galvanik holt Jugendliche ab, die dem i45 (Industriestrasse 45) entwachsen sind
- Gezielte Förderung und Unterstützung von Partnerveranstaltern
- Auftritte für lokale Bands und Proberaummieter als Vorgruppen von national und international bekannten Künstlern
- Effektive Drogen- und Gewaltpräventionsarbeit

1.1 Trägerschaft

Seit 1995 besteht in der ehemaligen Galvanik Wilhelm, Chamerstrasse 173, GS 114 Assek. Nr. 548a, ein Kulturbetrieb, der von einer privaten Trägerschaft, der Interessengemeinschaft Galvanik Zug (IGGZ) geführt wird. Der Verein ist für den Gesamtbetrieb, die Budgetkontrolle und das Geschäftsergebnis vollumgänglich verantwortlich. Der Verein stellt das Betriebsteam ein, stattet es mit den notwendigen Kompetenzen

zur Wahrung der ihm anvertrauten Aufgaben aus und übernimmt beratende Funktionen.

Die Institution wird von der öffentlichen Hand unterstützt. Die Stadt schliesst mit der Trägerschaft jeweils einen Leistungsvertrag ab und ist durch die Kulturbeauftragte im Vorstand vertreten. Die Verantwortung und der Aufgabenbereich des Vereins IGGZ sollen in den Bereichen Personalwesen, Finanzen und Administration vermehrt professionalisiert werden.

Der Vorstand des Vereins IGGZ besteht aus acht ehrenamtlich arbeitenden Personen zwischen 22 und 40 Jahren. Damit ist sichergestellt, dass nicht an den Bedürfnissen der Jugendlichen vorbei geplant wird.

Der Vorstand der IGGZ hat im Jahr 2008 insgesamt 2250 ehrenamtliche Arbeitsstunden in das Kulturzentrum Galvanik investiert.

1.2 Kulturbetrieb

Im Kulturzentrum Galvanik werden Konzerte und Veranstaltungen durchgeführt sowie eine Bar mit Bistro und neu ein Multifunktionsraum betrieben. Zudem werden Arbeits- und Übungsräume an junge Kulturschaffende (vorwiegend Zuger Bands) vermietet.

Der Kulturbetrieb wird von Kanton, Stadt und sämtlichen Zuger Gemeinden unterstützt.

1.3 Liegenschaft, Mietvertrag, Dienstbarkeitsverträge

Das Grundstück Chamerstrasse 173, GS 114, Assek. Nr. 548a, umfassend 1772 m², befindet sich in der Gewerbe- und Wohnzone GW12 (mit in Kraft tretenden der Ortsplanungsrevision kommt es neu in die Wohn- und Arbeitszone WAA zu liegen). Es ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 7056.

Die Liegenschaft befindet sich in privatem Eigentum. Um dem Kulturbetrieb kontinuierliche, tragbare Konditionen anzubieten und konstante Mietzinse zu garantieren, hat die Stadt Zug mit dem Grundeigentümer am 21. April 2008 einen Vertrag über ein unselbständiges, nicht übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ZGB an seiner Liegenschaft abgeschlossen. Das Baurecht ist als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Einwohnergemeinde Zug und zu Lasten von GS 114 im Grundbuch eingetragen.

Die Bauberechtigte hat dem Baurechtsgeber einen Baurechtszins zu bezahlen, welcher sich wie folgt berechnet: Basislandwert: Fr. 1'000.--/m² Baurechtszinssatz: 4 % p.a., Anpassung Baurechtszinssatz alle fünf Jahre, erstmals per 1. Juli 2013, 1/2 gemäss Hypothekarzins der Zuger Kantonalbank, zuzüglich 0.5 %, 1/2 gemäss Landesindex für Konsumentenpreise, Basis 100 Punkte, Dezember 2005. Die Anpassung erfolgt jeweils zum gültigen Index im Mai des Anpassungsjahres. Der Anfangszins von CHF 70'880.-- ist ein Mindestbaurechtszins und kann nicht unterschritten werden.

Das Baurecht wird für eine Dauer von 25 Jahren ab 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2033 eingeräumt. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer über eine allfällige Fortführung des Baurechts zu verständigen.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer ohne Fortführung des Baurechts fällt das Gebäude in funktionsfähigem Zustand und gereinigt ohne Entschädigung an den Baurechtsgeber. Ein Rückbau seitens der Einwohnergemeinde Zug entfällt.

Der Besitzeserwerb ist durch die Einwohnergemeinde Zug als Bauberechtigte am 1. Juli 2008 erfolgt. Seitens der Einwohnergemeinde Zug wurde der Vertrag unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Baubewilligung des Umbaukredites durch den Grossen Gemeinderat unterzeichnet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat der Eigentümer der Liegenschaft GS 114 im Jahre 2004 mit der Korporation Zug, als Eigentümerin der Liegenschaft GS 113, einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag für ein Überbaurecht mit Anbaubefugnis mit ausschliesslichem Benützungsrecht am Vorgelände und ein Fahrwegrecht zu Lasten GS 113 unterzeichnet. Als Teil dieses Vertrages wurde vereinbart, dass für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten (einschliesslich anteilmässigem Beitrag an die Erstellungskosten der Erschliessungsanlagen) der jeweilige Eigentümer von GS 114 dem jeweiligen Eigentümer von GS 113 eine einmalige Entschädigung von CHF. 150'000.-- zu bezahlen hat (Basis Index 2000 = 100 Punkte, Stand 1. September 2004). Fällig wird diese Entschädigung 30 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung auf GS 114.

Die Korporation Zug stimmte mit Brief vom 29. April 2009 der vorgesehenen Option für ein Überbaurecht auf ihrer Parzelle GS 113 zu.

Bereits am 4. August 2004 haben die Choller AG und der Eigentümer von GS 114 einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag ist ein Fusswegrecht zu Lasten GS 113 (Baurecht) und zu Gunsten GS 114 sowie ein Überbaurecht für eine Aussentreppe zu Lasten GS 113 und zu Gunsten 114 eingetragen. Als Gegenleistung für die Einräumung der Dienstbarkeiten bezahlt der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft GS 114 der Choller AG einen einmaligen Betrag von CHF 30'000.-- innert 30 Tagen ab Rechtskraft einer Baubewilligung.

1.4 Interessengrenze SBB

Zwischen den SBB AG und dem Eigentümer GS 114 regelt seit 1964 ein sogenannter Reversvertrag den Fortbestand einer Baute an der Bahngrenze und das Erstellen einer Anbaute in gesetzwidrigem Abstand. Der südseitige Anbau, ist von einem möglichen Spurausbau der SBB betroffen; die Interessengrenze der SBB AG für die Erweiterung der Linie Zug - Luzern verläuft durch das bestehende Gebäude, das abgebrochen wird. Der geplante Spurausbau ist etwa ab 2020 zu erwarten und mit dem vorliegenden Projekt vereinbar.

1.5 Altlasten

Es liegen zwei Gutachten der Firma Triatec vom 7. August 2007 und vom 14. Januar 2008 vor. Die Berichte dokumentieren den Kontaminierungsgrad der einzelnen Gebäudeteile und enthalten Empfehlungen für den Umgang mit diesen Teilen.

Die südlichen Anbauten der Liegenschaft sind durch Chemikalien des ehemaligen Galvanik-Betriebs belastet und sind deshalb nur teilweise nutzbar.

Sie sind heute auf Anordnung des kantonalen Amtes für Umweltschutz geschlossen und müssen im Rahmen der Instandsetzung abgebrochen werden. Die Böden sind nachweisbar teilweise bis auf eine Tiefe von 4.5 Metern mit Schwermetallen belastet. Nach der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) liegen die Konzentrationswerte über den Grenzwerten für Reststoffdeponien. Bei einem Aushub muss der Untergrund als Sonderabfall behandelt werden. Dieses Erdreich muss vollständig entfernt und durch neue Erde ersetzt werden. Ein Schreiben des kantonalen Amtes für Umweltschutz legt die Sanierungsmassnahmen fest.

Der Baurechtsvertrag enthält eine Klausel, wonach der Eigentümer, Daniel Schwerzmann, für die Entfernung der Altlasten auf eigene Rechnung besorgt sein muss.

1.6 Gebäudeversicherung

Die kantonale Gebäudeversicherung hat schon früher eine ungenügende Sicherstellung der Fluchtwege innerhalb des Gebäudes bemängelt und deshalb die Proberäume in den oberen Geschossen schliessen lassen. Im Gespräch mit der Gebäudeversicherung konnten für das Erdgeschoss mit baulichen Fluchthilfen provisorische Lösungen gefunden werden. Diese ermöglichten es, den Betrieb bis zum 30. Juni 2008 bzw. bis Ende 2008 zu verlängern.

Am 7. und 9. September 2008 wurde das Gebäude durch zwei Brände stark in Mitleidenschaft gezogen. Diese Ereignisse zerstörten sämtliche Oberflächen und Installationen im Anbau Ost. Zudem wurde am 13. März 2009 ein Brand gelegt. Daraufhin ist das Gebäude mit einer Baustellenwand vollständig abgeriegelt worden.

Im Zusammenhang mit den Gebäudeversicherungsleistungen wurde mit dem Grundeigentümer ein Abtretungsvertrag abgeschlossen, der alle mit dem Brandereignis ausgerichteten Versicherungsleistungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zug an die Stadt Zug abtritt. Die Gebäudeversicherung leistet an die Schäden CHF 350'000.-- (70% des Zeitwertes von CHF 500'000.--).

2. Projektziele

Damit die IGGZ ihre Arbeit in der Zuger Kulturlandschaft weiterführen kann, muss das Kulturzentrum Galvanik umfassend saniert werden. Neben den bisherigen sicherheitstechnischen, betrieblichen und bautechnischen Mängeln haben die Brandschäden den Handlungsbedarf weiter verschärft. Mit einer Sanierung sollen die Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Betriebs durch die IGGZ geschaffen werden.

3. Projektorganisation

3.1 Planungsteam und Ausführung

Das Finanzdepartement hat am 10. Juni 2008 das Baudepartement beauftragt, das vorliegende Projekt in Zusammenarbeit mit der Nutzerin, der IGGZ, auszuarbeiten. In einer ersten Phase wurde durch das Büro f-h-c aus Zug eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Als Grundlage zur Weiterbearbeitung wurden bis am 15. Mai 2009 die Gebäudeaufnahmen erstellt. Danach wurden Lösungen erarbeitet, um das Gebäude in seiner heutigen Form möglichst zu erhalten. Für die Planungsphase wurden die Architekten Roefs+Frei sowie die Baukostenplaner Naumann+Hotz beauftragt. Das Projektmanagement wird vom Baudepartement der Stadt Zug wahrgenommen.

3.2 Gesamtprojektleitung

Für die Projektorganisation seitens der Bauherrschaft wurde ein Planungsausschuss bestimmt.

Der Planungsausschuss wird vom Projektleiter des Baudepartements der Stadt Zug geführt. Mitglieder sind Vertreter des Bestellers bzw. der Eigentümerin, der Architekt als Vertreter der Planer, der Baukostenplaner sowie Vertreter der Trägerschaft als Nutzerin und Betreiberin.

Die Gesamtprojektleitung wird vom Leiter Hochbau des Baudepartementes geführt. Sie setzt sich aus Vertretern der IGGZ, Vertretern der Immobilien- und Hochbauabteilung, Vertretern der Architekten sowie Kosten- und Fachplanern zusammen. Je nach Bedarf wird die Gesamtprojektleitung zusätzlich durch den Stadtarchitekten, den Leiter Immobilien und den Finanzsekretär ergänzt.

3.3 Nutzergruppe

Die Nutzergruppe ist im Planungsausschuss vertreten.

4. Bauprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Die Galvanik besteht aus vier Gebäudeteilen. Im Zentrum steht das dreigeschossige Hauptgebäude mit Steildach und Ziegeleindeckung. Dieser Hauptbau ist dreiseitig von ein- oder zweigeschossigen Anbauten umgeben. Alle Gebäudeteile sind nicht unterkellert. Das Erdgeschoss und Teile der Obergeschosse sind gemauert, die übrigen Fassadenwände sind in ausgemauerter Riegelbauweise erstellt. Die Decken sind mehrheitlich mit einfachen Holzbalkenlagen aufgebaut.

Die bestehende Raumstruktur ist sehr unterschiedlich. Die Räume im Erdgeschoss sind genügend hoch, wogegen die Obergeschosse im Hauptbau mit Raumhöhen von lediglich etwa zwei Metern sehr gedrungen wirken. Nur gerade die Räume im Dachstuhl entsprechen normalen Raumhöhen.

Die Vertikalerschliessung des Hauptgebäudes wird heute über Treppenläufe geführt, welche nicht in einem Treppenhaus zusammengefasst sind und zudem steil und schmal sind.

Insgesamt genügen die Konstruktionsweise der Obergeschosse und die Fluchtmöglichkeiten den geltenden feuerpolizeilichen Vorschriften in keiner Weise. Die brandschutztechnische Sanierung bewirkt eine weitere Reduktion der Raumhöhen. Durch die Brandereignisse sind zudem Tragelemente im 1. Obergeschoss teilweise in Mitleidenschaft gezogen worden.

Die Geschichte der Galvanik lässt heute ein Gebäude mit eigener Patina aus einer Art grenzwertigem „Patchworkunterhalt“, überlagert mit formalen „Insignien“ der Alternativkultur zurück. Es ist jedoch genau diese Patina, welche gegen Aussen eine Ausstrahlung und Identität vermittelt.

4.1.2 Architektonisches Konzept

Das Konzept der Sanierung erhält die tragfähigen Raumelemente der bestehenden Galvanik. Bereiche, die im Bezug zur räumlichen Qualität einen unverhältnismässig grossen Instandsetzungsaufwand bedingen, werden abgebrochen und durch einen neuen Anbau zwischen Chollerhalle und Galvanik ersetzt.

Im Wesentlichen bedeutet dies, dass der Dachstuhl bis auf die Kniestockwände und die Räume im 1. und 2. Obergeschoss abgebrochen werden (letztere weisen sehr geringe Raumhöhen und fehlenden feuerpolizeilichen Massnahmen). Dies gilt auch für die Anbauten Süd (Altlasten und Erschliessungsraum) und die Anbauten West. Von diesen Arbeiten nicht betroffen sind die Aussenwände, welche u.a. den Ausdruck des Gebäudes bestimmen. Auf der Ebene des heutigen Kniestocks wird ein neues Dach aufgebaut.

Das Erdgeschoss bleibt zur Hauptsache unverändert. Sowohl der Konzertsaal mit Bühne wie auch der Anbau Ost mit Eingang und Bar werden lediglich Instand gesetzt. Im neu entstehenden Obergeschossraum befindet sich ein Multifunktionsraum. Übungsräume. Es wird über zwei neue Treppenanlagen erschlossen. Die Treppenanlagen sind Teile des dreigeschossigen Neubaus, in welchem hauptsächlich Übungsräume und im Erdgeschoss der Backstagebereich untergebracht sind.

Der architektonische Ausdruck versucht die charakterbildenden Elemente der Galvanik zu erhalten. Dazu gehören die Aussenwände mit Graffiti, der Anbau Ost, aber auch der Konzertsaal.

Der neue Anbau führt im Grundriss das Thema der Galvanik-Anbauten weiter, ist aber in der Höhenentwicklung etwas mächtiger als die alten Anbauten.

Das neue Schutzdach verbindet sich formal mit dem neuen Anbau und reduziert den gestalterischen Ausdruck auf zwei hauptsächlich Wahrnehmungsebenen – auf die alte Galvanik und deren Erweiterung.

Mit dem Entfernen des alten Dachstocks verliert die Galvanik etwas von ihrer architektonischen Gestalt, mit dem neuen Dach bekommt sie diesen Verlust in einer neuen Gestalt ersetzt. In diesem Sinn vermittelt das neue Dach zwischen dem, was war, und dem, was sein wird.

4.1.3 Umsetzung

Die Nutzungsdauer ist auf 25 Jahre festgelegt. Die alte Galvanik wird mit einfachen Mitteln Instand gesetzt. Defekte Gebäudeteile werden ersetzt, intakte Oberflächen lediglich aufgefrischt. Mit diesem Ansatz werden vor allem die defekten Fenster und das durch den Brand zerstörte Dach über dem Anbau Ost ersetzt. Die alten Fassadenteile werden nicht behandelt und werden im jetzigen Zustand belassen.

Der neue Anbau ist in Massivbauweise erstellt. Die Räume behalten die rohen Mauerwerk- und Betonoberflächen, die Böden werden mit einer einfachen Holzwerkstoffplatte ausgelegt. Für die bauakustischen Merkmale im Neubau gelten die Mindestanforderungen nach SIA 181 Ausgabe 2005. Raumakustische Massnahmen werden keine getroffen. Es ist der Wunsch der Betreiberin, diese im Bedarfsfall durch die IGGZ und deren Mieter in Eigenleistung selbst anbringen zu lassen. Die Übungsräumlichkeiten werden im Rohbau unmöbliert übergeben und von den Nutzern eingerichtet.

Der neue Anbau und die Dachstirnen werden mit einem flächigen Fassadenmaterial verkleidet. Das flach geneigte Schutzdach ist gemäss den Vorgaben des Bebauungsplans extensiv begrünt.

Die Neubauten und das neue Dach über der Galvanik berücksichtigen die Baulinien und die Höhenbeschränkung des Bebauungsplanes.

4.1.4 Freiraumgestaltung

Durch den Abbruch des südseitigen Anbaus erhält das Hauptgebäude einen Vorbereich gegen das SBB-Trasse hin. Aufgrund der Auflagen aus dem Bebauungsplan muss dieser Bereich für die Erschliessung zugänglich gemacht werden. Der südseitige Vorbereich der Chollerhalle ist mit befahrbarem und sickerfähigem Schotterrasen zu erstellen. Der Schotterrasen wird bis zur östlichen Grundstücksgrenze weitergeführt. Die Vorbereiche des Anbaus Ost und der Haupteingang bleiben wie bereits heute asphaltiert.

Das Dachflächenwasser wird entsprechend retensiert und der Gebäudeentwässerung abgegeben. Parkplätze sind auf dem Grundstück keine vorhanden.

4.1.5 Arealerschliessung

Die heutige Zufahrt des Areals liegt im Norden, direkt ab der Chamerstrasse. Der Bebauungsplan beschränkt die Zufahrt auf die Erschliessung ab der Sagistrasse. Die neue Anlieferung ist von der Rückseite, das heisst, von der Bahnseite her organisiert. Direkte Einfahrten ab der Chamerstrasse werden nicht mehr bewilligt.

4.2 Gebäudetechnik

4.2.1 Elektrische Installationen

Die elektrischen Installationen sind alt und entsprechen nicht mehr den geltenden Standards. Ausserdem sind sie durch die verschiedenen Brandereignisse teilweise stark beschädigt. Daher werden die vorhandenen Installationen nicht mehr weiter verwendet.

Das Konzept sieht einen tiefen Ausbaustandard für Licht-, Kraft- und Wärmeinstallationen vor. Im Bar- und Konzertbereich ist eine Grundbeleuchtung vorgesehen vor. Effekt- und Konzertbeleuchtung werden durch die Betreiber erstellt. Der Vorplatz wird mit Scheinwerfern ausgeleuchtet.

Das ganze Kulturzentrum wird mit einer Brandmeldeanlage überwacht. Ausserdem sorgt eine netzunabhängige Notstromversorgung für die verlangte Not- und Fluchtwegbeleuchtung. Die Eingangstüren und Fensterflügel im Erdgeschoss werden mit einer einfachen Alarmanlage überwacht.

Bar und Restaurant erhalten einen Fernsehanschluss. Ein LAN-Netzwerk verbindet die Galvanik mit dem Internet.

Nach der Instandstellung entsprechen sämtliche Installationen den massgebenden Vorschriften beziehungsweise der Gebäudeversicherung Zug.

4.2.2 Energiekonzept und Minergie

Das Energiekonzept berücksichtigt für die bestehende Galvanik die Vorgaben nach SIA 380/1 Ausgabe 2007. Trotz beschränkter Nutzungsdauer und der Altbausubstanz erscheint das Einhalten der geltenden Energiegesetzgebung als sinnvoll. Gebäudeteile, welche ersetzt werden müssen, entsprechen der Einzelbauteilanforderung. Der neue Restaurantbereich wird ebenfalls als Neubaubereich interpretiert.

Der neue Anbau wird nach Minergie ed. 11 ausgelegt. Er ist mit einer Komfortlüftung ausgestattet. Das Warmwasser wird primär solar erzeugt ($10\text{m}^2 > 2\%$ EBF Neubau).

4.2.3 Heizungsanlage

Die bestehende Ölheizung hat eine für die Gesamtanlage ungenügende Wärmeleistung. Zudem ist der Technikraum für die zukünftige Raumnutzung ungünstig und besitzt keinen Fluchtweg. Die Kapazität der benachbarten Heizungszentrale im „Chollergebäude“ reicht für die Galvanik nicht aus. Daher wird die Anlage durch eine Gaskondensationsheizung ersetzt. Teilweise kann die bestehende Wärmeverteilung weiter genutzt werden. Die bestehende Verteilung wird mit neuen Radiatoren ergänzt.

4.2.4 Lüftung

Die bestehende Lüftungsanlage für den Bar- und Saalbereich entspricht nicht mehr den gültigen Standards. Ausserdem ist sie durch die Brandereignisse stark beschädigt. Sie wird vollständig ersetzt. Das neue Lüftungsaggregat besitzt eine Wärmerückgewinnung. Die Luftverteilung für den Konzertbereich wird im neuen Doppelboden geführt. Durch den Wegfall der tiefgehängten Rohre gewinnt der niedrige Konzertsaal wesentlich an Höhe. Eine neue Lüftungsanlage, ebenfalls mit Wärmerückgewinnung, lüftet den Multifunktionsraum. Eine Kühlung ist nicht vorgesehen. Die Übungsräume werden mit einer Komfortlüftung versehen.

4.2.5 Sanitärinstallationen

Die bestehenden sanitären Installationen werden ersetzt und zusammen mit den Layouterweiterungen neu installiert. Für den Bar- und Konzertbereich wird die Anzahl WC-Plätze verdoppelt. Der Multifunktionsraum erhält eine eigene WC-Anlage. Für die Übungsräume steht ein nicht geschlechtergetrenntes WC zur Verfügung. Für alle Teilbereiche sind behindertengerechte WC-Plätze eingerichtet.

Die Warmwassererzeugung erfolgt solar, ergänzt durch den Gaskondensationsbrenner.

Die Gebäudeentwässerung wird in neuen Grundleitungen geführt.

4.3 Ausbau Betriebseinrichtungen

Die Grundausrüstung der Bar-Lounge im Anbau Ost ist im Kostenvoranschlag eingerechnet.

Folgende weitere Betriebseinrichtungen werden durch die IGGZ erbracht und sind von der Stiftung Göhner im BKP 330 mit 400000.-- teilsubventioniert:

- Grundbeschallung (Lautsprecher) im Bar-, Konzertsaal;
- Soundanlage für Konzerte sowie
- Baranlage im Anbau Ost.

5. Zukünftiges Nutzungskonzept

5.1 Allgemeines

Die Kernelemente des Kulturzentrums bestehen weiterhin aus Konzertsaal, Bar und Lounge, Multifunktionsraum sowie dreizehn Atelier- und Proberäumen.

5.1.1 Standort, Gebäude und Räumlichkeiten

Der Standort bei der Kollermühle erfüllt die Voraussetzungen für ein Kulturzentrum ideal. Er ist gut erschlossen und mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Das Raumprogramm entspricht den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer. Es wurde in einem ganztägigen Workshop im Juni 2008 unter Einbezug von Gästen, Proberaummieterinnen und -mietern, Künstlerinnen und Künstlern, lokalen Bands, Partnerveranstalterinnen und -veranstaltern, Nachbarinnen und Nachbarn und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gemeinsam erarbeitet.

Folgende Räume sollen zur Verfügung stehen:

- Konzertsaal mit Bühne (Fassungsvermögen 600 Personen);
- Bar- und Loungebereich (Fassungsvermögen 200 Personen);
- Multifunktionsraum mit ca. 80 Sitzplätzen, 48 im Innen- und 32 im Aussenbereich sowie
- 13 Übungsräume und Ateliers für 15 bis 20 Künstlergruppen beziehungsweise 100 Personen.

Wie Besprechungen mit den unmittelbaren Anwohnern gezeigt haben, können Problempunkte wie Lärm durch Immissionen aus den Proberäumen und die fehlenden Parkplätze mit geeigneten betrieblichen, organisatorischen und baulichen Massnahmen gelöst werden. Die Betreiber des Kulturzentrums sollen daher mit der Baubewilligungserteilung u.a. verpflichtet werden, für die Einhaltung der Nachtruhe zu sorgen, insbesondere dass nach 22.00 Uhr aus den Proberäumen keine übermässigen Lärmimmissionen nach Aussen dringen. Weiter sollen die Betreiber mit umliegenden Grundeigentümern Vereinbarungen betreffend Mitbenützung von Parkplätzen treffen.

5.1.2 Vorgesehene Nutzung

Die IGGZ wird nach der Instandstellung des Kulturzentrums Galvanik beim Betrieb auf folgende vier Schwerpunkte setzen:

5.1.2.1 Konzert- und Veranstaltungsbetrieb

Das kulturelle Angebot soll mit verschiedenen musikalischen Veranstaltungsschwerpunkten wie Jazz, Blues, Rock, Funk, Soul, HipHop, Reggae, Latin, Techno und anderen aktuellen Musikströmungen ein breites Spektrum abdecken. In zweiter Linie sollen auch klassische und experimentelle Musikdarbietungen sowie andere Kultursparten ins Programm aufgenommen werden.

5.1.2.2 Bar und Loungebereich

Treffpunkt für Jugendliche und junge Erwachsene mit einem breiten Konsumationsangebot zu günstigen Preisen. Das Angebot richtet sich nach den Grundsätzen der strukturintegrierten Prävention. Im Loungebereich werden auch Snacks angeboten.

5.1.2.3 Übungsräume

Die IGGZ vermietet und unterhält einundzwanzig Übungsräume und Ateliers für verschiedene künstlerische Ausdrucksformen. Für die Übungsräume bestehen Wartelisten und die IGGZ hat entsprechende Vergaberichtlinien erarbeitet. Interessenten aus Gemeinden, die sich finanziell stärker am Kulturzentrum beteiligen, haben Vorrang. Mit den Übungsräumen und Ateliers wird die Entfaltung künstlerischer Aktivität und Kreativität regionaler Kulturschaffender gefördert und dem Mangel an günstigen Arbeitsräumen entgegengewirkt.

5.1.2.4 Multifunktionaler Raum

Im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes ist ein Multifunktionsraum geplant. Dieser soll Dritten zur Verfügung gestellt bzw. vermietet werden.

5.1.3 Zielpublikum und Programm

In der kleinen, aber global vernetzten Stadt Zug entstehen vielfältige kulturelle Ausdrucksformen, die auch ausgelebt werden sollen. Die Galvanik soll Freiraum bieten für „Kulturen“ aller Art, traditionelle wie auch unkonventionelle. Die Programmation im Kulturzentrum soll die Auseinandersetzung mit diesen Kulturformen fördern. Das Haus soll aber auch ein Treffpunkt für diejenigen sein, die ihr (Kultur- und Konsumbedürfnis ausleben möchten.

Aufgrund der vielseitigen Ansprüche des regionalen Publikums muss ein Veranstaltungskonzept alle wesentlichen Interessensrichtungen berücksichtigen (mit besonderem Augenmerk darauf, dass sie weder rassistisch, sexistisch noch gewaltverherrlichend sind). Mit Veranstaltungsreihen werden individuelle Szenen wie HipHop, Jazz oder Latin direkt angesprochen. Die Veranstaltungen richten sich an junge Erwachsene und Junggebliebene, in der Regel ab 18 Jahren (in Ausnahmefällen ab 16 Jahren).

6. Kosten

6.1 Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung des Baukredits wurden mit den Nutzern sowie der Abteilung Immobilien Standards definiert und das Projekt detailliert ausgearbeitet.

Den Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wurden besonders Rechnung getragen.

In den Gesamtbaukosten ist die Durchführung der Machbarkeitsstudien sowie der entsprechende Projektierungsaufwand enthalten. Nicht enthalten sind die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Altlastenentsorgung. Diese gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

6.2 Kostenzusammenstellung nach BKP

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das detaillierte Bauprojekt. Die Kosten wurden mittels Elementkostengliederung (Beilage 2) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Instandstellung Kulturzentrum Galvanik

BKP 0	Grundstück	CHF	300'000.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	335'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	3'250'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtung	CHF	525'000.--
BKP 4	Umgebung	CHF	110'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	130'000.--
BKP 6	offene Reserven	CHF	50'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	0.--
Total		CHF	4'700'000.--
	abzüglich Vergütung GVZG (Brandschadenleistung)	CHF	- 350'000.--
BKP 1 - 9	Total Anlagekosten inkl. MWST	CHF	4'350'000.--

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2009. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009).

Kennwerte:

Geschossflächen GF nach SIA 416	m^2	1'550
Rauminhalt Gebäudevolumen V nach SIA 416	m^3	5'800

Kostenkennwerte:

Kosten Gebäude BKP 2 pro m^2 Geschossfläche SIA 416	CHF	2'098.--
Kosten Gebäude BKP 2 pro m^3 Gebäudevolumen SIA 416	CHF	560.--

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Baukredit am 27. Oktober 2009 bewilligt, sieht das Terminprogramm wie folgt aus:

		Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	
Grosser Gemeinderat	27. Okt 09																							
Baubewilligungsphase	ab Sep 09																							
Ausführungsplanung	ab Okt 09																							
Submission+Arbeitsvergaben	ab Dez 09																							
Baubeginn	ab Feb 10																							
Bezug	ab Nov 10																							

8. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2010, Konto 2220/50300, Objekt-Nr. 823, Chamerstrasse 173 – Instandstellung Kulturzentrum Galvanik.

Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (§ 14 Abs. 3 Bst. d Finanzhaushaltgesetz) mit jährlich 10% abgeschrieben.

8.1 Beiträge

Aufgrund des vorliegenden Projektes wurden an die Baukosten von folgenden Seiten Beiträge zugesichert:

Haus	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 4'350'000.--
Beiträge	
Kanton Zug	- CHF 480'000.--
Göhner-Stiftung	- CHF 400'000.--
Investition	CHF 3'470'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten	
Abschreibung Objektkredit 10%	
Berechnung der jährlichen Folgekosten	CHF 347'000.--
Kostentotal	CHF 347'000.--

Die Kosten für den Baukredit betragen brutto CHF 4'350'000.-- inkl. MWST.

Die Gemeinden Baar, Cham, Steinhausen, Hünenberg und Risch haben anlässlich der Gemeindepräsidentenkonferenz vom 29. Oktober 2009 an den Baukredit Beiträge in der Höhe von CHF 160'000.-- in Aussicht gestellt.

9. Antrag des Stadtrates

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Instandsetzung des Kulturzentrums Galvanik einen Baukredit von CHF 4'350'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 27. Oktober 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Kostenvoranschlag nach BKP
3. Berechnung der jährlichen Folgekosten
4. Plandossier

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73 und Thedy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30 zur Verfügung.

B e s c h l u s s

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Instandsetzung Kulturzentrum Galvanik, Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2054 vom 27. Oktober 2009

1. Für die Instandsetzung des Kulturzentrums Galvanik wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 823, Chamerstrasse 147, Instandsetzung Kulturzentrum Galvanik, ein Baukredit von CHF 4'350'000.-- brutto, inkl. MWST, bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die Investition von CHF 4'350'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Der Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: