

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5
Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Juli 1986

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das heutige Burgbach-Turnhallengebäude wurde in den Jahren 1898-1899 vom Zuger Architekten Dagobert Keiser erbaut. Die Turnhalle diente den Schulen und Vereinen sowie lange Jahre auch als Gemeindeversammlungslokal und später als Abstimmungslokal. Im Jahre 1942 wurde die Tragkonstruktion im Dachraum verstärkt und eine Militärunterkunft eingerichtet, die jedoch seit dem Bestehen der neuen Zivilschutzanlagen kaum mehr belegt wird. Im Dachgeschoss befindet sich nebst der Militärunterkunft eine Abwartwohnung. Im Jahre 1964 erfolgte der Anbau mit den WC- und Duschenräumen im Erdgeschoss.

Nachdem der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde, beschloss der Grosse Gemeinderat, das Projekt ohne Autoeinstellhalle weiter zu verfolgen; er bewilligte am 2. Juli 1985 einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.-- für die Neugestaltung des Schulhausplatzes Burgbach, den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau eines Sockelgeschosses.

Das vorliegende Projekt wurde in Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten H.P. Ammann und P. Baumann geplant. Es kann in folgende Teile gegliedert werden:

1. Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes
2. Renovation der Turnhalle
3. Einbau von fünf Wohnungen im Dachgeschoss und im 1. Obergeschoss
4. Allgemeine Gebäudesanierung.

II.

Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes:

In Zug besteht ein Bedürfnis für einen mittelgrossen Saal von ca. 300 m². Eine Studie über die Saal- und Hallenbedürfnisse zeigt, dass vor allem für Vereine ein einfach zu betreibender Saal fehlt, der aufgrund von Eigenleistung kostengünstig gemietet werden kann. Von Interesse ist dabei vor allem, dass allenfalls die Bewirtung selbst übernommen werden kann. Durch das Absenken des oberen Platzteiles um ca. 2 m erscheint ein Turnhallengebäude mit einem ca. 4 m hohen Gebäudesockel; dadurch wird der Einbau eines Mehrzwecksaales in diesem Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes ermöglicht. Dem Mehrzweckraum wird ein Foyer vorgelagert; dazu kommen die nötigen Nebenräume wie WC-Anlagen, Office und Bühnennebenraum. Der Mehrzwecksaal mit den Abmessungen 25 x 12 m kann mit 200 Bankettplätzen oder ca. 350 Zuschauerplätzen belegt werden. Der Raum kann mit mobilen Trennwänden unterteilt werden. Das Foyer, das dem Turnhallengebäude vorgelagert und in Glas- Stahl konstruiert wird, ist als mobile Garderobenanlage sowie als Platz für eine allfällige Kasse vorgesehen; während er Schulzeit kann das Foyer auch als Aufenthaltsraum von den Schülern benützt werden. Auf der nördlichen Saalseite liegt das Office, das so ausgerüstet ist, dass Speisen und Getränke gekühlt oder gewärmt werden können. Es ist eine kleine Kühlzelle und ein fahrbarer Buffetwagen für warme Speisen sowie ein Spültrog mit Abstellflächen und Wandschränken vorgesehen. Zudem wird ein WC- und Duschenraum erstellt. Es wird kein Kleininventar bereitgestellt, dies muss vom Benutzer mitgebracht werden.

Ueber dem Office befindet sich die Lüftungszentrale mit einer Wärmerückgewinnungsanlage für den Mehrzwecksaal. Auf der südlichen Saalseite liegt der Bühnen- Nebenraum, in dem die mobilen Bühnenpodeste sowie Klappische und Stühle untergebracht werden können. Es ist eine einfache Bühneneinrichtung vorgesehen, die es z.B. ermöglicht, ein Vereinstheater durchzuführen. Auf der östlichen Seite, im Annexbau,

befinden sich die WC-Räume für das Publikum, 2 Abstellräume sowie die Verbindungstreppe zur Turnhalle. Durch diese Verbindungstreppe ist es möglich, den Mehrzweckssaal gemeinsam mit der Turnhalle zu nutzen. Der Ausbau des Mehrzweckssaales ist in robusten und pflegeleichten Baumaterialien vorgesehen; so soll der Boden in Kunststeinplatten und die Wände in Verputz und teilweise in Holz erstellt werden.

III.

Renovation der Turnhalle:

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Burgbachtturnhallengebäudes wird der heutige Fussboden der Turnhalle um 90 cm angehoben, so dass im Sockelgeschoss eine lichte Raumhöhe von 4 m möglich wird. Die Turnhalle wird vom Osteingang her ebenerdig und somit behindertengerecht begehbar. Die Turnhallenhöhe wird von heute 6 m auf 5.10 m reduziert. In Anbetracht, dass die Turnhalle aussergewöhnliche Grundrissabmessungen aufweist und im wesentlichen dem Primarschulturnen dient, kann die Reduktion der Raumhöhe verantwortet werden. Die Reck- und Kletterstangen müssen der neuen Raumhöhe angepasst werden. Der Geräteraum bleibt bestehen. Ueber dem Geräteraum wird die Warmluftanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Sanitär- und Heizungsverteilung für die Turnhalle untergebracht. Die Beheizung des Turnhallengebäudes erfolgt durch die Casino-Fernheizung. Die Duschen- und WC-Anlagen sowie das Turnlehrer- und Sanitätszimmer werden neu erstellt. Dadurch kann der unschöne Anbau auf der Gebäudeostseite entfernt werden, so dass das Gebäude wieder seine ursprüngliche Form erhält.

IV.

Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss:

Die Planung hat ergeben, dass im Dachgeschoss des zentralgelegenen Turnhallengebäudes vier und im 1. Obergeschoss eine Wohnung eingebaut werden können. Es sind dies:

eine 4 1/2-Zimmerwohnung mit	120 m ²	Nettowohnfläche
eine 3 1/2-Zimmerwohnung mit	95 m ²	Nettowohnfläche
eine 2 1/2-Zimmerwohnung mit	72 m ²	Nettowohnfläche
eine 2 -Zimmerwohnung mit	71 m ²	Nettowohnfläche (1. OG)
eine 2 -Zimmerwohnung mit	63 m ²	Nettowohnfläche

Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über ein eigenes, neu erstelltes Treppenhaus und ist somit vom Turn- und Schulbetrieb getrennt. Die Wohn- und Schlafräume dieser interessanten Wohnungen werden mit neu zu erstellenden Dachlukarnen-Fenstern natürlich belichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum; bei drei Wohnungen kann zusätzlich ein kleines Estrichabteil zugeordnet werden, das mittels Aufzugtreppe erreicht werden kann. Die drei grösseren Wohnungen erhalten je auf der Süd-, West- und Nordfassade, hinter der Giebelmauer, eine teilweise pergolaartig überdeckte Dachterrasse.

V.

Allgemeine Gebäudesanierung:

Unter diesem Titel werden alle notwendigen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten zusammengefasst, die auch in absehbarer Zeit ausgeführt werden müssten, auch wenn die Gesamtsanierung nicht zur Ausführung gelangen würde. Es sind dies im wesentlichen folgende Arbeiten:

- Sanierung des Steil- und Flachdaches,
- Ersetzen der Spenglerbleche,
- Ueberholen der Fassaden-Natursandsteinteile und des Verputzes,
- Ersetzen der Fenster durch Holz-Metallfenster,
- Malerarbeiten.

VI.

Betriebskonzept Mehrzwecksaal:

Der Mehrzwecksaal steht den Vereinen, Organisationen, Einzelpersonen oder öffentlichen Körperschaften zur Verfügung und kann für einzelne Anlässe stundenweise oder auch für mehrere Tage gemietet werden. Der Restaurationsbetrieb kann vom Veranstalter selbst oder durch einen Gastgewerbebetrieb organisiert werden. Nicht vorgesehen sind wöchentlich wiederkehrende Saal-Reservierungen für Vereinsproben etc. Für die Saalmiete ist eine Gebühr vorgesehen.

VII.

Baukosten:

Für das vorliegende Projekt wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit der Preisbasis vom 1. April 1986 errechnet.

A) Kostenvoranschlag aufgestellt nach BKP (Baukostenplan):

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	614'000.--
2	Gebäude	Fr.	4'293'000.--
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	307'000.--
5	Baunebenkosten	Fr.	208'000.--
6	Unvorhergesehenes	Fr.	100'000.--
9	Ausstattung	Fr.	178'000.--
	Total Anlagekosten	Fr.	5'700'000.--

=====

B) Berechnung des m3-Preises:

a) Ganzes Gebäude

Umbauter Raum nach SIA	m3	10'580	
Gebäudekosten BKP 2			Fr. 4'293'000.--
m3-Preis	<u>Fr. 4'293'000.--</u>	= Fr./m3	406.--
	m3	10'580	

b) Wohnungen mit Anteil Dach

Umbauter Raum ca.	m3	2'140	
Baukosten			Fr. 1'256'000.--
m3-Preis	<u>Fr. 1'256'000.--</u>	= Fr./m3	587.--
	m3	2'140	

C) Kostenvoranschlag aufgestellt nach Massnahmenpaketen

1.	Mehrzwecksaal inkl. allen dafür notwendigen Installationen	Fr.	3'024'000.--
2.	Sanierung der Turnhalle und Garderobenanlagen	Fr.	843'000.--
3.	Einbau von 5 Wohnungen	Fr.	1'256'000.--
4.	Allgemeine Gebäudesanierungsarbeiten am Dach, an der Fassade und an den Fenstern.	Fr.	577'000.--

Total Anlagekosten	Fr.	5'700'000.--
--------------------	-----	--------------

=====

Falls der Grosse Gemeinderat dem Baukredit für die Neugestaltung des Burgbachplatzes nicht zustimmt, erhöht sich die obgenannte Bausumme um die Position "Umgebung" mit Fr. 180'000.--.

- D) Die Wohnungsmietzinse sollen grundsätzlich das investierte Kapital verzinsen. Die anfängliche Bruttorendite von 5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden den Mietern direkt verrechnet.
- E) Bei den Betriebskosten für den Mehrzwecksaal, die die Laufende Rechnung belasten werden, wird mit einem jährlichen Aufwand von ca. Fr. 120'000.-- und einem Ertrag von ca. Fr. 50'000.-- gerechnet, so dass ein Defizit von ca. Fr. 70'000.-- zu erwarten ist. Grundlage für diese Kostenschätzung sind 100 Veranstaltungen jährlich. Kapitalkosten und Gebäudeunterhaltskosten sind nicht berücksichtigt, weil kein Fremdkapital für die Bauinvestition beansprucht werden muss.
- F) Für den Unterhalt und die anfallenden Reparaturen am Gebäude wird mit einem jährlichen Aufwand von 1 % der Gebäudekosten gerechnet. Die Gebäudekosten gemäss BKP 2 belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 4'293'000.--, die jährlichen Kosten für Unterhalt und Reparaturen am Gebäude auf Fr. 43'000.--.

VIII.

Die Urnenabstimmung ist am 28. September 1986 vorgesehen, so dass mit den Bauarbeiten anfangs 1987 begonnen werden kann. Für das Turnhallengebäude muss mit einer Bauzeit von 2 Jahren gerechnet werden, so dass der Bezug Ende 1988 vorgenommen werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vorliegendes Projekt einem städtischen Bedürfnis entspricht. Die zentrale Lage des Mehrzweckraumes bietet eine günstige Gelegenheit, vielseitige Veranstaltungen in der Altstadt durchzuführen und den vielen stadtzugerischen Vereinen Möglichkeiten für eine vielfältige Vereinstätigkeit zu bieten.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes, für den Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss einen Baukredit von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen.

Zug, 8. Juli 1986

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan (Vgl. Vorlage Nr. 869)
- Grundrisse und Schnitte
- Fassaden
- Nutzungsmöglichkeiten im Mehrzwecksaal
- Raumprogramm
- Betriebsberechnung für den Mehrzwecksaal
- Ertragsrechnung für die Wohnungen

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES NR.

BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGBÄUDEDES, MIT
EINBAU VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSSALES IM
SOCKELGESCHOSS

BAUKREDIT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 870 vom 8. Juli 1986

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes, mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzweckssaales wird ein Bruttokredit von Fr. 5'700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Indexstand 1.4.1986).

Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesenen Lohn- und Materialpreisänderungen.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

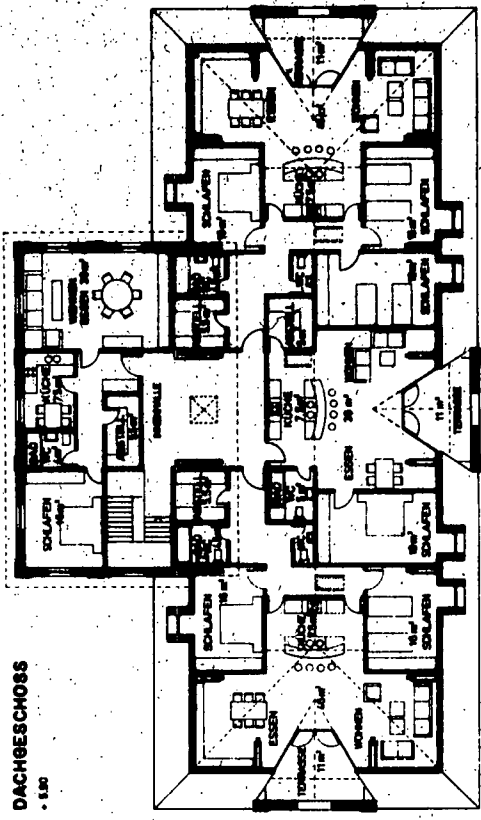
Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung: 28. September 1986

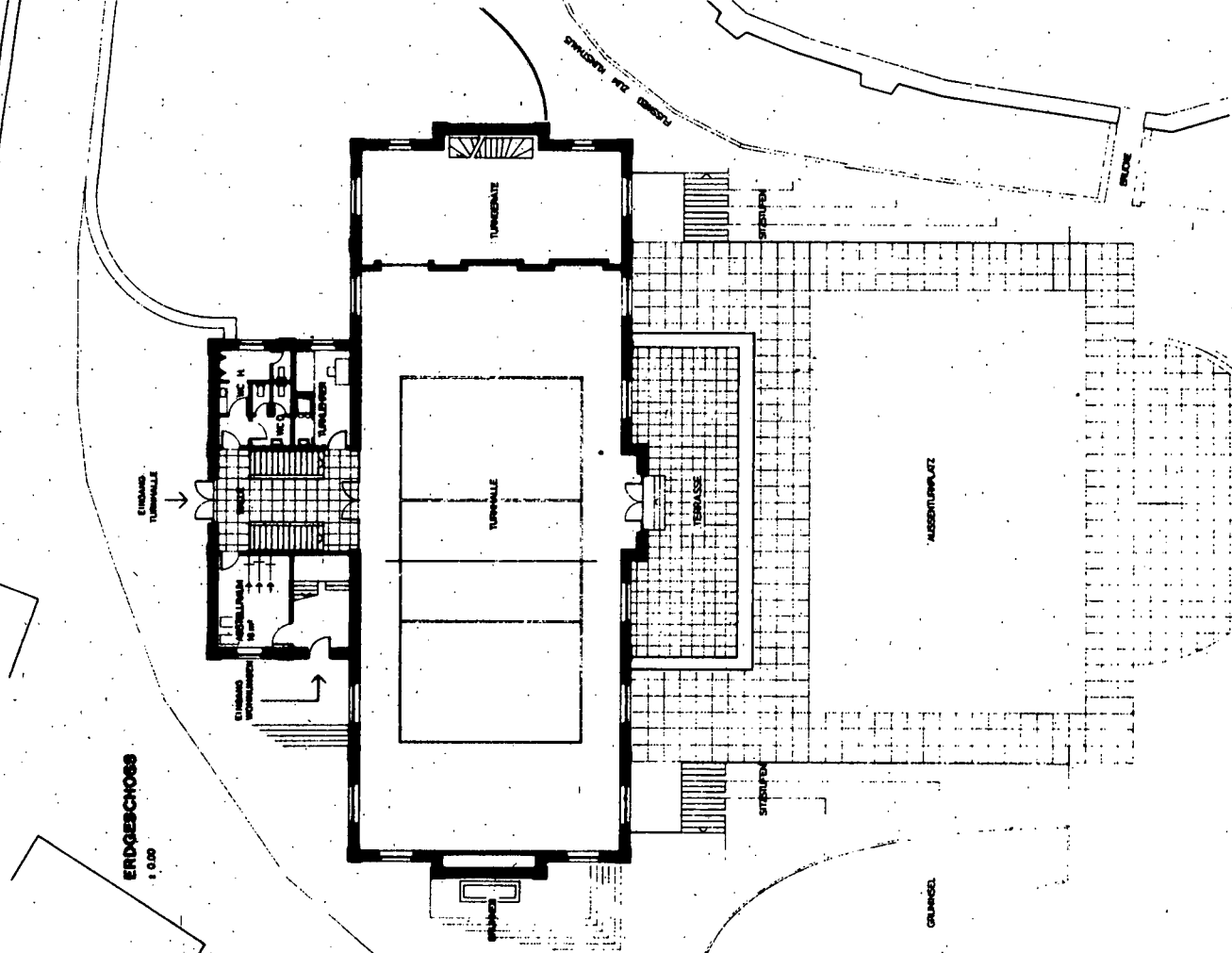
1. OBERGESCHOSS
• 3.00

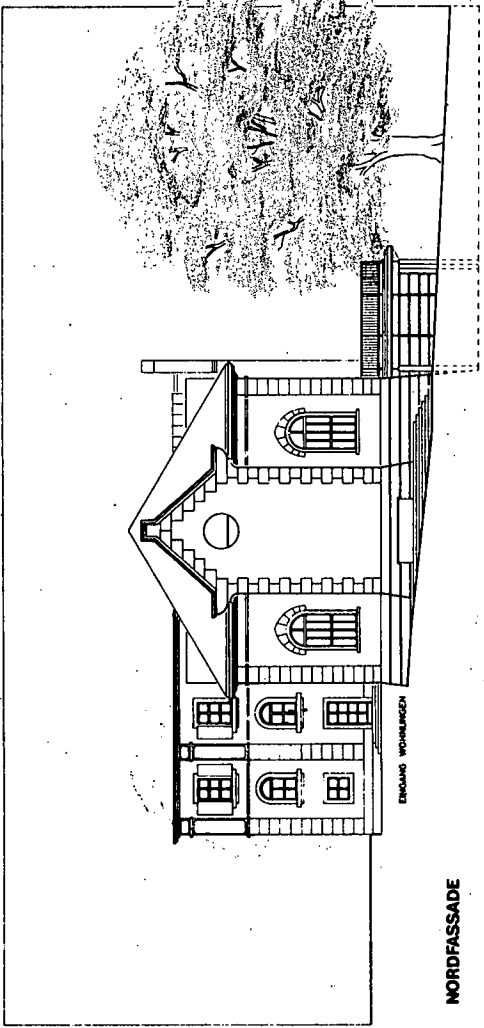


DACHGESCHOSS
• 1.00

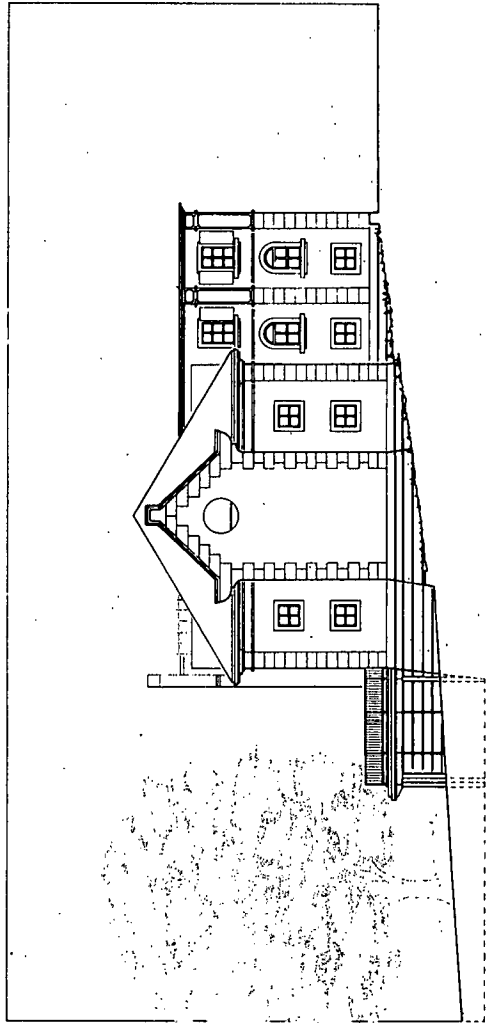


ERDGESCHOSS
• 1.00

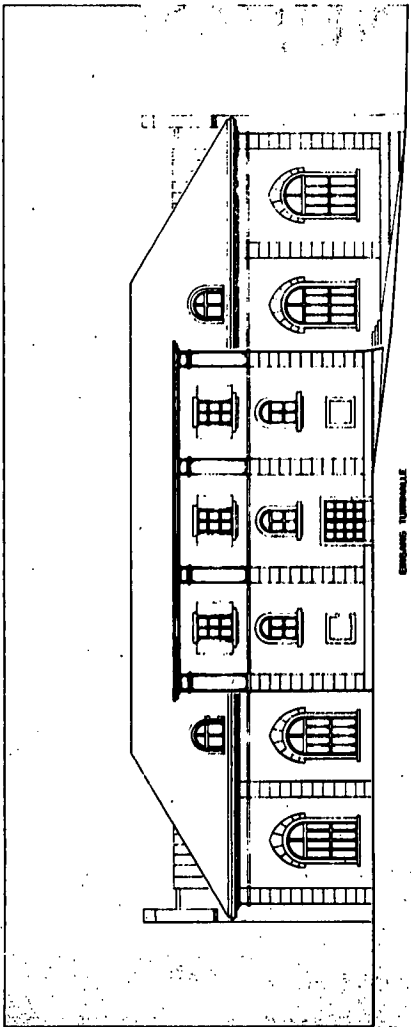




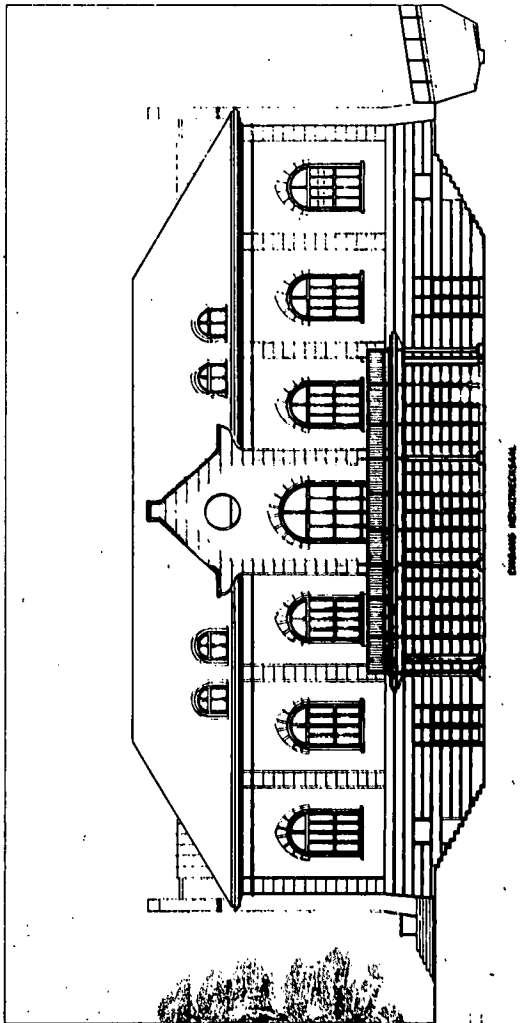
NORDFASSADE



SÜDFASSADE

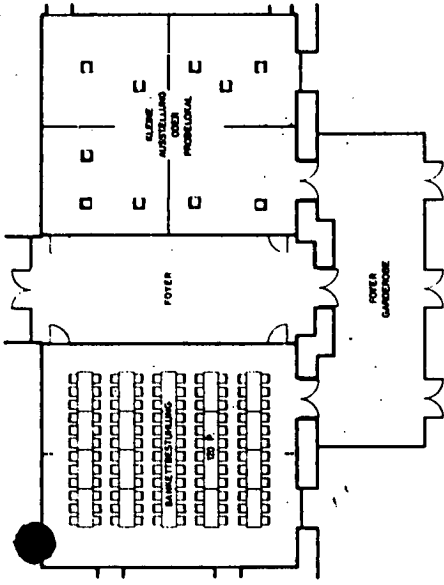


OSTFASSADE

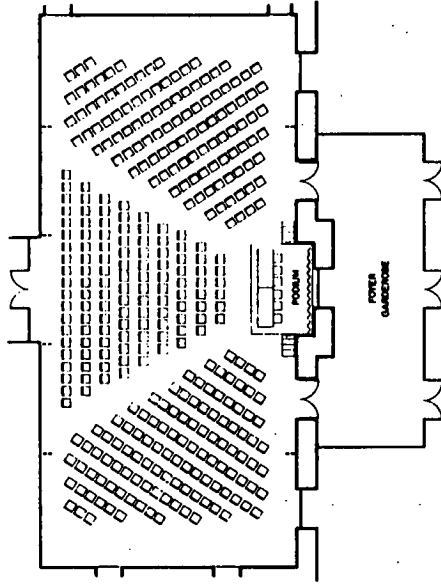


WESTFASSADE

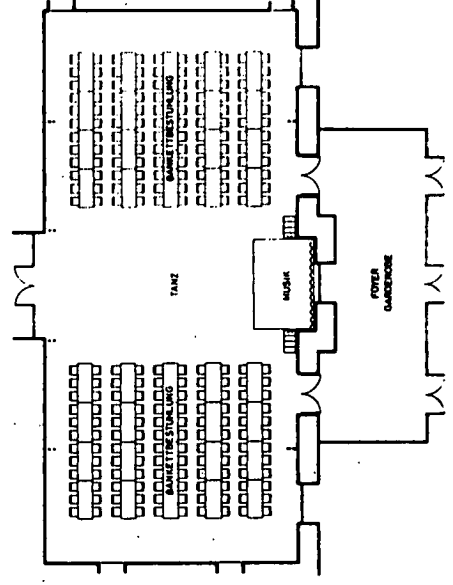
ZWEI RÄUME
MIT FOYER



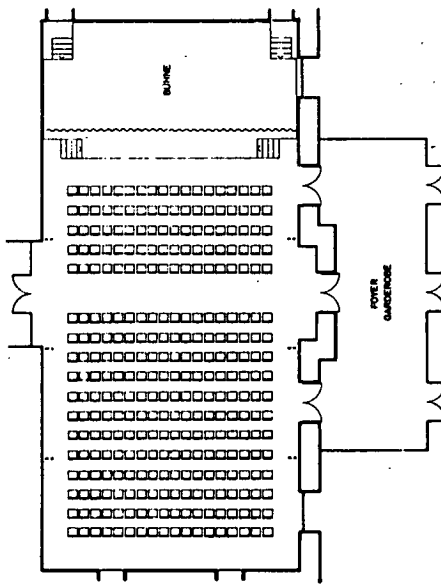
REIHENBESTUHLUNG
MIT PODIUM
CA. 347 P.



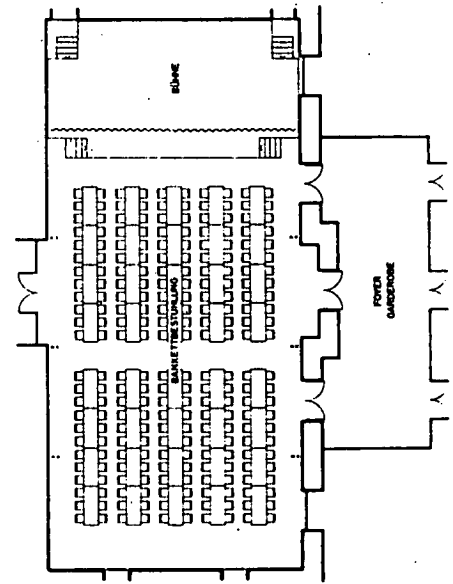
BANKETTBESTUHLUNG
MIT TANZFLÄCHE
CA. 240 P.



REIHENBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 306 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 240 P.



Umbau Burgbachtturnhallegebäude

Raumprogramm

Sockelgeschoss:	Foyer	65 m2
	Mehrzwecksaal	300 m2
	Office	45 m2
	Bühnenmagazin	50 m2
	WC-Anlagen	26 m2
	Magazin	22 m2
	Lüftungsraum	56 m2
	Bühnengarderoben	54 m2
Turnergarderoben	56 m2	
Erdgeschoss:	Turnhalle	370 m2
	Geräteraum	69 m2
	Abstellraum Wohnungen	16 m2
	Turnlehrer- und Sanitätszimmer	12 m2
	WC-Räume	16 m2
1. Obergeschoss:	2-Zimmerwohnung	71 m2
	Technische Zentrale	71 m2
	Waschraum	16 m2
Dachgeschoss:	eine 4 1/2-Zimmerwohnung	120 m2
	eine 3 1/2-Zimmerwohnung	95 m2
	eine 2 1/2-Zimmerwohnung	72 m2
	eine 2 -Zimmerwohnung	63 m2

Betriebskostenberechnung für den Mehrzwecksaal (Vgl. Kap. VII/E):

Grundlage ist eine Anfangsbelegung von 100 Veranstaltungen jährlich.

Aufwand

1. Personalkosten: Abwart-Anteil	Fr. 30'000.--	
Administration	Fr. 10'000.--	
übriges Personal	<u>Fr. 10'000.--</u>	Fr. 50'000.--
2. Liegenschaftskosten:		
kleiner Gebäudeunterhalt	Fr. 8'000.--	
Heizung	Fr. 15'000.--	
Lüftung	Fr. 2'000.--	
Brandmeldeanlage	Fr. 1'000.--	
Strom/Wasser	Fr. 12'000.--	
Reinigungsmaterial	<u>Fr. 2'000.--</u>	Fr. 40'000.--
3. Unterhalt der techn. Einrichtungen:		
allgemein	Fr. 2'500.--	
Licht	Fr. 1'000.--	
Mobiliar	<u>Fr. 1'500.--</u>	Fr. 5'000.--
4. Versicherungen: Gebäudeversicherung		
(Anteil)	Fr. 3'000.--	
Mobiliarversicherung	Fr. 2'000.--	
Haftpflichtversicherung	<u>Fr. 1'000.--</u>	Fr. 6'000.--
5. Büro und Verwaltung:		
Verbrauchsmaterial	Fr. 2'500.--	
Telefon/Spesen	<u>Fr. 2'500.--</u>	Fr. 5'000.--
6. Verschiedenes: Information/Werbung		
Dienstleistungen für		
Bühne/Garderobe/Diverses	Fr. 10'000.--	
Sonstige Auslagen	<u>Fr. 4'000.--</u>	<u>Fr. 14'000.--</u>
Aufwand total		<u>Fr. 120'000.--</u>

Ertrag

Mieteinnahmen und Einnahmen für verschiedene Dienstleistungen		Fr. 50'000.--
Ertrag total		<u>Fr. 50'000.--</u>
Betriebskostendefizit		<u>Fr. 70'000.--</u>

Beilage

Ertragsrechnung für die Wohnungen:

Erstellungskosten: Fr. 1'256'000.--; Anfangsverzinsung 5 %;
Jahreszins total Fr. 62'800.--

Wohnungsgrösse	Wohnfläche netto	Mietzins netto monatlich	(ohne NK) jährlich
1. 1 x 4½-Zimmer-Wohnung	120 m2	1'500.--	18'000.--
2. 1 x 3½-Zimmer-Wohnung	95 m2	1'200.--	14'400.--
3. 1 x 2½-Zimmer-Wohnung	72 m2	950.--	11'400.--
4. 1 x 2 -Zimmer-Wohnung	71 m2	875.--	10'500.--
5. 1 x 2 -Zimmer-Wohnung	63 m2	700.--	<u>8'400.--</u>
Total Ertrag jährlich			<u>62'700.--</u>

Die anfängliche Bruttorendite von 5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden den Mietern direkt verrechnet.

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5
Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Juli 1986

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das heutige Burgbach-Turnhallengebäude wurde in den Jahren 1898-1899 vom Zuger Architekten Dagobert Keiser erbaut. Die Turnhalle diente den Schulen und Vereinen sowie lange Jahre auch als Gemeindeversammlungslokal und später als Abstimmungslokal. Im Jahre 1942 wurde die Tragkonstruktion im Dachraum verstärkt und eine Militärunterkunft eingerichtet, die jedoch seit dem Bestehen der neuen Zivilschutzanlagen kaum mehr belegt wird. Im Dachgeschoss befindet sich nebst der Militärunterkunft eine Abwartwohnung. Im Jahre 1964 erfolgte der Anbau mit den WC- und Duschenräumen im Erdgeschoss.

Nachdem der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde, beschloss der Grosse Gemeinderat, das Projekt ohne Autoeinstellhalle weiter zu verfolgen; er bewilligte am 2. Juli 1985 einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.-- für die Neugestaltung des Schulhausplatzes Burgbach, den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau eines Sockelgeschosses.

Das vorliegende Projekt wurde in Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten H.P. Ammann und P. Baumann geplant. Es kann in folgende Teile gegliedert werden:

1. Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes
2. Renovation der Turnhalle
3. Einbau von fünf Wohnungen im Dachgeschoss und im 1. Obergeschoss
4. Allgemeine Gebäudesanierung.

II.

Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes:

In Zug besteht ein Bedürfnis für einen mittelgrossen Saal von ca. 300 m². Eine Studie über die Saal- und Hallenbedürfnisse zeigt, dass vor allem für Vereine ein einfach zu betreibender Saal fehlt, der aufgrund von Eigenleistung kostengünstig gemietet werden kann. Von Interesse ist dabei vor allem, dass allenfalls die Bewirtung selbst übernommen werden kann. Durch das Absenken des oberen Platzteiles um ca. 2 m erscheint ein Turnhallengebäude mit einem ca. 4 m hohen Gebäudesockel; dadurch wird der Einbau eines Mehrzwecksaales in diesem Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes ermöglicht. Dem Mehrzweckraum wird ein Foyer vorgelagert; dazu kommen die nötigen Nebenräume wie WC-Anlagen, Office und Bühnennebenraum. Der Mehrzwecksaal mit den Abmessungen 25 x 12 m kann mit 200 Bankettplätzen oder ca. 350 Zuschauerplätzen belegt werden. Der Raum kann mit mobilen Trennwänden unterteilt werden. Das Foyer, das dem Turnhallengebäude vorgelagert und in Glas- Stahl konstruiert wird, ist als mobile Garderobenanlage sowie als Platz für eine allfällige Kasse vorgesehen; während der Schulzeit kann das Foyer auch als Aufenthaltsraum von den Schülern benützt werden. Auf der nördlichen Saalseite liegt das Office, das so ausgerüstet ist, dass Speisen und Getränke gekühlt oder gewärmt werden können. Es ist eine kleine Kühlzelle und ein fahrbarer Buffetwagen für warme Speisen sowie ein Spültrog mit Abstellflächen und Wandschränken vorgesehen. Zudem wird ein WC- und Duschenraum erstellt. Es wird kein Kleininventar bereitgestellt, dies muss vom Benutzer mitgebracht werden.

Ueber dem Office befindet sich die Lüftungszentrale mit einer Wärmerückgewinnungsanlage für den Mehrzwecksaal. Auf der südlichen Saalseite liegt der Bühnen- Nebenraum, in dem die mobilen Bühnenpodeste sowie Klapptische und Stühle untergebracht werden können. Es ist eine einfache Bühneneinrichtung vorgesehen, die es z.B. ermöglicht, ein Vereinstheater durchzuführen. Auf der östlichen Seite, im Annexbau,

befinden sich die WC-Räume für das Publikum, 2 Abstellräume sowie die Verbindungstreppe zur Turnhalle. Durch diese Verbindungstreppe ist es möglich, den Mehrzweckssaal gemeinsam mit der Turnhalle zu nutzen. Der Ausbau des Mehrzweckssaales ist in robusten und pflegeleichten Baumaterialien vorgesehen; so soll der Boden in Kunststeinplatten und die Wände in Verputz und teilweise in Holz erstellt werden.

III.

Renovation der Turnhalle:

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Burgbachtturnhallengebäudes wird der heutige Fussboden der Turnhalle um 90 cm angehoben, so dass im Sockelgeschoss eine lichte Raumhöhe von 4 m möglich wird. Die Turnhalle wird vom Osteingang her ebenerdig und somit behindertengerecht begehbar. Die Turnhallenhöhe wird von heute 6 m auf 5.10 m reduziert. In Anbetracht, dass die Turnhalle aussergewöhnliche Grundrissabmessungen aufweist und im wesentlichen dem Primarschulturnen dient, kann die Reduktion der Raumhöhe verantwortet werden. Die Reck- und Kletterstangen müssen der neuen Raumhöhe angepasst werden. Der Geräteraum bleibt bestehen. Ueber dem Geräteraum wird die Warmluftanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Sanitär- und Heizungsverteilung für die Turnhalle untergebracht. Die Beheizung des Turnhallengebäudes erfolgt durch die Casino-Fernheizung. Die Duschen- und WC-Anlagen sowie das Turnlehrer- und Sanitätszimmer werden neu erstellt. Dadurch kann der unschöne Anbau auf der Gebäudeostseite entfernt werden, so dass das Gebäude wieder seine ursprüngliche Form erhält.

IV.

Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss:

Die Planung hat ergeben, dass im Dachgeschoss des zentralgelegenen Turnhallengebäudes vier und im 1. Obergeschoss eine Wohnung eingebaut werden können. Es sind dies:

eine 4 1/2-Zimmerwohnung mit	120 m ²	Nettowoohnfläche
eine 3 1/2-Zimmerwohnung mit	95 m ²	Nettowoohnfläche
eine 2 1/2-Zimmerwohnung mit	72 m ²	Nettowoohnfläche
eine 2 -Zimmerwohnung mit	71 m ²	Nettowoohnfläche (1. OG)
eine 2 -Zimmerwohnung mit	63 m ²	Nettowoohnfläche

Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über ein eigenes, neu erstelltes Treppenhaus und ist somit vom Turn- und Schulbetrieb getrennt. Die Wohn- und Schlafräume dieser interessanten Wohnungen werden mit neu zu erstellenden Dachlukarnen-Fenstern natürlich belichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum; bei drei Wohnungen kann zusätzlich ein kleines Estrichabteil zugeordnet werden, das mittels Aufzugtreppe erreicht werden kann. Die drei grösseren Wohnungen erhalten je auf der Süd-, West- und Nordfassade, hinter der Giebelmauer, eine teilweise pergolaartig überdeckte Dachterrasse.

V.

Allgemeine Gebäudesanierung:

Unter diesem Titel werden alle notwendigen Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten zusammengefasst, die auch in absehbarer Zeit ausgeführt werden müssten, auch wenn die Gesamtsanierung nicht zur Ausführung gelangen würde. Es sind dies im wesentlichen folgende Arbeiten:

- Sanierung des Steil- und Flachdaches,
- Ersetzen der Spenglerbleche,
- Ueberholen der Fassaden-Natursandsteinteile und des Verputzes,
- Ersetzen der Fenster durch Holz-Metallfenster,
- Malerarbeiten.

VI.

Betriebskonzept Mehrzwecksaal:

Der Mehrzwecksaal steht den Vereinen, Organisationen, Einzelpersonen oder öffentlichen Körperschaften zur Verfügung und kann für einzelne Anlässe stundenweise oder auch für mehrere Tage gemietet werden. Der Restaurationsbetrieb kann vom Veranstalter selbst oder durch einen Gastgewerbebetrieb organisiert werden. Nicht vorgesehen sind wöchentlich wiederkehrende Saal-Reservationen für Vereinsproben etc. Für die Saalmiete ist eine Gebühr vorgesehen.

VII.

Baukosten:

Für das vorliegende Projekt wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag mit der Preisbasis vom 1. April 1986 errechnet.

A) Kostenvoranschlag aufgestellt nach BKP (Baukostenplan):

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	614'000.--
2	Gebäude	Fr.	4'293'000.--
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	307'000.--
5	Baunebenkosten	Fr.	208'000.--
6	Unvorhergesehenes	Fr.	100'000.--
9	Ausstattung	Fr.	178'000.--
	Total Anlagekosten	Fr.	5'700'000.--

=====

B) Berechnung des m3-Preises:

a) Ganzes Gebäude

Umbauter Raum nach SIA m3 10'580
Gebäudekosten BKP 2 Fr. 4'293'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 4'293'000.--}}{\text{m3 10'580}} = \text{Fr./m3 406.--}$

b) Wohnungen mit Anteil Dach

Umbauter Raum ca. m3 2'140
Baukosten Fr. 1'256'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 1'256'000.--}}{\text{m3 2'140}} = \text{Fr./m3 587.--}$

C) Kostenvoranschlag aufgestellt nach Massnahmenpaketen

1.	Mehrzwecksaal inkl. allen dafür notwendigen Installationen	Fr.	3'024'000.--
2.	Sanierung der Turnhalle und Garderobenanlagen	Fr.	843'000.--
3.	Einbau von 5 Wohnungen	Fr.	1'256'000.--
4.	Allgemeine Gebäudesanierungsarbeiten am Dach, an der Fassade und an den Fenstern.	Fr.	577'000.--

Total Anlagekosten Fr. 5'700'000.--

=====

Falls der Grosse Gemeinderat dem Baukredit für die Neugestaltung des Burgbachplatzes nicht zustimmt, erhöht sich die obgenannte Bausumme um die Position "Umgebung" mit Fr. 180'000.--.

- D) Die Wohnungsmietzinse sollen grundsätzlich das investierte Kapital verzinsen. Die anfängliche Bruttorendite von 5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden den Mietern direkt verrechnet.
- E) Bei den Betriebskosten für den Mehrzwecksaal, die die Laufende Rechnung belasten werden, wird mit einem jährlichen Aufwand von ca. Fr. 120'000.-- und einem Ertrag von ca. Fr. 50'000.-- gerechnet, so dass ein Defizit von ca. Fr. 70'000.-- zu erwarten ist. Grundlage für diese Kostenschätzung sind 100 Veranstaltungen jährlich. Kapitalkosten und Gebäudeunterhaltskosten sind nicht berücksichtigt, weil kein Fremdkapital für die Bauinvestition beansprucht werden muss.
- F) Für den Unterhalt und die anfallenden Reparaturen am Gebäude wird mit einem jährlichen Aufwand von 1 % der Gebäudekosten gerechnet. Die Gebäudekosten gemäss BKP.2 belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 4'293'000.--, die jährlichen Kosten für Unterhalt und Reparaturen am Gebäude auf Fr. 43'000.--.

VIII.

Die Urnenabstimmung ist am 28. September 1986 vorgesehen, so dass mit den Bauarbeiten anfangs 1987 begonnen werden kann. Für das Turnhallengebäude muss mit einer Bauzeit von 2 Jahren gerechnet werden, so dass der Bezug Ende 1988 vorgenommen werden kann.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vorliegendes Projekt einem städtischen Bedürfnis entspricht. Die zentrale Lage des Mehrzweckraumes bietet eine günstige Gelegenheit, vielseitige Veranstaltungen in der Altstadt durchzuführen und den vielen stadtzugerischen Vereinen Möglichkeiten für eine vielfältige Vereinstätigkeit zu bieten.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes, für den Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss einen Baukredit von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen.

Zug, 8. Juli 1986

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan (Vgl. Vorlage Nr. 869)
- Grundrisse und Schnitte
- Fassaden
- Nutzungsmöglichkeiten im Mehrzwecksaal
- Raumprogramm
- Betriebsberechnung für den Mehrzwecksaal
- Ertragsrechnung für die Wohnungen

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES NR.

BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGBÄUDES, MIT
EINBAU VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSAALES IM
SOCKELGESCHOSS

BAUKREDIT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 870 vom 8. Juli 1986

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes, mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales wird ein Bruttokredit von Fr. 5'700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Indexstand 1.4.1986).

Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesenen Lohn- und Materialpreisänderungen.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt nach Annahme durch die Stimmberechtigten sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

Zug,

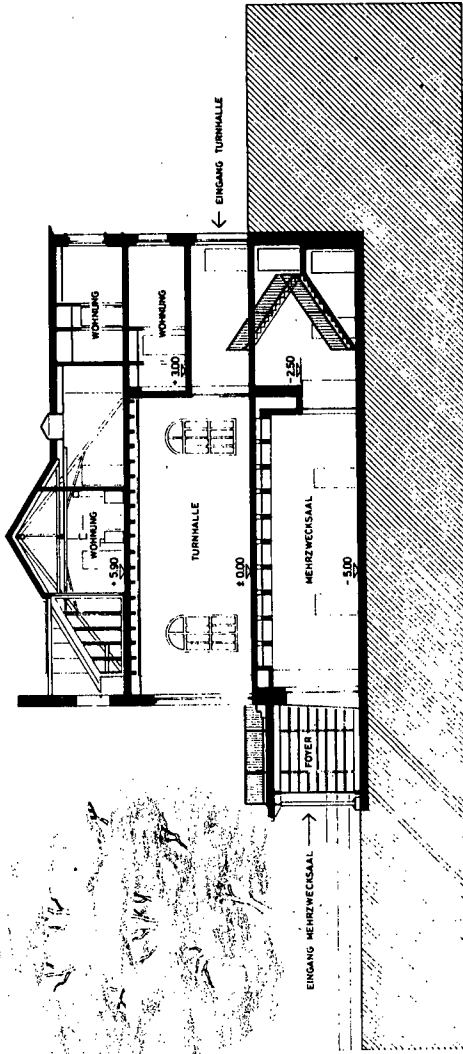
DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

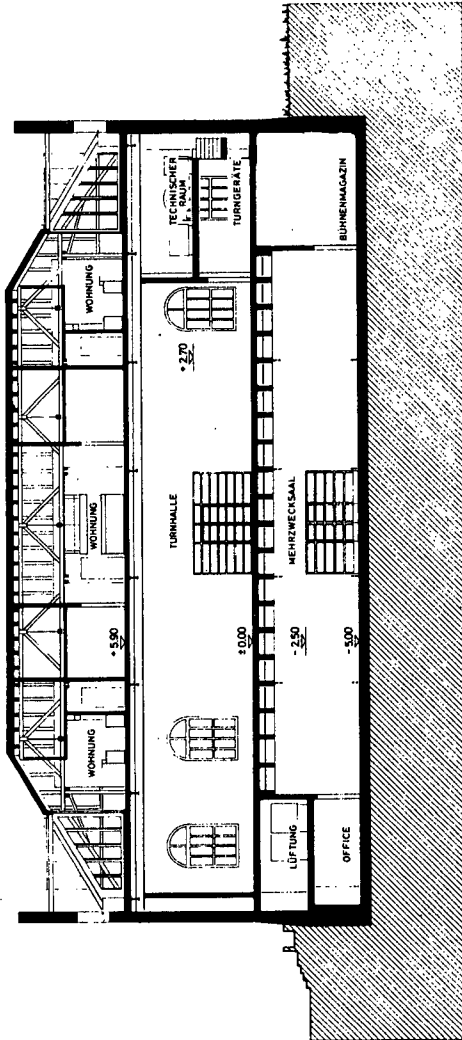
Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung: 28. September 1986

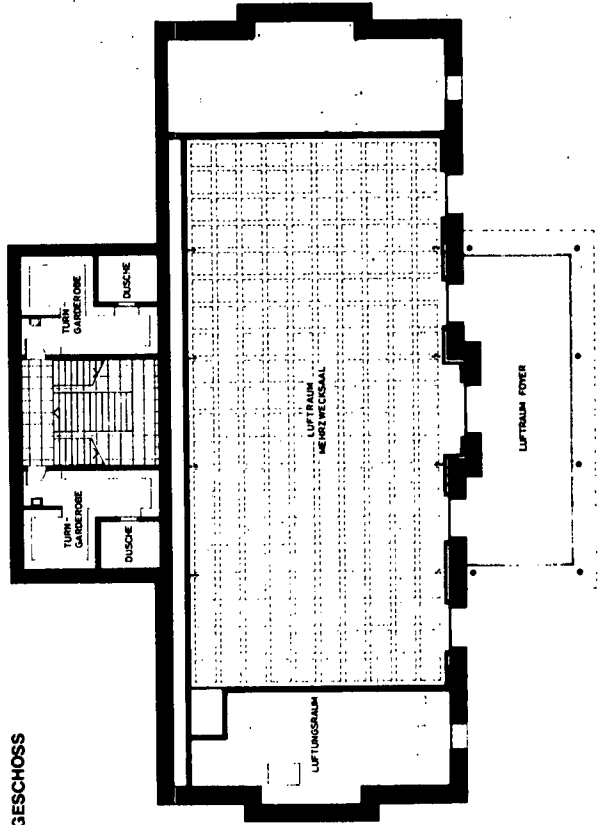
QUERSCHNITT



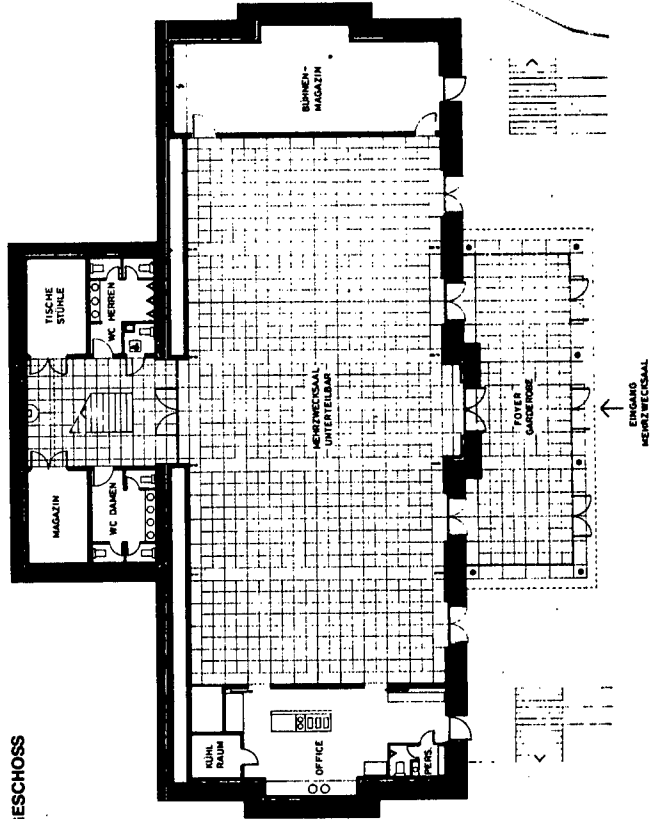
LÄNGSSCHNITT



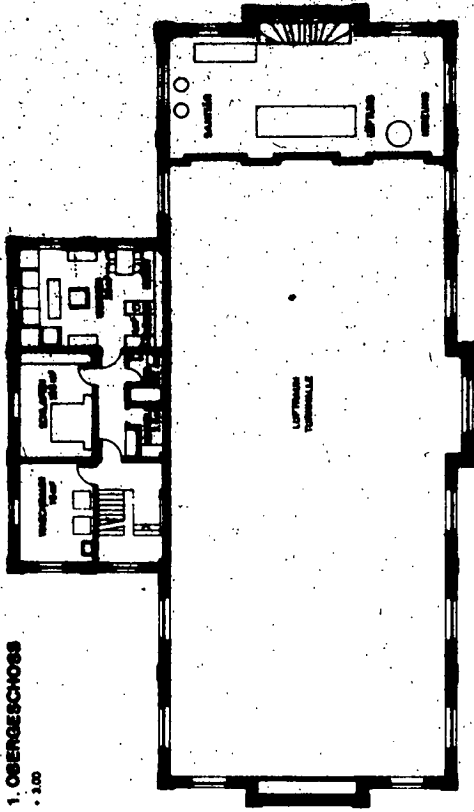
1. UNTERGESCHOSS
- 1.50



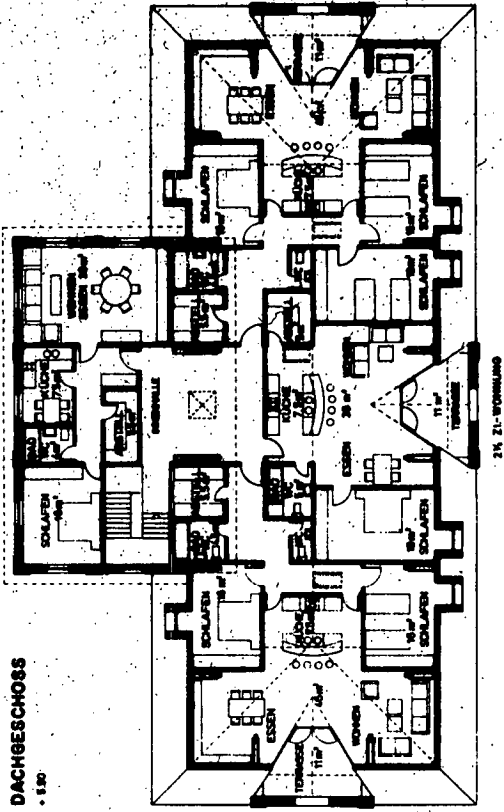
2. UNTERGESCHOSS
- 5.00



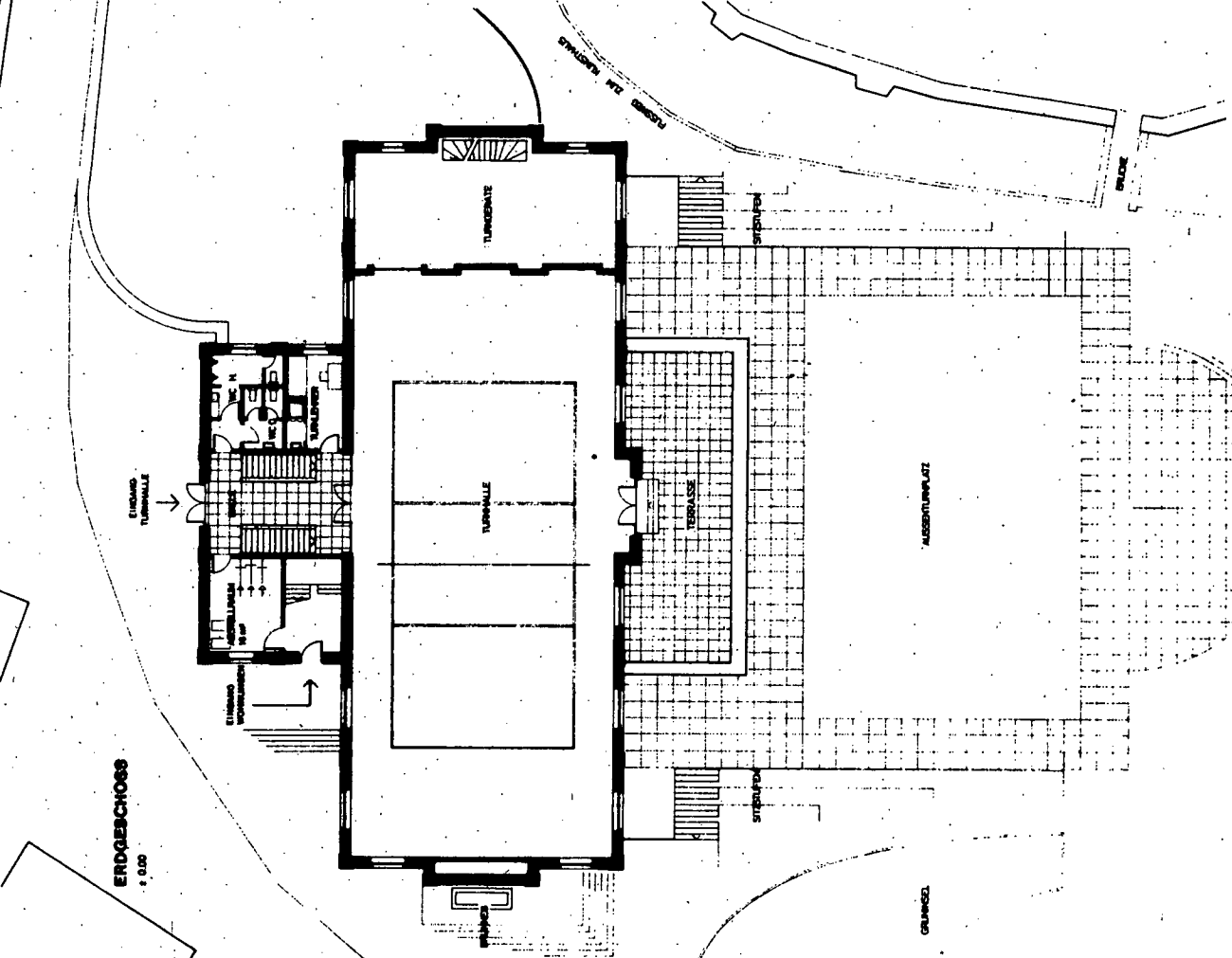
1. OBERGESCHOSS
• 3.00

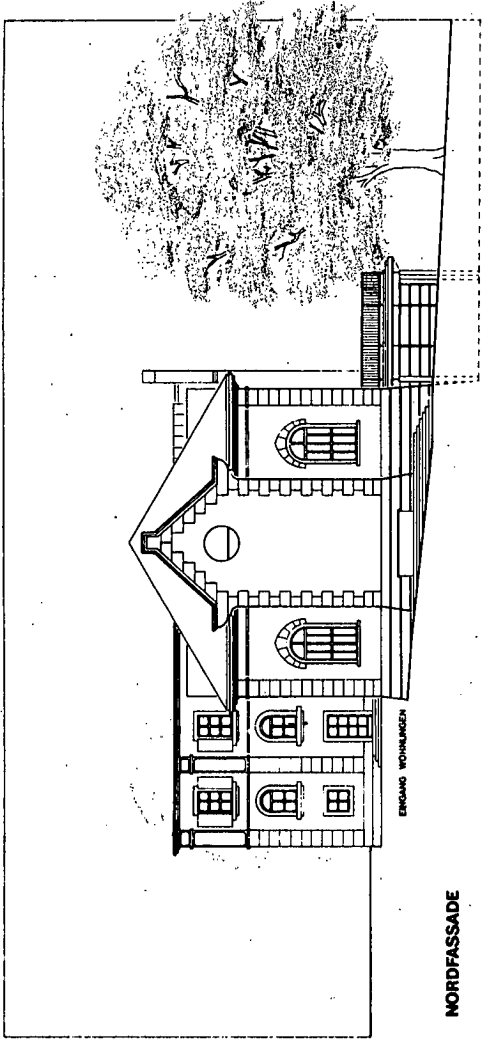


DACHGESCHOSS
• 1.90

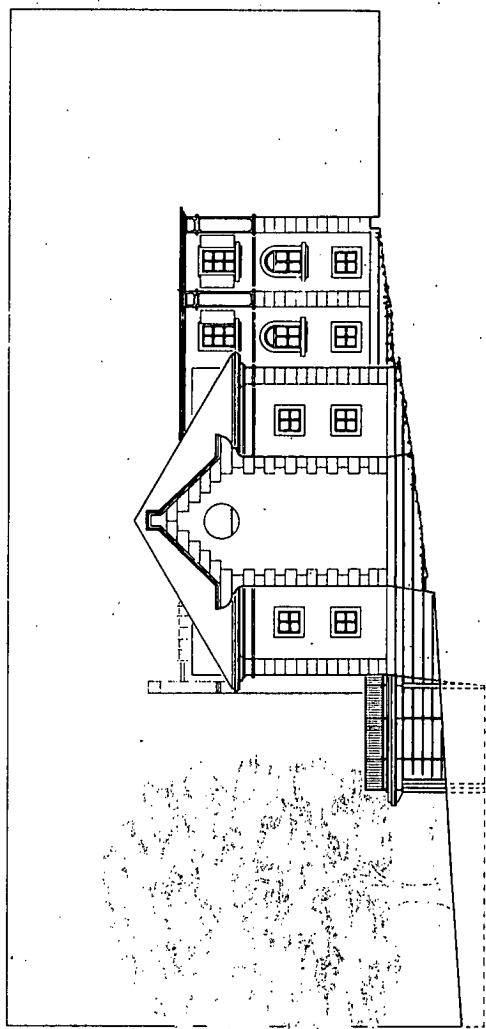


ERDGESCHOSS
• 0.00

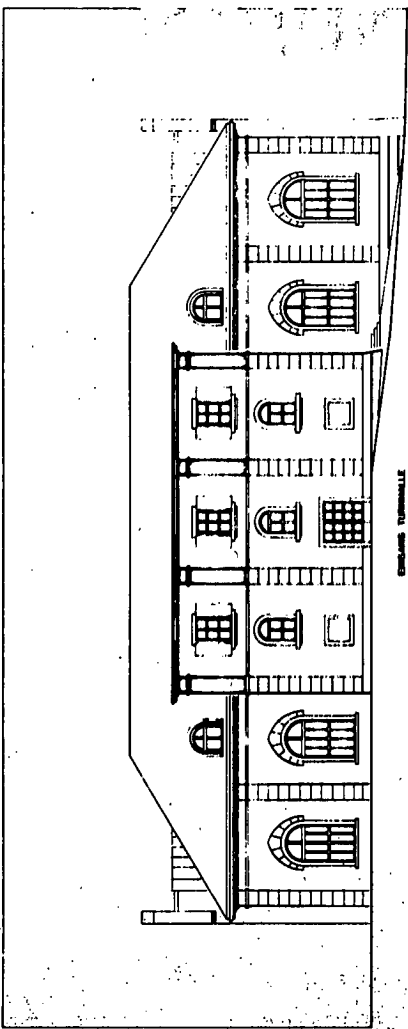




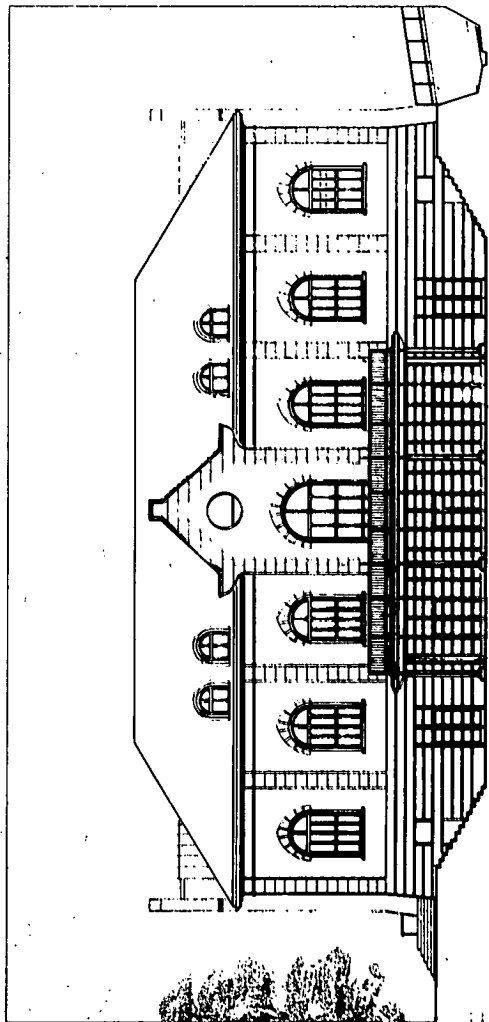
NORDFASSADE



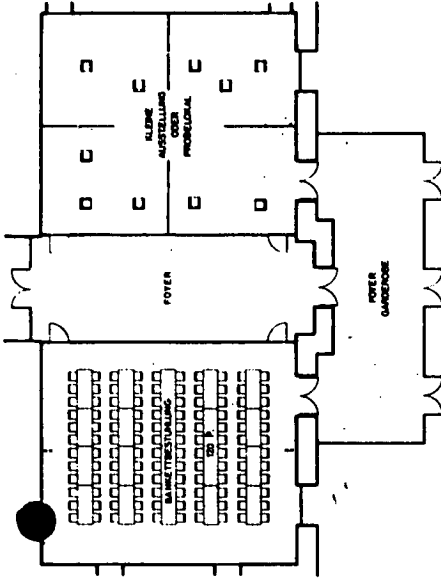
SÜDFASSADE



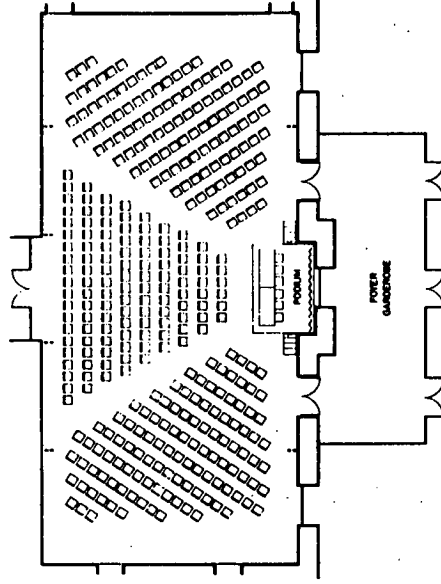
OSTFASSADE



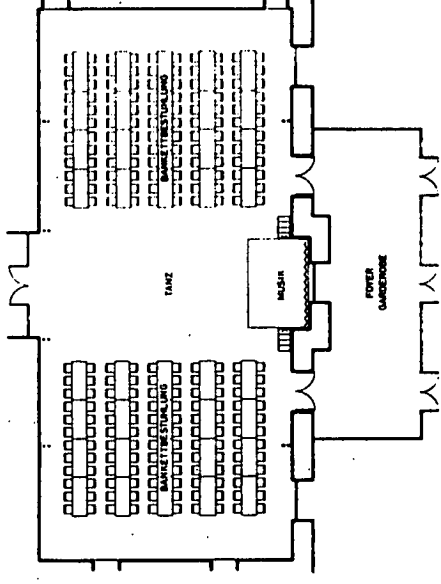
WESTFASSADE



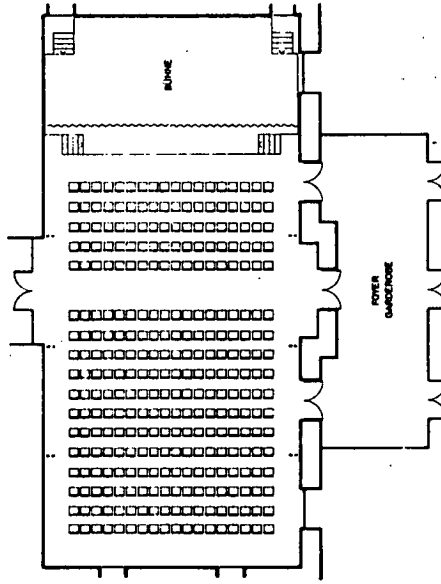
ZWEI RÄUME
MIT FOYER



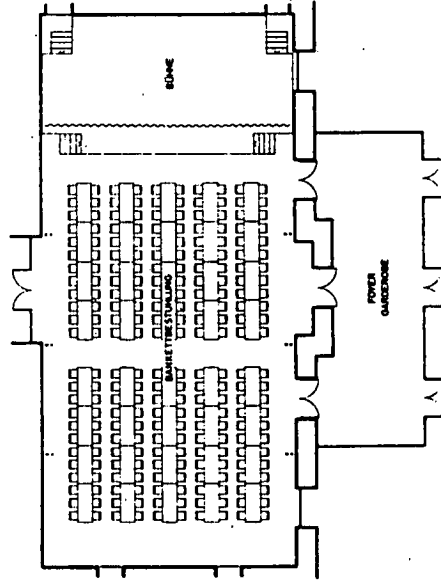
REIHENBESTUHLUNG
MIT PODIUM
CA. 347 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT TANZFLÄCHE
CA. 240 P.



REIHENBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 306 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 240 P.

Umbau Burgbachtturnhallegebäude

Raumprogramm

Sockelgeschoss:	Foyer	65 m2
	Mehrzwecksaal	300 m2
	Office	45 m2
	Bühnenmagazin	50 m2
	WC-Anlagen	26 m2
	Magazin	22 m2
	Lüftungsraum	56 m2
	Bühnengarderoben	54 m2
Turnergarderoben	56 m2	
Erdgeschoss:	Turnhalle	370 m2
	Geräteraum	69 m2
	Abstellraum Wohnungen	16 m2
	Turnlehrer- und Sanitätszimmer	12 m2
	WC-Räume	16 m2
1. Obergeschoss:	2-Zimmerwohnung	71 m2
	Technische Zentrale	71 m2
	Waschraum	16 m2
Dachgeschoss:	eine 4 1/2-Zimmerwohnung	120 m2
	eine 3 1/2-Zimmerwohnung	95 m2
	eine 2 1/2-Zimmerwohnung	72 m2
	eine 2 -Zimmerwohnung	63 m2

Betriebskostenberechnung für den Mehrzwecksaal (Vgl. Kap. VII/E):

Grundlage ist eine Anfangsbelegung von 100 Veranstaltungen jährlich.

Aufwand

1. Personalkosten: Abwart-Anteil	Fr. 30'000.--	
Administration	Fr. 10'000.--	
übriges Personal	<u>Fr. 10'000.--</u>	Fr. 50'000.--
2. Liegenschaftskosten:		
kleiner Gebäudeunterhalt	Fr. 8'000.--	
Heizung	Fr. 15'000.--	
Lüftung	Fr. 2'000.--	
Brandmeldeanlage	Fr. 1'000.--	
Strom/Wasser	Fr. 12'000.--	
Reinigungsmaterial	<u>Fr. 2'000.--</u>	Fr. 40'000.--
3. Unterhalt der techn. Einrichtungen:		
allgemein	Fr. 2'500.--	
Licht	Fr. 1'000.--	
Mobiliar	<u>Fr. 1'500.--</u>	Fr. 5'000.--
4. Versicherungen: Gebäudeversicherung (Anteil)	Fr. 3'000.--	
Mobiliarversicherung	Fr. 2'000.--	
Haftpflichtversicherung	<u>Fr. 1'000.--</u>	Fr. 6'000.--
5. Büro und Verwaltung:		
Verbrauchsmaterial	Fr. 2'500.--	
Telefon/Spesen	<u>Fr. 2'500.--</u>	Fr. 5'000.--
6. Verschiedenes: Information/Werbung Dienstleistungen für Bühne/Garderobe/Diverses	Fr. 10'000.--	
Sonstige Auslagen	<u>Fr. 4'000.--</u>	Fr. 14'000.--
Aufwand total		<u>Fr. 120'000.--</u>

Ertrag

Mieteinnahmen und Einnahmen für verschiedene Dienstleistungen

Fr. 50'000.--

Ertrag total

Fr. 50'000.--

Betriebskostendefizit

Fr. 70'000.--

Beilage

Ertragsrechnung für die Wohnungen:

Erstellungskosten: Fr. 1'256'000.--; Anfangsverzinsung 5 %;
Jahreszins total Fr. 62'800.--

Wohnungsgrösse	Wohnfläche netto	Mietzins netto monatlich	(ohne NK) jährlich
1. 1 x 4½-Zimmer-Wohnung	120 m2	1'500.--	18'000.--
2. 1 x 3½-Zimmer-Wohnung	95 m2	1'200.--	14'400.--
3. 1 x 2½-Zimmer-Wohnung	72 m2	950.--	11'400.--
4. 1 x 2 -Zimmer-Wohnung	71 m2	875.--	10'500.--
5. 1 x 2 -Zimmer-Wohnung	63 m2	700.--	<u>8'400.--</u>
Total Ertrag jährlich			<u>62'700.--</u>

Die anfängliche Bruttorendite von 5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden den Mietern direkt verrechnet.

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19.8.86

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission liess sich von Herrn H.J. Werder, Baupräsident und Herrn Degen vom Bauamt über das Vorhaben orientieren. Vorgängig der Beratungen hat die Kommission einen Augenschein vorgenommen.

Der Baupräsident erläutert die Vorlage und bemerkt, dass der Mehrzwecksaal primär den Vereinen dienen soll. Das Raumangebot lässt je nach Bestuhlung 200-350 Sitzplätze zu. Für den Saalbau bestehe kein Pflichtbedarf, sondern lediglich ein Wahlbedarf, der aufgrund der finanziellen Lage der Stadt bejaht werden kann. Die heutige Parkplatzzahl bleibe auch nach dem Umbau. Eine Erhöhung in diesem lokalen Bereich sei leider nicht möglich.

Im Dachgeschoss entstehen nebst der bereits bestehenden Wohnung 4 neue Wohnungen.

Anstelle des Eintretens wurde aufgrund nachstehender Gründe einstimmig die Rückweisung der Vorlage beschlossen.

Am Augenschein wurde festgestellt, dass für den Saaleinbau massive Abbrüche an der noch gut erhaltenen Bausubstanz notwendig sind. Z.B. der Turnhallenboden muss zu Gunsten des Mehrzwecksaales um 90 cm gehoben werden. Nachdem die Turnhallengrundrissabmessungen ohnehin ungenügend sind, würde die Turnhalle eine weitere Abwertung erfahren. Dabei wird sie in den nächsten Jahren für das Schul- und Vereinsturnen dringend benötigt.

In der Projektierungsvorlage war das Sockelgeschoss für Kultur und Freizeit vorgesehen, als willkommene Ergänzung zur Burg, zum neuen Kunsthaus und zum Casino, mit einem Betrag von Fr. 1,4 Mio. Für das jetzt vorliegende Saalprojekt mit Bühne werden jetzt Fr. 3'024'000.-- benötigt.

Verschiedene Kommissionsmitglieder sind der Auffassung, dass in diesem Stadtteil genügend Säle zur Verfügung stehen und beim Kunsthaus sowie beim Burgbachschulhaus noch neue Saalmöglichkeiten im Entstehen begriffen sind. Die neuen Saalmöglichkeiten in Zug-West sind noch abzuklären. Nachdem die Bedürfnisse für einen derartigen Saal für die Kommission

nicht zwingend, jedoch wünschbar sind, bleibt der Kosten-Nutzengrad für die Fr. 3'024'000.-- unbefriedigend.

Das Parkplatzangebot für diesen Saalumfang ist ungenügend. Dem Parkhaus Casino könnte wohl ein Teil zugeordnet werden. Ein Teil der Parkplatzsuchenden wäre genötigt, für diesen Zweck die angrenzenden Wohnquartiere aufzusuchen.

Die Kommission setzt folgende Prioritäten:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Burgbachschulhausplatz | dringend |
| - Turnhallensanierung | dringend |
| - Einbau der Wohnungen | sinnvoll |
| - Sockelgeschoss | wünschbar |

Der Burgbachschulhausplatz ist zusammen mit dem Burgbachschulhaus auf den Sommer 1987 fertigzustellen.

Die separate Vorlage für den Burgbachplatz Nr. 869 ist im oberen Teil abhängig vom Mehrzwecksaal-Entscheid bei der Burgbachtturnhalle. Die Vorlage für den Burgbach-Schulhausplatz Nr. 869 ist deshalb zurückzustellen und im Falle des Verzichts auf den Mehrzwecksaal zu überarbeiten.

Die Kommission weist die Vorlage einstimmig zurück, um folgende Varianten zu bearbeiten:

1. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen (kein wesentlicher Eingriff in die bestehende Bausubstanz, kein Anheben des Turnhallenbodens, Verzicht auf das Sockelgeschoss mit dem Mehrzweckraum)
2. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen, Erstellen des Mehrzwecksaales, jedoch in reduzierter Form, d.h. ohne Anheben des Turnhallenbodens, Wegfall der Bühne etc.
Zufolge der notwendigen Zwischenwände entstehen mehrere kleinere Räume.
3. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen, Erstellen des Mehrzwecksaales gemäss der Vorlage. Es sind jedoch weitere Vorschläge für neue Nutzungsarten, ohne grosse Lärmimmissionen für die Nachbarschaft, einzubringen. Z.B. Beschränkung der Benützung bis 22.00 Uhr und Lösungsvorschläge betreffend Mopedfrage, Parkplatzmöglichkeiten, Trägerschaft für die Benützung.

II. Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt Ihnen, die Vorlage zur Neubearbeitung gemäss den 3 vorstehenden Varianten zurückzuweisen.

Für die Bau- und Planungskommission:

Der Präsident: K. Rust

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19.8.86

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission liess sich von Herrn H.J. Werder, Baupräsident und Herrn Degen vom Bauamt über das Vorhaben orientieren. Vorgängig der Beratungen hat die Kommission einen Augenschein vorgenommen.

Der Baupräsident erläutert die Vorlage und bemerkt, dass der Mehrzwecksaal primär den Vereinen dienen soll. Das Raumangebot lässt je nach Bestuhlung 200-350 Sitzplätze zu. Für den Saalbau bestehe kein Pflichtbedarf, sondern lediglich ein Wahlbedarf, der aufgrund der finanziellen Lage der Stadt bejaht werden kann. Die heutige Parkplatzzahl bleibe auch nach dem Umbau. Eine Erhöhung in diesem lokalen Bereich sei leider nicht möglich.

Im Dachgeschoss entstehen nebst der bereits bestehenden Wohnung 4 neue Wohnungen.

Anstelle des Eintretens wurde aufgrund nachstehender Gründe einstimmig die Rückweisung der Vorlage beschlossen.

Am Augenschein wurde festgestellt, dass für den Saaleinbau massive Abbrüche an der noch gut erhaltenen Bausubstanz notwendig sind. Z.B. der Turnhallenboden muss zu Gunsten des Mehrzwecksaales um 90 cm gehoben werden. Nachdem die Turnhallengrundrissabmessungen ohnehin ungenügend sind, würde die Turnhalle eine weitere Abwertung erfahren. Dabei wird sie in den nächsten Jahren für das Schul- und Vereinsturnen dringend benötigt.

In der Projektierungsvorlage war das Sockelgeschoss für Kultur und Freizeit vorgesehen, als willkommene Ergänzung zur Burg, zum neuen Kunsthaus und zum Casino, mit einem Betrag von Fr. 1,4 Mio. Für das jetzt vorliegende Saalprojekt mit Bühne werden jetzt Fr. 3'024'000.-- benötigt.

Verschiedene Kommissionsmitglieder sind der Auffassung, dass in diesem Stadtteil genügend Säle zur Verfügung stehen und beim Kunsthaus sowie beim Burgbachschulhaus noch neue Saalmöglichkeiten im Entstehen begriffen sind. Die neuen Saalmöglichkeiten in Zug-West sind noch abzuklären. Nachdem die Bedürfnisse für einen derartigen Saal für die Kommission

nicht zwingend, jedoch wünschbar sind, bleibt der Kosten-Nutzengrad für die Fr. 3'024'000.-- unbefriedigend.

Das Parkplatzangebot für diesen Saalumfang ist ungenügend. Dem Parkhaus Casino könnte wohl ein Teil zugeordnet werden. Ein Teil der Parkplatzsuchenden wäre genötigt, für diesen Zweck die angrenzenden Wohnquartiere aufzusuchen.

Die Kommission setzt folgende Prioritäten:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Burgbachschulhausplatz | dringend |
| - Turnhallensanierung | dringend |
| - Einbau der Wohnungen | sinnvoll |
| - Sockelgeschoss | wünschbar |

Der Burgbachschulhausplatz ist zusammen mit dem Burgbachschulhaus auf den Sommer 1987 fertigzustellen.

Die separate Vorlage für den Burgbachplatz Nr. 869 ist im oberen Teil abhängig vom Mehrzwecksaal-Entscheid bei der Burgbachtturnhalle. Die Vorlage für den Burgbach-Schulhausplatz Nr. 869 ist deshalb zurückzustellen und im Falle des Verzichts auf den Mehrzwecksaal zu überarbeiten.

Die Kommission weist die Vorlage einstimmig zurück, um folgende Varianten zu bearbeiten:

1. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen (kein wesentlicher Eingriff in die bestehende Bausubstanz, kein Anheben des Turnhallenbodens, Verzicht auf das Sockelgeschoss mit dem Mehrzweckraum)
2. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen, Erstellen des Mehrzwecksaales, jedoch in reduzierter Form, d.h. ohne Anheben des Turnhallenbodens, Wegfall der Bühne etc.
Zufolge der notwendigen Zwischenwände entstehen mehrere kleinere Räume.
3. Renovation der bestehenden Turnhalle und Einbau der 5 Wohnungen, Erstellen des Mehrzwecksaales gemäss der Vorlage. Es sind jedoch weitere Vorschläge für neue Nutzungsarten, ohne grosse Lärmimmissionen für die Nachbarschaft, einzubringen. Z.B. Beschränkung der Benützung bis 22.00 Uhr und Lösungsvorschläge betreffend Mopedfrage, Parkplatzmöglichkeiten, Trägerschaft für die Benützung.

II. Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt Ihnen, die Vorlage zur Neubearbeitung gemäss den 3 vorstehenden Varianten zurückzuweisen.

Für die Bau- und Planungskommission:

Der Präsident: K. Rust

Umbau des Burgbach-Turnhallengebaeudes mit Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Bericht und Antrag der Geschaeftspruefungskommission vom 11. August 1986

Sehr geehrter Herr Praesident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschaeftspruefungskommission behandelte in Anwesenheit des Finanzpraesidenten, Herrn Stadtrat E. Moos, die Vorlage Nr. 870.

Die eingehende Aussprache in der GPK zeigte, dass es sich bei diesem Projekt in noch hoeherem Masse, als bei der Neugestaltung des Burgbachplatzes, um die Befriedigung eines Wunschbedarfes handelt.

Das Projekt besteht aus zwei Teilen, dem Einbau von 5 Wohnungen und dem Bau einer Mehrzweckhalle im Sockel.

Die GPK kam bei der Behandlung des Geschaeftes zur Ueberzeugung, dass die Bereitstellung einer Mehrzweckhalle im suedlichen Teil der Stadt, aus der Sicht der Vereine, einem Beduerfnis entspricht. Wegen ungenuegender Rendite sind in den vergangenen 50 Jahren verschiedene Restaurationssaale in der Stadt eingegangen. Die entstandene Luecke konnte nur teilweise durch entsprechende Lokalitaeten der Kirchgemeinden, in Schulhaeusern sowie im Casino ausgefullt werden.

Die vorgeschlagene Loesung im Sockelgeschoss der Burgbachtturnhalle ist mit Investitionen von ueber Fr. 3 Mio aus bautechnischen Gruenden ausserordentlich teuer. Wegen der guten Finanzlage der Stadt sieht die GPK das Hauptproblem jedoch weniger bei der Hoehe der Investition, als vielmehr bei den jaehrlichen Folgekosten zu Lasten der laufenden Rechnung der Gemeinde.

Die in der Beilage zur Vorlage ausgewiesenen Betriebskosten, mit lediglich dem kleinen, jaehrlichen Gebaeudeunterhalt (ohne Rueckstellungen fuer die in periodisch anfallenden groesseren Unterhaltsarbeiten), sind mit Fr. 120'000.-- pro Jahr keinesfalls uebersetzt. (Auf die Kapitalverzinsung und Amortisation wird in der Kostenrechnung, wie bei allen staedtischen Liegenschaften, verzichtet.)

Die genannten Einnahmen von Fr. 50'000.-- fuer ca. 100 Anlaesse pro Jahr (ca. Fr. 500.-- pro Veranstaltung) scheinen dagegen der GPK aus verschiedenen Gruenden sehr optimistisch zu sein. Einerseits duerfte die Zahl von 100 Vereinsanlaessen, die einen Saal von 200-300 Sitzplaetzen benoetigen und

andererseits in der Lage sind, fuer die Benutzung je ca. Fr. 500.-- zu bezahlen, an der obersten Grenze liegen. Realistischerweise duerfte deshalb das von der Stadt zu tragende jaehrliche Betriebsdefizit wahrscheinlich ca. Fr. 100'000.-- betragen.

Der projektierte Mehrzwecksaal wird insbesondere von Vereinen gewuenscht, die in eigener Regie eine Wirtschaft fuehren wollen. Andere Veranstalter suchen einen groesseren Raum mit der erforderlichen Infrastruktur zu geringen Mietkosten!.

Damit die Vereine selbst wirten koennen, muss die Stadt auch das Kleininventar bereitstellen. Andernfalls muesste die Stadt die Bewirtung einem Paechter uebergeben, was aber dem Konzept des Casinos aehnlich kaeme und kaum in der Zielsetzung der interessierten Vereine liegen wuerde.

Die GPK drueckt den Wunsch aus, dass der Stadtrat fuer den Mehrzwecksaal ein Benutzungskonzept ausarbeitet, das sich vom Betrieb des Casinos abhebt, eine Alternative darstellt. Die Benutzungsgebuehren sind mit oder ohne Wirtschaftsbetrieb, evtl. umsatzabhaengig, deutlich zu staffeln. Eine einfache Administration und ein entsprechendes Benutzerreglement sollen die Personalkosten sowie die gesamten Betriebskosten tief halten.

Der Einbau von 4 Wohnungen im Dachgeschoss und einer Wohnung im ersten Obergeschoss erscheint der GPK wuensenswert. Die Wohnlage nahe dem Stadtzentrum ist ideal.

Die Investition fuer den Einbau einer 4½, einer 3½ und 3 Kleinwohnungen mit Fr. 1,25 Mio erscheint hoch, ist jedoch wiederum bautechnisch (unterliegende Turnhalle, Installations- und Isolationsprobleme etc.) begruendet.

Die Nettomietzinse (ohne Nebenkosten) sind auch bei einer relativ bescheidenen Verzinsung des investierten Kapitals beachtlich, sie entsprechen neuen Wohnungen in privaten Bauten. Die Umwandlung von Kleinwohnungen in Familienwohnungen wuerde die Rendite weiter fallen lassen und trotzdem blieben die Mietzinsen fuer Familien in bescheideneren Verhaeltnissen unerschwinglich!

Die GPK ersucht den Stadtrat, die Wohnungen solid, in einem zeitgemaessen Standard, aber ohne Luxus auszubauen, um die Kosten und damit die Mieten senken zu koennen.

Die Sanierung der Turnhalle und der Garderobenanlagen sowie die allgemeinen Gebaeudesanierungsarbeiten, unter anderem Dach, Fenster und Fassaden sind mit stolzen Fr. 1,4 Mio im Projekt eingesetzt.

Die gesamten Anlagekosten von Fr. 5,7 Mio stuetzen sich zu 60% auf Offerten und zu 40% auf Schaetzungen/Vergleichswerten des Bauamtes ab.

Die GPK ist sich bewusst, dass den Mietern der geplanten Wohnungen Parkraum in der Tiefgarage-Kaserne zugewiesen werden muss. Ausserdem hat der Stadtrat alle notwendigen Vorkehren zu treffen, dass Besucher der Turnhalle und des Mehrzwecksaales ihre Fahrzeuge ebenfalls in der nahe gelegenen Tiefgarage parkieren und nicht in den umliegenden Quartierstrassen abstellen.

Der im Finanzprogramm 1985-90 ausgewiesene Finanzbedarf von Fr. 4,1 Mio fuer Platzgestaltung sowie Um- und Ausbau der Turnhalle wird durch die Vorlagen 869 und 870 mit Fr. 6,6 Mio um gut Fr. 2,5 Mio ueberschritten. Der erhoechte Finanzbedarf ist im Rahmen des 5-jaehrigen Finanzplanes verkraftbar; Sorgen bereiten dagegen die mit den Projekten verbundenen beachtlichen jaehrlichen Folgekosten.

In Ermangelung von Alternativen zum Saalproblem, dem ausgewiesenen Wohnungsmangel in der Stadt und der staedtebaulichen Gesamtwirkung des Areals Burgbach, rang sich die GPK zu einer positiven Stellungnahme zum Projekt durch. Inbezug auf die Wohnungsmietzinse wurde von einem Mitglied ein Vorbehalt angemeldet.

Die Geschaeftspruefungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Kredit von Fr. 5'700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Fuer die Geschaeftspruefungskommission:

H. Opprecht, Praesident

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 11. August 1986

Sehr geehrter Herr Praesident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte in Anwesenheit des Finanzpraesidenten, Herrn Stadtrat E. Moos, die Vorlage Nr. 870.

Die eingehende Aussprache in der GPK zeigte, dass es sich bei diesem Projekt in noch hoeherer Masse, als bei der Neugestaltung des Burgbachplatzes, um die Befriedigung eines Wunschbedarfes handelt.

Das Projekt besteht aus zwei Teilen, dem Einbau von 5 Wohnungen und dem Bau einer Mehrzweckhalle im Sockel.

Die GPK kam bei der Behandlung des Geschaeftes zur Ueberzeugung, dass die Bereitstellung einer Mehrzweckhalle im suedlichen Teil der Stadt, aus der Sicht der Vereine, einem Beduerfnis entspricht. Wegen ungenuegender Rendite sind in den vergangenen 50 Jahren verschiedene Restaurationssaale in der Stadt eingegangen. Die entstandene Luecke konnte nur teilweise durch entsprechende Lokalitaeten der Kirchgemeinden, in Schulhaeusern sowie im Casino ausgefuellt werden.

Die vorgeschlagene Loesung im Sockelgeschoss der Burgbachtturnhalle ist mit Investitionen von ueber Fr. 3 Mio aus bautechnischen Gruenden ausserordentlich teuer. Wegen der guten Finanzlage der Stadt sieht die GPK das Hauptproblem jedoch weniger bei der Hoehe der Investition, als vielmehr bei den jaehrlichen Folgekosten zu Lasten der laufenden Rechnung der Gemeinde.

Die in der Beilage zur Vorlage ausgewiesenen Betriebskosten, mit lediglich dem kleinen, jaehrlichen Gebaeudeunterhalt (ohne Rueckstellungen fuer die in periodisch anfallenden groesseren Unterhaltsarbeiten), sind mit Fr. 120'000.-- pro Jahr keinesfalls uebersetzt. (Auf die Kapitalverzinsung und Amortisation wird in der Kostenrechnung, wie bei allen staedtischen Liegenschaften, verzichtet.)

Die genannten Einnahmen von Fr. 50'000.-- fuer ca. 100 Anlaesse pro Jahr (ca. Fr. 500.-- pro Veranstaltung) scheinen dagegen der GPK aus verschiedenen Gruenden sehr optimistisch zu sein. Einerseits duerfte die Zahl von 100 Vereinsanlaessen, die einen Saal von 200-300 Sitzplaetzen benoetigen und

andererseits in der Lage sind, fuer die Benutzung je ca. Fr. 500.-- zu bezahlen, an der obersten Grenze liegen. Realistischerweise duerfte deshalb das von der Stadt zu tragende jaehrliche Betriebsdefizit wahrscheinlich ca. Fr. 100'000.-- betragen.

Der projektierte Mehrzwecksaal wird insbesondere von Vereinen gewuenscht, die in eigener Regie eine Wirtschaft fuehren wollen. Andere Veranstalter suchen einen groesseren Raum mit der erforderlichen Infrastruktur zu geringen Mietkosten!.

Damit die Vereine selbst wirten koennen, muss die Stadt auch das Kleininventar bereitstellen. Andernfalls muesste die Stadt die Bewirtung einem Paechter uebergeben, was aber dem Konzept des Casinos aehnlich kaeme und kaum in der Zielsetzung der interessierten Vereine liegen wuerde.

Die GPK drueckt den Wunsch aus, dass der Stadtrat fuer den Mehrzwecksaal ein Benutzungskonzept ausarbeitet, das sich vom Betrieb des Casinos abhebt, eine Alternative darstellt. Die Benutzungsgebuehren sind mit oder ohne Wirtschaftsbetrieb, evtl. umsatzabhaengig, deutlich zu staffeln. Eine einfache Administration und ein entsprechendes Benutzerreglement sollen die Personalkosten sowie die gesamten Betriebskosten tief halten.

Der Einbau von 4 Wohnungen im Dachgeschoss und einer Wohnung im ersten Obergeschoss erscheint der GPK wuensenswert. Die Wohnlage nahe dem Stadtzentrum ist ideal.

Die Investition fuer den Einbau einer 4½, einer 3½ und 3 Kleinwohnungen mit Fr. 1,25 Mio erscheint hoch, ist jedoch wiederum bautechnisch (unterliegende Turnhalle, Installations- und Isolationsprobleme etc.) begruendet.

Die Nettomietzinse (ohne Nebenkosten) sind auch bei einer relativ bescheidenen Verzinsung des investierten Kapitals beachtlich, sie entsprechen neuen Wohnungen in privaten Bauten. Die Umwandlung von Kleinwohnungen in Familienwohnungen wuerde die Rendite weiter fallen lassen und trotzdem blieben die Mietzinsen fuer Familien in bescheideneren Verhaeltnissen unerschwinglich!

Die GPK ersucht den Stadtrat, die Wohnungen solid, in einem zeitgemaessen Standard, aber ohne Luxus auszubauen, um die Kosten und damit die Mieten senken zu koennen.

Die Sanierung der Turnhalle und der Garderobenanlagen sowie die allgemeinen Gebaeudesanierungsarbeiten, unter anderem Dach, Fenster und Fassaden sind mit stolzen Fr. 1,4 Mio im Projekt eingesetzt.

Die gesamten Anlagekosten von Fr. 5,7 Mio stuetzen sich zu 60% auf Offerten und zu 40% auf Schaetzungen/Vergleichswerten des Bauamtes ab.

Die GPK ist sich bewusst, dass den Mietern der geplanten Wohnungen Parkraum in der Tiefgarage-Kaserne zugewiesen werden muss. Ausserdem hat der Stadtrat alle notwendigen Vorkehren zu treffen, dass Besucher der Turnhalle und des Mehrzwecksaales ihre Fahrzeuge ebenfalls in der nahe gelegenen Tiefgarage parkieren und nicht in den umliegenden Quartierstrassen abstellen.

Der im Finanzprogramm 1985-90 ausgewiesene Finanzbedarf von Fr. 4,1 Mio fuer Platzgestaltung sowie Um- und Ausbau der Turnhalle wird durch die Vorlagen 869 und 870 mit Fr. 6,6 Mio um gut Fr. 2,5 Mio ueberschritten. Der erhoechte Finanzbedarf ist im Rahmen des 5-jaehrigen Finanzplanes verkraftbar; Sorgen bereiten dagegen die mit den Projekten verbundenen beachtlichen jaehrlichen Folgekosten.

In Ermangelung von Alternativen zum Saalproblem, dem ausgewiesenen Wohnungsmangel in der Stadt und der staedtebaulichen Gesamtwirkung des Areals Burgbach, rang sich die GPK zu einer positiven Stellungnahme zum Projekt durch. Inbezug auf die Wohnungsmietzinse wurde von einem Mitglied ein Vorbehalt angemeldet.

Die Geschaeftspruefungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Kredit von Fr. 5'700'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Fuer die Geschaeftspruefungskommission:

H. Opprecht, Praesident

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das heutige Burgbach-Turnhallengebäude wurde in den Jahren 1898 - 1899 vom Zuger Architekten Dagobert Keiser erbaut. Die Turnhalle diente den Schulen und Vereinen sowie lange Jahre auch als Gemeindeversammlungs-Lokal und später als Abstimmungslokal. Im Jahre 1942 wurde die Tragkonstruktion im Dachraum verstärkt und eine Militärunterkunft eingerichtet, die jedoch seit dem Bestehen der neuen Zivilschutzanlagen kaum mehr belegt wird. Im Dachgeschoss befindet sich nebst der Militärunterkunft eine Abwartwohnung. Im Jahre 1964 erfolgte der Anbau im Erdgeschoss mit den WC- und Duschenräumen.

II.

Nachdem der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle, für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde, beschloss der Grosse Gemeinderat, das Projekt sei ohne Autoeinstellhalle weiter zu verfolgen; er bewilligte am 2. Juli 1985 einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.-- für die Neugestaltung des Schulhausplatzes Burgbach, den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau eines Sockelgeschosses im Turnhallengebäude.

Anlässlich seiner Sitzung vom 26. August 1986 bewilligte der Grosse Gemeinderat den Baukredit von Fr. 910'000.-- für die Neugestaltung des Burgbachplatzgestaltung und wies die

Baukreditvorlage für den Umbau der Turnhalle an den Stadtrat mit dem Auftrag zurück, weitere Lösungsmöglichkeiten beim Ausbau des Sockelgeschosses zu prüfen. Wegen anderen dringenden Projekten, die im Bauamt bearbeitet werden, haben sich die Ueberarbeitungstermine verzögert. Zum vorliegenden Projekt können folgende Varianten vorgeschlagen werden:

Variante 1

Renovation des Turnhallengebäudes mit Reduktion der vorhandenen Turnhallenhöhe um 90 cm, Einbau von 5 Wohnungen und Erstellen eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 4.00 m, stützenlos, gemäss Vorlage Nr. 870 an den Grossen Gemeinderat.

Variante 2

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen und Erstellen eines Mehrzweckraumes unter Beibehaltung der heutigen Bodenhöhe der Turnhalle, jedoch ohne bühnentechnische Einrichtungen, lichte Raumhöhe des Mehrzwecksaales 3.50 m, mit Stützen in den Randbereichen, gemäss beiliegenden Projektplänen.

Variante 3

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen, keine Ausbauten im Sockelgeschoss, jedoch mit Abbruch des östlich angebauten Garderobentraktes

Variante 4

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen, keine Ausbauten im Sockelgeschoss und Beibehaltung des heutigen Garderobentraktes.

III.

Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes:

In Zug besteht ein Bedürfnis für einen mittelgrossen Saal von ca. 300 m². Eine Studie über die Saal- und Hallenbedürfnisse zeigt, dass vor allem für Vereine ein einfach zu betreibender Saal fehlt, der bei Eigenleistungen kostengünstig gemietet werden kann. Von Interesse ist dabei vor allem, dass allenfalls die Bewirtung selbst übernommen werden kann. Die bestehenden Säle dieser Grösse in Restaurants und Hotels können nicht ohne Konsumzwang gemietet werden. Die Säle der Kirchgemeinde werden in erster Linie

aufgrund der eigenen Bedürfnisse belegt. Es würde ein Saal entstehen, über den die Öffentlichkeit und die Stadt verfügen könnte. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Im Vordergrund stehen Vereinsnähe, Versammlungen, Ausstellungen auch in eigener Sache (z.B. Fürstenfeld, Architekturwettbewerbe, Stadtplanung etc.), Konzerte, Vorträge, Ergänzungsausstellungen zum benachbarten Kunsthaus oder zur Burg usw. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die vielseitige Nutzung dieses Saales oder eines Teiles davon, einem ausgewiesenen Bedürfnis entspricht. Mit einem Mehrzwecksaal Burgbach werden die Möglichkeiten des kulturellen Angebotes ganz allgemein verbessert. Weitere wesentliche Vorteile sind die zentrale Lage sowie die Tatsache, dass kein zusätzliches Bauland beansprucht wird.

Ausbaumöglichkeiten des Saales:

Variante 1

Durch das Absenken des oberen Platzteiles um ca. 2 m erscheint das Turnhallengebäude mit einem ca. 4 m hohen Gebäudesockel; dadurch wird der Einbau eines Mehrzwecksaales in diesem Sockelgeschoss ermöglicht. Bei dieser Variante wird der Turnhallenboden auf die Höhe des östlichen Hauseinganges, also um ca. 90 cm angehoben. Der östliche Turnhalleneingang wird dadurch ebenerdig und somit behindertengerecht. Durch diese Massnahme reduziert sich die heutige Turnhallenhöhe von 6,00 m auf 5,10 m. In Anbetracht, dass die Turnhalle aussergewöhnliche Grundrissabmessung aufweist und im wesentlichen dem Primarschulturnen dient, kann die Reduktion der Raumhöhe verantwortet werden. Die Reck- und Kletterstangen müssen der neuen Raumhöhe angepasst werden. Ueber dem Geräteraum, der bestehen bleibt, wird die Warmluftanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Sanitär- und Heizungsverteilung für die Turnhalle untergebracht. Die Beheizung des Turnhallengebäudes erfolgt durch die Casino-Fernheizung. Die Duschen- und WC-Anlagen sowie das Turnlehrer- und Sanitätszimmer werden neu erstellt. Dadurch kann der unschöne Anbau auf der Gebäudeostseite entfernt werden, so dass das Gebäude wieder seine ursprüngliche Aussenform zurückerhält. Dem Mehrzwecksaal wird zum Pausenplatz hin ein Foyer vorgelagert; dazu kommen die nötigen Nebenräume wie WC-Anlagen, Office und Bühnennebenraum. Der Mehrzwecksaal mit den Abmessungen 25 x 12 m kann mit 200 Bankettplätzen oder ca. 350 Besucherplätzen belegt werden. Der Raum kann mit mobilen Trennwänden unterteilt werden. Das Foyer, das dem Turnhallengebäude vorgelagert und in Glas/Stahl konstruiert wird, dient als Garderoben- und Kassenraum, während der Schulzeit jedoch als Pausenhalle für die Schüler. Auf der

nördlichen Säalseite liegt das Office, das so ausgerüstet ist, dass Speisen und Getränke gekühlt oder gewärmt aufgetischt werden können. Es ist eine kleine Kühlzelle und ein fahrbarer Buffetwagen für warme Speisen sowie ein Spültrog mit Abstellflächen und Wandschränken vorgesehen. Zudem wird ein WC- und Duschenraum erstellt. Es wird kein Kleininventar bereitgestellt; dies muss vom Benutzer mitgebracht werden.

Ueber dem Office befindet sich die Lüftungszentrale mit einer Wärmerückgewinnungsanlage für den Mehrzweckraum. Auf der südlichen Talseite liegt der Bühnen-Nebenraum, indem die mobilen Bühnenpodeste sowie Klapptische und Stühle untergebracht werden können. Es ist eine Bühneneinrichtung vorgesehen, die es z. B. ermöglicht, ein Vereinstheater durchzuführen. Auf der östlichen Seite im Annexbau befinden sich die WC-Räume für das Publikum, 2 Abstellräume sowie die Verbindungstreppe zur Turnhalle. Durch diese Verbindungstreppe ist es möglich, den Mehrzwecksaal gemeinsam mit der Turnhalle zu nutzen. Der Ausbau des Mehrzwecksaales ist in robusten und pflegeleichten Baumaterialien vorgesehen; so soll der Boden mit Kunststeinplatten und die Wände in Verputz oder teilweise in Holz erstellt werden.

Variante 2

Der Turnhallenboden bleibt in der heutigen Lage bestehen, muss jedoch neu erstellt werden. Die Differenzstreppe zwischen Turnhalleneingang und Turnhallenboden bleibt bestehen, somit wird auf die Rollstuhlgängigkeit verzichtet. Die Raumhöhe des Mehrzwecksaales wird 3,50 m betragen, so dass keine bühnentechnischen Einrichtungen vorgesehen werden können. Eine niedere Bühne kann mit einzelnen, mobilen Elementen jedoch bei Bedarf eingesetzt werden und ist in den Kosten eingerechnet. Um die Konstruktionsstärke der Decke auf ein Minimum reduzieren zu können, werden in den Randzonen des Mehrzwecksaales Stützen eingebaut. Der Einbau von Tragwänden zur Unterteilung dieses Raumes kann nicht vorgeschlagen werden, da dadurch die Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt werden. Es muss die Möglichkeit offen gehalten werden, das ganze Untergeschoss als einen Raum zu nützen. Die Unterteilung des Mehrzwecksaales ist mit mobilen Trennwandelementen vorgesehen. Der übrige Ausbau entspricht der Variante 1. Mit dieser Lösung senken sich die Baukosten bei den bühnentechnischen Einrichtungen um Fr. 150'000.--. Verschiedene Kostenpositionen werden umgelagert, das gesamte Bauvolumen bleibt jedoch gleich hoch.

Variante 3

Es wird kein Mehrzwecksaal erstellt. Der östliche Garderobenanbau soll jedoch abgebrochen und die Garderobenräume im ursprünglichen Bauvolumen untergebracht werden. Die Turnhalle bleibt mit den heutigen Abmessungen bestehen.

Variante 4

Umfang der Umbauarbeiten entsprechen der vorgenannten Variante 3, jedoch bleibt das heutige Garderobengebäude bestehen.

Sollte eine der Varianten 3 oder 4 zur Weiterbearbeitung beantragt werden, muss das Projekt überarbeitet werden.

IV.

Sanierung der Turnhalle, Garderobenräume und Gebäudehülle:

Im Zusammenhang mit dem Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 1 oder 2 müssen die Turnhalle sowie die WC- und Garderobenräume umgebaut werden. Durch die Neuorganisation der Nebenräume und Erschliessungswege wird es möglich, den östlichen, nicht zum Turnhallengebäude passenden Garderobenanbau abzubrechen. Die Gebäudehülle, umfassend die Fassadenmauern, die Fenster sowie die gesamte Dachkonstruktion mit den Blechanschlüssen muss umfassend saniert und isoliert werden. Ersetzt werden auch die haustechnischen Installationen wie Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch die Fernheizung Casino.

V.

Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss:

Die Planung hat ergeben, dass im Dachgeschoss des zentral gelegenen Turnhallengebäudes 4 Wohnungen und im 1. Obergeschoss eine Wohnung eingebaut werden können. Es sind dies:

- 1 4 1/2-Zimmerwohnung mit 120 m² Nettowohnfläche
- 1 3 1/2-Zimmerwohnung mit 95 m² Nettowohnfläche
- 1 2 1/2-Zimmerwohnung mit 72 m² Nettowohnfläche
- 1 2-Zimmerwohnung mit 71 m² Nettowohnfläche (1. OG)
- 1 2-Zimmerwohnung mit 63 m² Nettowohnfläche.

Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über ein eigenes, neu zu erstellendes Treppenhaus innerhalb des bestehenden Bauvolumens und ist dadurch vom Turn- und Schulbetrieb

getrennt. Die Wohn- und Schlafräume dieser Wohnungen werden mit neu zu erstellenden Dachlukarnen/Fenstern natürlich belichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum; bei 3 Wohnungen kann zusätzlich ein kleines Estrichabteil zugeordnet werden, das mittels Aufzugstreppe erreicht werden kann. Die 3 grösseren Wohnungen erhalten je auf der Süd-, West- und Nordfassade, hinter der Giebelmauer, eine teilweise pergolaartig überdeckte Dachterrasse.

VI.

Baukosten:

Variante 1: Gesamtbaukosten für den Einbau eines stützenlosen Mehrzwecksaales mit einer lichten Raumhöhe von 4.00 Metern (entspricht der Vorlage des Stadtrates vom 8. Juli 1986).

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	614'000.--
2 Gebäude	Fr.	4'293'000.--
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	307'000.--
5 Baunebenkosten	Fr.	208'000.--
6 Unvorhergesehenes	Fr.	100'000.--
9 Ausstattung	Fr.	178'000.--
Total Baukosten	Fr.	5'700'000.--
		=====

Kostenvoranschlag aufgeteilt nach Massnahmenpaketen:

1 Mehrzwecksaal	Fr.	3'024'000.--
2 Sanierung der Turnhalle, Garderobenräume und Gebäudehülle	Fr.	1'420'000.--
3 Einbau von 5 Wohnungen	Fr.	1'256'000.--
Total Baukosten	Fr.	5'700'000.--
		=====

Variante 2: Gesamtbaukosten für den Einbau eines Mehrzwecksaales mit einer lichten Raumhöhe von 3.50 m und seitlichen Stützen. Das gesamte Bauvolumen ist gleich gross wie bei Variante 1. Auf den Einbau einer bühnentechnischen Anlage wird verzichtet.

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 614'000.--
2 Gebäude	Fr. 4'293'000.--
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 157'000.--
5 Baunebenkosten	Fr. 208'000.--
6 Unvorhergesehenes	Fr. 100'000.--
9 Ausstattung	Fr. 178'000.--
Total Baukosten	Fr. 5'550'000.-- =====

Gesamtbaukosten nach Varianten:

Variante 1	Fr. 5'700'000.--
Variante 2	Fr. 5'550'000.--
Variante 3 geschätzt	Fr. 2'800'000.--
Variante 4 geschätzt	Fr. 2'300'000.--

Die Baukosten für die Varianten 3 und 4 sind geschätzt und zwar aufgrund des detaillierten Kostenvoranschlages, der für Variante 1 erstellt wurde. Sollte eine dieser Varianten zur Weiterbearbeitung beantragt werden, müssen die Baukosten neu berechnet werden.

Berechnung des m3-Preises für Variante 1 und 2:

a) Ganzes Gebäude

Umbauter Raum nach SIA m3 10'580	
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 4'290'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 4'293'000.--}}{\text{m3 10'580}} = \text{Fr./m3}$	405.75

b) Wohnungen mit Anteil Dach

Umbauter Raum ca. m3 2'140	
Baukosten	Fr. 1'256'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 1'256'000.--}}{\text{m3 2'140}} = \text{Fr./m3}$	587.--

VII.

Betriebskonzept - Betriebskosten - Mietzinse

Betriebskonzept Mehrzwecksaal:

Der Mehrzwecksaal steht den Vereinen, Organisationen, Einzelpersonen oder öffentlichen Körperschaften zur Verfügung und kann für einzelne Anlässe stundenweise oder auch für mehrere Tage gemietet werden. Der Restaurationsbetrieb

kann vom Veranstalter selbst oder durch einen Gastgewerbebetrieb organisiert werden. Nicht vorgesehen sind wöchentlich wiederkehrende Saalreservierungen für Vereinsproben oder ähnliches. Für die Saalmiete ist eine Gebühr vorgesehen. Die Vermietung des Saales obliegt der Finanzabteilung (kaufmännische Liegenschaftenverwaltung). Das detaillierte Betriebskonzept wird aufgrund der Variantenwahl erstellt.

Bei den Betriebskosten für den Mehrzwecksaal, die der laufenden Rechnung belasten werden, wird mit einem jährlichen Aufwand von ca. Fr. 120'000.-- gerechnet. Der Ertrag ist schwierig zu schätzen. Er dürfte je nach Anzahl Veranstaltungen zwischen Fr. 30'000.-- und Fr. 50'000.-- pro Jahr liegen. Dabei spielt es auch eine Rolle, wieviele Veranstaltungen mit Konsumation stattfinden werden. Der Mietzins soll gestaffelt und je nach Benutzungsart und Grösse der Veranstaltung festgelegt werden. Kapitalkosten und Gebäudeunterhaltskosten werden nicht weiterverrechnet.

Die Wohnungsmietzinse sollen grundsätzlich das investierte Kapital verzinsen. Die anfängliche Bruttorendite von 4-5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden dem Mieter direkt verrechnet.

Für den Unterhalt und die anfallenden Reparaturen am Gebäude wird mit einem jährlichen Aufwand von 1 % der Gebäudekosten gerechnet. Die Gebäudekosten gemäss BKP 2 belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 4'293'000.--, die jährlichen Kosten für Unterhalt und Reparaturen am Gebäude auf ca. Fr. 43'000.--.

VIII.

Verkehrskonzept:

Um im Bereiche der Schulanlage Burgbach durch den Bau dieses Mehrzwecksaales keinen zusätzlichen Motorfahrzeugverkehr zu verursachen, wird vorgeschlagen, die Dorfstrasse und die Bohlstrasse bis zur Einmündung Höhenweg mit einem Nachtfahrverbot, mit Ausnahme für die Anlieger, zu belegen. Die motorisierten Besucher werden angewiesen, ihre Fahrzeuge im Parkhaus abzustellen oder noch besser, das öffentliche Verkehrsmittel zu benützen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dieser klaren Regelung, nur Parkplätze im Parkhaus Casino anzubieten und ein Nachtfahrverbot auf den obgenannten Strassen einzuführen, keine unzumutbaren zusätzlichen Immissionen im Quartier entstehen werden.

IX.

Termine:

Für die Varianten 1 und 2 können folgende Termine angenommen werden:

- | | |
|--|----------------|
| - Behandlung der Vorlage durch den Grossen Gemeinderat | Juni 1988 |
| - Volksabstimmung für Kreditbegehren | September 1988 |
| - Ausführungsplanung bis | Ende 1988 |
| - Submission und Arbeitsvergebungen | März 1989 |
| - Baubeginn ca. | April 1989 |
| - Geschätzte Bauzeit ca. | 2 Jahre |
| - Bezug des Gebäudes | Sommer 1991 |

Für Varianten 3 und 4:

Nach dem Grundsatzentscheid des Grossen Gemeinderates müsste ein Baukredit und ein detaillierter Kostenvoranschlag bis Ende 1988 erstellt werden. Anschliessend könnte die Baukreditvorlage erstellt und im Mai 1989 dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden. Die Volksabstimmung für den Baukredit dürfte somit im Juni 1989 vorgesehen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss einem öffentlichen Bedürfnis entspricht. Die zentrale Lage des Mehrzweckraumes bietet eine günstige Gelegenheit, vielseitige Veranstaltungen in der Altstadt durchzuführen und den vielen stadtzugerischen Vereinen Möglichkeiten für ihre Vereinstätigkeit zu bieten.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 2 einen Baukredit von Fr. 5'550'000.-- zu bewilligen.

Zug, 24. Mai 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan Mst. 1:500
- Grundrisse und Schnitte
- Fassaden
- Nutzungsmöglichkeiten im Mehrzwecksaal

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGEBAEUES MIT EINBAU
VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSAALES IM SOCKELGE-
SCHOSS

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 870.3 vom 24. Mai 1988

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss wird ein Baukredit von Fr. 5'550'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 1986) bewilligt.

Dieser Bruttokredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesene Lohn- und Materialpreisänderung.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

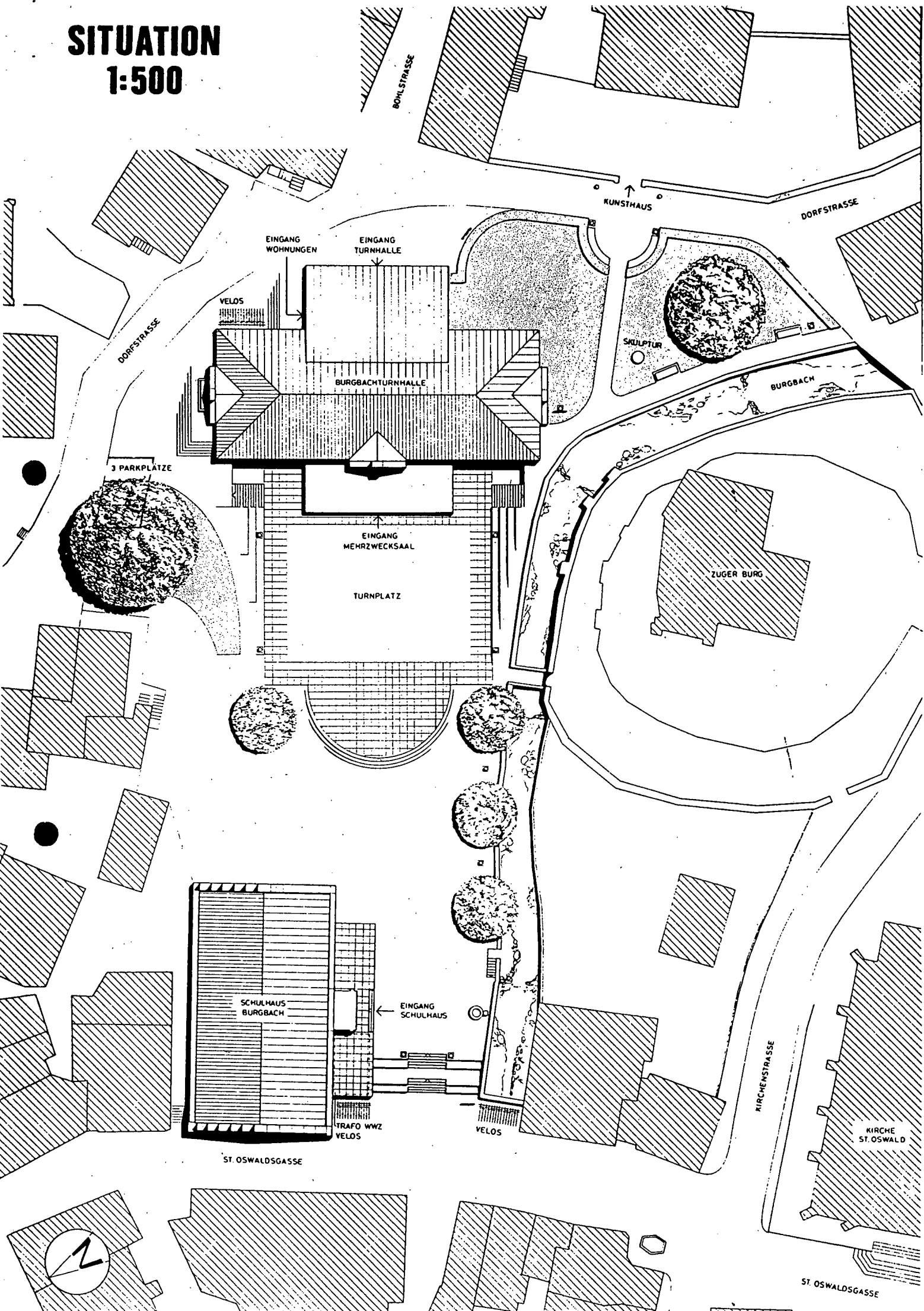
Der Präsident:

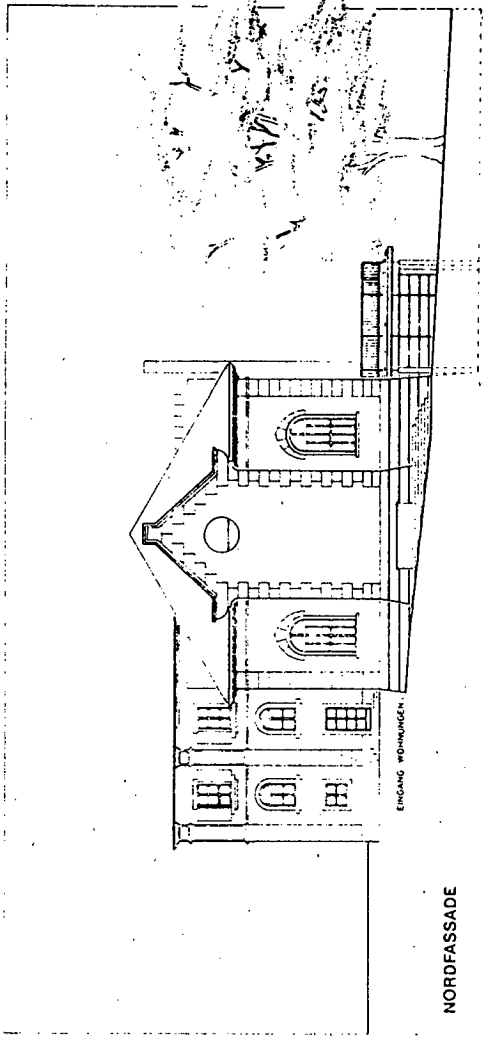
Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung: 25. September 1988

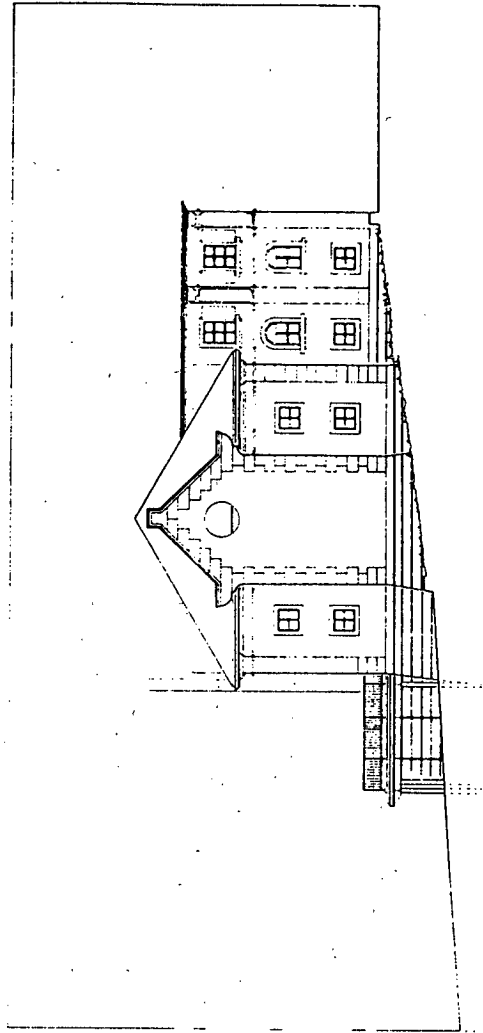
SITUATION

1:500

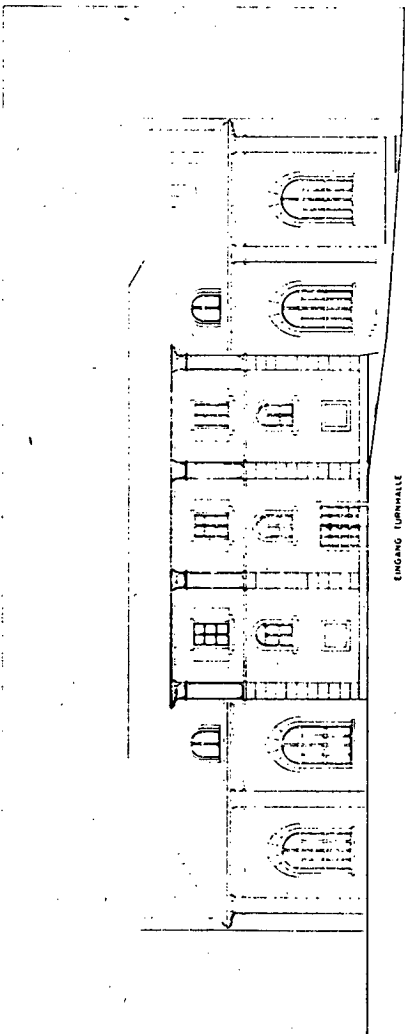




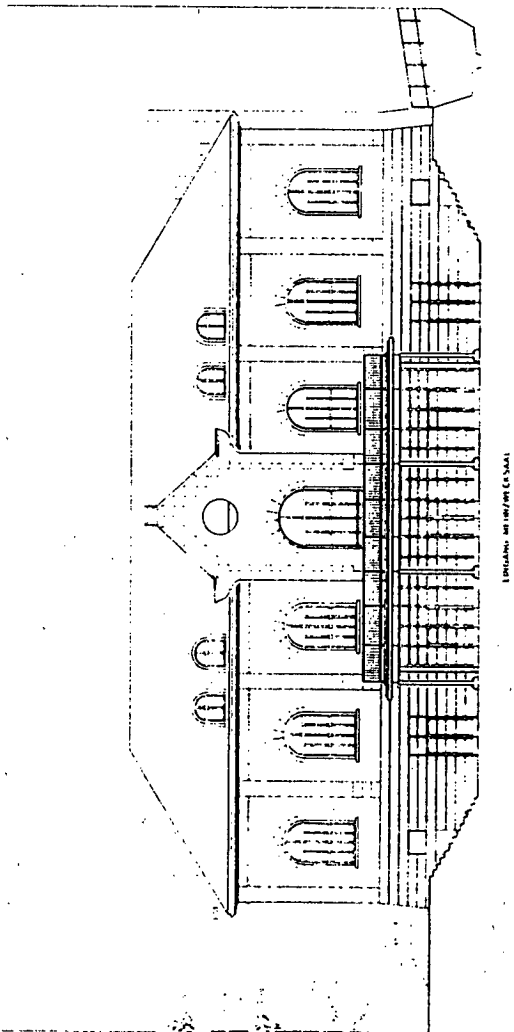
NORDFASSADE



SÜDFASSADE

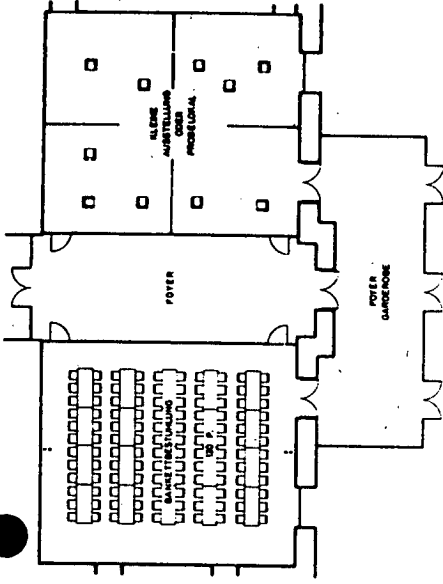


OSTFASSADE

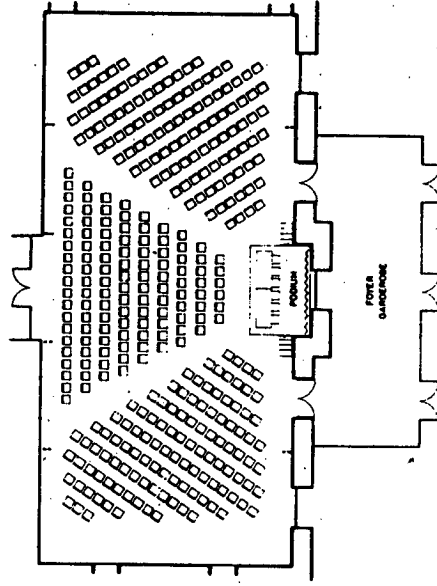


WESTFASSADE

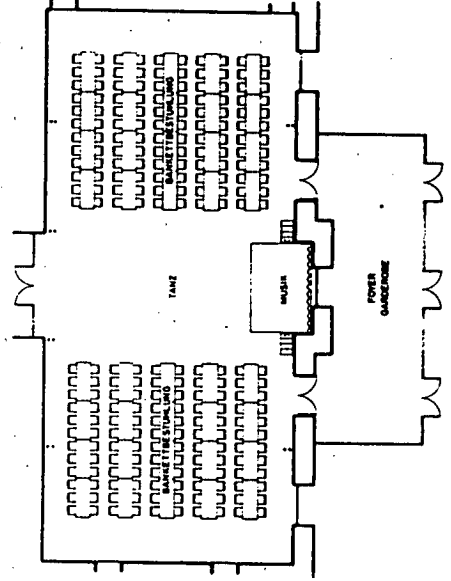
ZWEI RÄUME
MIT FOYER



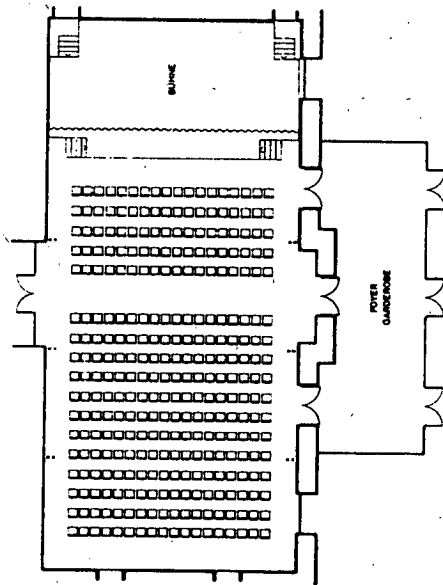
REIHENBESTUHLUNG
MIT PODIUM
CA. 347 P.



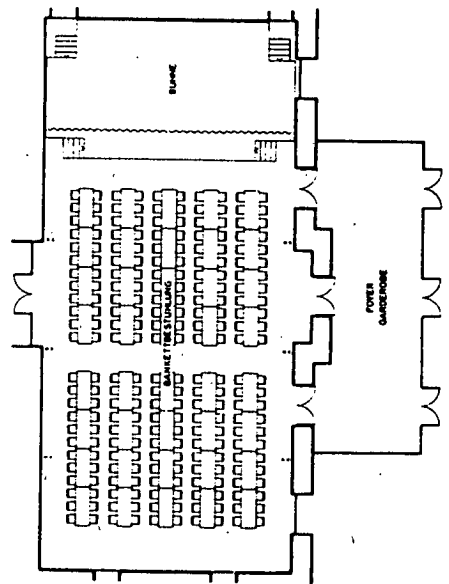
BANKETTBESTUHLUNG
MIT TANZFLÄCHE
CA. 240 P.



REIHENBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 306 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 240 P.



Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5
Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das heutige Burgbach-Turnhallengebäude wurde in den Jahren 1898 - 1899 vom Zuger Architekten Dagobert Keiser erbaut. Die Turnhalle diente den Schulen und Vereinen sowie lange Jahre auch als Gemeindeversammlungs-Lokal und später als Abstimmungslokal. Im Jahre 1942 wurde die Tragkonstruktion im Dachraum verstärkt und eine Militärunterkunft eingerichtet, die jedoch seit dem Bestehen der neuen Zivilschutzanlagen kaum mehr belegt wird. Im Dachgeschoss befindet sich nebst der Militärunterkunft eine Abwartwohnung. Im Jahre 1964 erfolgte der Anbau im Erdgeschoss mit den WC- und Duschenräumen.

II.

Nachdem der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle, für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde, beschloss der Grosse Gemeinderat, das Projekt sei ohne Autoeinstellhalle weiter zu verfolgen; er bewilligte am 2. Juli 1985 einen Projektierungskredit von Fr. 350'000.-- für die Neugestaltung des Schulhausplatzes Burgbach, den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau eines Sockelgeschosses im Turnhallengebäude.

Anlässlich seiner Sitzung vom 26. August 1986 bewilligte der Grosse Gemeinderat den Baukredit von Fr. 910'000.-- für die Neugestaltung des Burgbachplatzgestaltung und wies die

Baukreditvorlage für den Umbau der Turnhalle an den Stadtrat mit dem Auftrag zurück, weitere Lösungsmöglichkeiten beim Ausbau des Sockelgeschosses zu prüfen. Wegen anderen dringenden Projekten, die im Bauamt bearbeitet werden, haben sich die Uebearbeitungstermine verzögert. Zum vorliegenden Projekt können folgende Varianten vorgeschlagen werden:

Variante 1

Renovation des Turnhallengebäudes mit Réduktion der vorhandenen Turnhallenhöhe um 90 cm, Einbau von 5 Wohnungen und Erstellen eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 4.00 m, stützenlos, gemäss Vorlage Nr. 870 an den Grossen Gemeinderat.

Variante 2

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen und Erstellen eines Mehrzweckraumes unter Beibehaltung der heutigen Bodenhöhe der Turnhalle, jedoch ohne bühnentechnische Einrichtungen, lichte Raumhöhe des Mehrzwecksaales 3.50 m, mit Stützen in den Randbereichen, gemäss beiliegenden Projektplänen.

Variante 3

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen, keine Ausbauten im Sockelgeschoss, jedoch mit Abbruch des östlich angebauten Garderobentraktes

Variante 4

Renovation des Turnhallengebäudes, Einbau von 5 Wohnungen, keine Ausbauten im Sockelgeschoss und Beibehaltung des heutigen Garderobentraktes.

III.

Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss des Turnhallengebäudes:

In Zug besteht ein Bedürfnis für einen mittelgrossen Saal von ca. 300 m². Eine Studie über die Saal- und Hallenbedürfnisse zeigt, dass vor allem für Vereine ein einfach zu betreibender Saal fehlt, der bei Eigenleistungen kostengünstig gemietet werden kann. Von Interesse ist dabei vor allem, dass allenfalls die Bewirtung selbst übernommen werden kann. Die bestehenden Säle dieser Grösse in Restaurants und Hotels können nicht ohne Konsumzwang gemietet werden. Die Säle der Kirchgemeinde werden in erster Linie

aufgrund der eigenen Bedürfnisse belegt. Es würde ein Saal entstehen, über den die Öffentlichkeit und die Stadt verfügen könnte. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Im Vordergrund stehen Vereinsnähe, Versammlungen, Ausstellungen auch in eigener Sache (z.B. Fürstenfeld, Architekturwettbewerbe, Stadtplanung etc.), Konzerte, Vorträge, Ergänzungsausstellungen zum benachbarten Kunsthaus oder zur Burg usw. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die vielseitige Nutzung dieses Saales oder eines Teiles davon, einem ausgewiesenen Bedürfnis entspricht. Mit einem Mehrzwecksaal Burgbach werden die Möglichkeiten des kulturellen Angebotes ganz allgemein verbessert. Weitere wesentliche Vorteile sind die zentrale Lage sowie die Tatsache, dass kein zusätzliches Bauland beansprucht wird.

Ausbaumöglichkeiten des Saales:

Variante 1

Durch das Absenken des oberen Platzteiles um ca. 2 m erscheint das Turnhallengebäude mit einem ca. 4 m hohen Gebäudesockel; dadurch wird der Einbau eines Mehrzwecksaales in diesem Sockelgeschoss ermöglicht. Bei dieser Variante wird der Turnhallenboden auf die Höhe des östlichen Hauseinganges, also um ca. 90 cm angehoben. Der östliche Turnhalleneingang wird dadurch ebenerdig und somit behindertengerecht. Durch diese Massnahme reduziert sich die heutige Turnhallenhöhe von 6,00 m auf 5,10 m. In Anbetracht, dass die Turnhalle aussergewöhnliche Grundrissabmessung aufweist und im wesentlichen dem Primarschulturnen dient, kann die Reduktion der Raumhöhe verantwortet werden. Die Reck- und Kletterstangen müssen der neuen Raumhöhe angepasst werden. Ueber dem Geräteraum, der bestehen bleibt, wird die Warmluftanlage mit Wärmerückgewinnung sowie die Sanitär- und Heizungsverteilung für die Turnhalle untergebracht. Die Beheizung des Turnhallengebäudes erfolgt durch die Casino-Fernheizung. Die Duschen- und WC-Anlagen sowie das Turnlehrer- und Sanitätszimmer werden neu erstellt. Dadurch kann der unschöne Anbau auf der Gebäudeostseite entfernt werden, so dass das Gebäude wieder seine ursprüngliche Aussenform zurückerhält. Dem Mehrzwecksaal wird zum Pausenplatz hin ein Foyer vorgelagert; dazu kommen die nötigen Nebenräume wie WC-Anlagen, Office und Bühnennebenraum. Der Mehrzwecksaal mit den Abmessungen 25 x 12 m kann mit 200 Bankettplätzen oder ca. 350 Besucherplätzen belegt werden. Der Raum kann mit mobilen Trennwänden unterteilt werden. Das Foyer, das dem Turnhallengebäude vorgelagert und in Glas/Stahl konstruiert wird, dient als Garderoben- und Kassenraum, während der Schulzeit jedoch als Pausenhalle für die Schüler. Auf der

nördlichen Saalseite liegt das Office, das so ausgerüstet ist, dass Speisen und Getränke gekühlt oder gewärmt aufgetischt werden können. Es ist eine kleine Kühlzelle und ein fahrbarer Buffetwagen für warme Speisen sowie ein Spültrog mit Abstellflächen und Wandschränken vorgesehen. Zudem wird ein WC- und Duschenraum erstellt. Es wird kein Kleininventar bereitgestellt; dies muss vom Benutzer mitgebracht werden.

Ueber dem Office befindet sich die Lüftungszentrale mit einer Wärmerückgewinnungsanlage für den Mehrzweckraum. Auf der südlichen Talseite liegt der Bühnen-Nebenraum, indem die mobilen Bühnenpodeste sowie Klapptische und Stühle untergebracht werden können. Es ist eine Bühneneinrichtung vorgesehen, die es z. B. ermöglicht, ein Vereinstheater durchzuführen. Auf der östlichen Seite im Annexbau befinden sich die WC-Räume für das Publikum, 2 Abstellräume sowie die Verbindungstreppe zur Turnhalle. Durch diese Verbindungstreppe ist es möglich, den Mehrzwecksaal gemeinsam mit der Turnhalle zu nutzen. Der Ausbau des Mehrzwecksaales ist in robusten und pflegeleichten Baumaterialien vorgesehen; so soll der Boden mit Kunststeinplatten und die Wände in Verputz oder teilweise in Holz erstellt werden.

Variante 2

Der Turnhallenboden bleibt in der heutigen Lage bestehen, muss jedoch neu erstellt werden. Die Differenzstreppe zwischen Turnhalleneingang und Turnhallenboden bleibt bestehen, somit wird auf die Rollstuhlgängigkeit verzichtet. Die Raumhöhe des Mehrzwecksaales wird 3,50 m betragen, so dass keine bühnentechnischen Einrichtungen vorgesehen werden können. Eine niedere Bühne kann mit einzelnen, mobilen Elementen jedoch bei Bedarf eingesetzt werden und ist in den Kosten eingerechnet. Um die Konstruktionsstärke der Decke auf ein Minimum reduzieren zu können, werden in den Randzonen des Mehrzwecksaales Stützen eingebaut. Der Einbau von Tragwänden zur Unterteilung dieses Raumes kann nicht vorgeschlagen werden, da dadurch die Nutzungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt werden. Es muss die Möglichkeit offen gehalten werden, das ganze Untergeschoss als einen Raum zu nutzen. Die Unterteilung des Mehrzwecksaales ist mit mobilen Trennwandelementen vorgesehen. Der übrige Ausbau entspricht der Variante 1. Mit dieser Lösung senken sich die Baukosten bei den bühnentechnischen Einrichtungen um Fr. 150'000.--. Verschiedene Kostenpositionen werden umgelagert, das gesamte Bauvolumen bleibt jedoch gleich hoch.

Variante 3

Es wird kein Mehrzwecksaal erstellt. Der östliche Garderobenanbau soll jedoch abgebrochen und die Garderobenräume im ursprünglichen Bauvolumen untergebracht werden. Die Turnhalle bleibt mit den heutigen Abmessungen bestehen.

Variante 4

Umfang der Umbauarbeiten entsprechen der vorgenannten Variante 3, jedoch bleibt das heutige Garderobengebäude bestehen.

Sollte eine der Varianten 3 oder 4 zur Weiterbearbeitung beantragt werden, muss das Projekt überarbeitet werden.

IV.

Sanierung der Turnhalle, Garderobenräume und Gebäudehülle:

Im Zusammenhang mit dem Einbau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 1 oder 2 müssen die Turnhalle sowie die WC- und Garderobenräume umgebaut werden. Durch die Neuorganisation der Nebenräume und Erschliessungswege wird es möglich, den östlichen, nicht zum Turnhallengebäude passenden Garderobenanbau abzubrechen. Die Gebäudehülle, umfassend die Fassadenmauern, die Fenster sowie die gesamte Dachkonstruktion mit den Blechanschlüssen muss umfassend saniert und isoliert werden. Ersetzt werden auch die haustechnischen Installationen wie Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch die Fernheizung Casino.

V.

Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss:

Die Planung hat ergeben, dass im Dachgeschoss des zentral gelegenen Turnhallengebäudes 4 Wohnungen und im 1. Obergeschoss eine Wohnung eingebaut werden können. Es sind dies:

- 1 4 1/2-Zimmerwohnung mit 120 m² Nettowohnfläche
- 1 3 1/2-Zimmerwohnung mit 95 m² Nettowohnfläche
- 1 2 1/2-Zimmerwohnung mit 72 m² Nettowohnfläche
- 1 2-Zimmerwohnung mit 71 m² Nettowohnfläche (1. OG)
- 1 2-Zimmerwohnung mit 63 m² Nettowohnfläche.

Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über ein eigenes, neu zu erstellendes Treppenhaus innerhalb des bestehenden Bauvolumens und ist dadurch vom Turn- und Schulbetrieb

getrennt. Die Wohn- und Schlafräume dieser Wohnungen werden mit neu zu erstellenden Dachlukarnen/Fenstern natürlich belichtet. Alle Wohnungen erhalten einen Abstellraum; bei 3 Wohnungen kann zusätzlich ein kleines Estrichabteil zugeordnet werden, das mittels Aufzugstreppe erreicht werden kann. Die 3 grösseren Wohnungen erhalten je auf der Süd-, West- und Nordfassade, hinter der Giebelmauer, eine teilweise pergolaartig überdeckte Dachterrasse.

VI.

Baukosten:

Variante 1: Gesamtbaukosten für den Einbau eines stützenlosen Mehrzwecksaales mit einer lichten Raumhöhe von 4.00 Metern (entspricht der Vorlage des Stadtrates vom 8. Juli 1986).

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	614'000.--
2 Gebäude	Fr.	4'293'000.--
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	307'000.--
5 Baunebenkosten	Fr.	208'000.--
6 Unvorhergesehenes	Fr.	100'000.--
9 Ausstattung	Fr.	178'000.--
Total Baukosten	Fr.	5'700'000.--
		=====

Kostenvoranschlag aufgeteilt nach Massnahmenpaketen:

1 Mehrzwecksaal	Fr.	3'024'000.--
2 Sanierung der Turnhalle, Garderobenräume und Gebäudehülle	Fr.	1'420'000.--
3 Einbau von 5 Wohnungen	Fr.	1'256'000.--
Total Baukosten	Fr.	5'700'000.--
		=====

Variante 2: Gesamtbaukosten für den Einbau eines Mehrzwecksaales mit einer lichten Raumhöhe von 3.50 m und seitlichen Stützen. Das gesamte Bauvolumen ist gleich gross wie bei Variante 1. Auf den Einbau einer bühnentechnischen Anlage wird verzichtet.

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 614'000.--
2 Gebäude	Fr. 4'293'000.--
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 157'000.--
5 Baunebenkosten	Fr. 208'000.--
6 Unvorhergesehenes	Fr. 100'000.--
9 Ausstattung	Fr. 178'000.--
Total Baukosten	Fr. 5'550'000.-- =====

Gesamtbaukosten nach Varianten:

Variante 1	Fr. 5'700'000.--
Variante 2	Fr. 5'550'000.--
Variante 3 geschätzt	Fr. 2'800'000.--
Variante 4 geschätzt	Fr. 2'300'000.--

Die Baukosten für die Varianten 3 und 4 sind geschätzt und zwar aufgrund des detaillierten Kostenvoranschlages, der für Variante 1 erstellt wurde. Sollte eine dieser Varianten zur Weiterbearbeitung beantragt werden, müssen die Baukosten neu berechnet werden.

Berechnung des m3-Preises für Variante 1 und 2:

a) Ganzes Gebäude	
Umbauter Raum nach SIA m3 10'580	
Gebäudekosten BKP 2	Fr. 4'290'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 4'293'000.--}}{\text{m3 10'580}} = \text{Fr./m3}$	405.75
b) Wohnungen mit Anteil Dach	
Umbauter Raum ca. m3 2'140	
Baukosten	Fr. 1'256'000.--
m3-Preis $\frac{\text{Fr. 1'256'000.--}}{\text{m3 2'140}} = \text{Fr./m3}$	587.--

VII.

Betriebskonzept - Betriebskosten - Mietzinse

Betriebskonzept Mehrzwecksaal:

Der Mehrzwecksaal steht den Vereinen, Organisationen, Einzelpersonen oder öffentlichen Körperschaften zur Verfügung und kann für einzelne Anlässe stundenweise oder auch für mehrere Tage gemietet werden. Der Restaurationsbetrieb

kann vom Veranstalter selbst oder durch einen Gastgewerbebetrieb organisiert werden. Nicht vorgesehen sind wöchentlich wiederkehrende Saalreservierungen für Vereinsproben oder ähnliches. Für die Saalmiete ist eine Gebühr vorgesehen. Die Vermietung des Saales obliegt der Finanzabteilung (kaufmännische Liegenschaftenverwaltung). Das detaillierte Betriebskonzept wird aufgrund der Variantenwahl erstellt.

Bei den Betriebskosten für den Mehrzwecksaal, die der laufenden Rechnung belasten werden, wird mit einem jährlichen Aufwand von ca. Fr. 120'000.-- gerechnet. Der Ertrag ist schwierig zu schätzen. Er dürfte je nach Anzahl Veranstaltungen zwischen Fr. 30'000.-- und Fr. 50'000.-- pro Jahr liegen. Dabei spielt es auch eine Rolle, wieviele Veranstaltungen mit Konsumation stattfinden werden. Der Mietzins soll gestaffelt und je nach Benutzungsart und Grösse der Veranstaltung festgelegt werden. Kapitalkosten und Gebäudeunterhaltskosten werden nicht weiterverrechnet.

Die Wohnungsmietzinse sollen grundsätzlich das investierte Kapital verzinsen. Die anfängliche Bruttorendite von 4-5 % soll innerhalb von 10 Jahren angemessen angehoben werden. Die Nebenkosten werden dem Mieter direkt verrechnet.

Für den Unterhalt und die anfallenden Reparaturen am Gebäude wird mit einem jährlichen Aufwand von 1 % der Gebäudekosten gerechnet. Die Gebäudekosten gemäss BKP 2 belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 4'293'000.--, die jährlichen Kosten für Unterhalt und Reparaturen am Gebäude auf ca. Fr. 43'000.--.

VIII.

Verkehrskonzept:

Um im Bereiche der Schulanlage Burgbach durch den Bau dieses Mehrzwecksaales keinen zusätzlichen Motorfahrzeugverkehr zu verursachen, wird vorgeschlagen, die Dorfstrasse und die Bohlstrasse bis zur Einmündung Höhenweg mit einem Nachtfahrverbot, mit Ausnahme für die Anlieger, zu belegen. Die motorisierten Besucher werden angewiesen, ihre Fahrzeuge im Parkhaus abzustellen oder noch besser, das öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dieser klaren Regelung, nur Parkplätze im Parkhaus Casino anzubieten und ein Nachtfahrverbot auf den obgenannten Strassen einzuführen, keine unzumutbaren zusätzlichen Immissionen im Quartier entstehen werden.

IX.

Termine:

Für die Varianten 1 und 2 können folgende Termine angenommen werden:

- | | |
|--|----------------|
| - Behandlung der Vorlage durch den Grossen Gemeinderat | Juni 1988 |
| - Volksabstimmung für Kreditbegehren | September 1988 |
| - Ausführungsplanung bis | Ende 1988 |
| - Submission und Arbeitsvergebungen | März 1989 |
| - Baubeginn ca. | April 1989 |
| - Geschätzte Bauzeit ca. | 2 Jahre |
| - Bezug des Gebäudes | Sommer 1991 |

Für Varianten 3 und 4:

Nach dem Grundsatzentscheid des Grossen Gemeinderates müsste ein Baukredit und ein detaillierter Kostenvoranschlag bis Ende 1988 erstellt werden. Anschliessend könnte die Baukreditvorlage erstellt und im Mai 1989 dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden. Die Volksabstimmung für den Baukredit dürfte somit im Juni 1989 vorgesehen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss einem öffentlichen Bedürfnis entspricht. Die zentrale Lage des Mehrzweckraumes bietet eine günstige Gelegenheit, vielseitige Veranstaltungen in der Altstadt durchzuführen und den vielen stadtzugerischen Vereinen Möglichkeiten für ihre Vereinstätigkeit zu bieten.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 2 einen Baukredit von Fr. 5'550'000.-- zu bewilligen.

Zug, 24. Mai 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan Mst. 1:500
- Grundrisse und Schnitte
- Fassaden
- Nutzungsmöglichkeiten im Mehrzwecksaal

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGEBÄUDES MIT EINBAU
VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSSALES IM SOCKELGE-
SCHOSS

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 870.3 vom 24. Mai 1988

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzweckssaales im Sockelgeschoss wird ein Baukredit von Fr. 5'550'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 1986) bewilligt.

Dieser Bruttokredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesene Lohn- und Materialpreisänderung.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

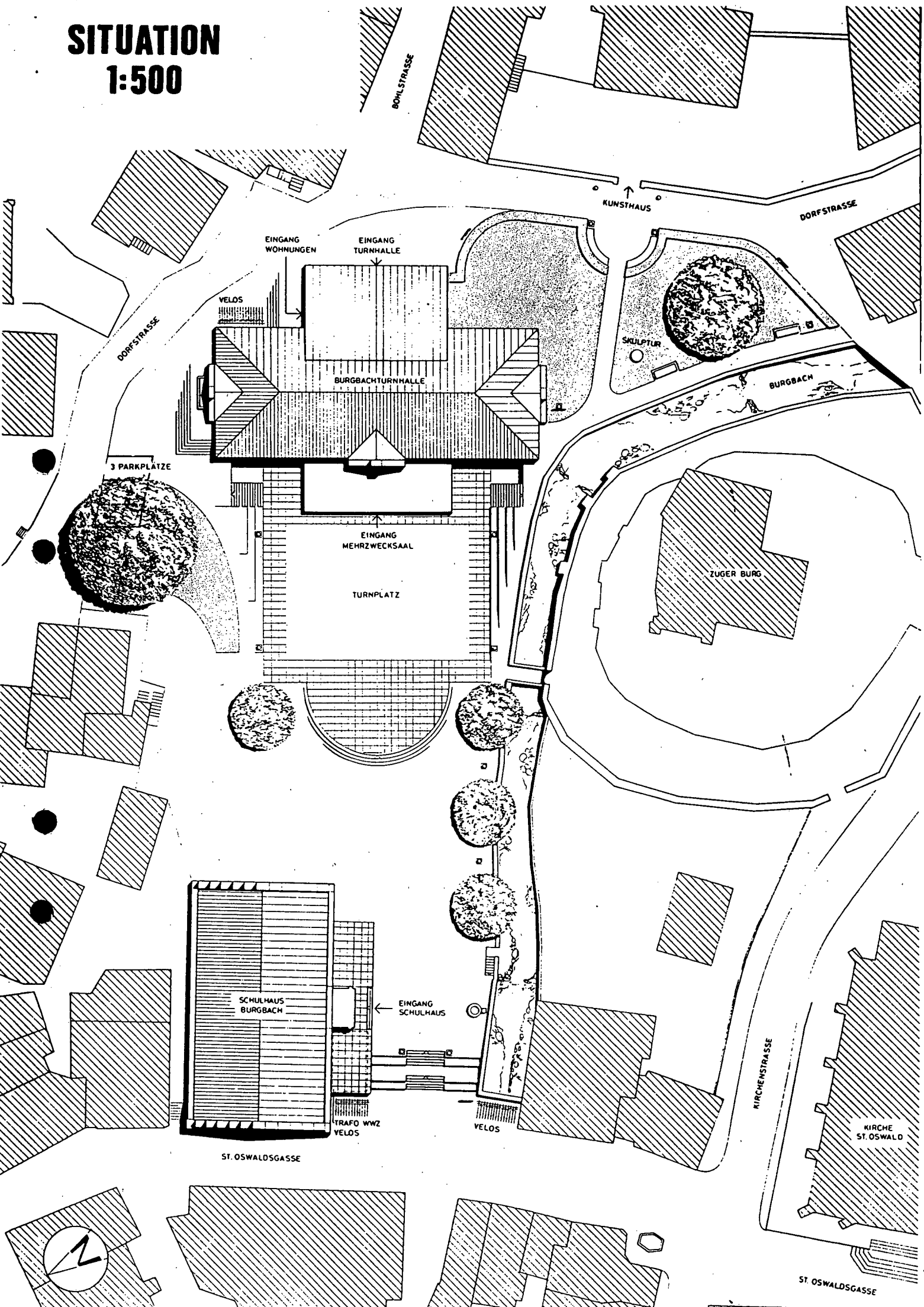
DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

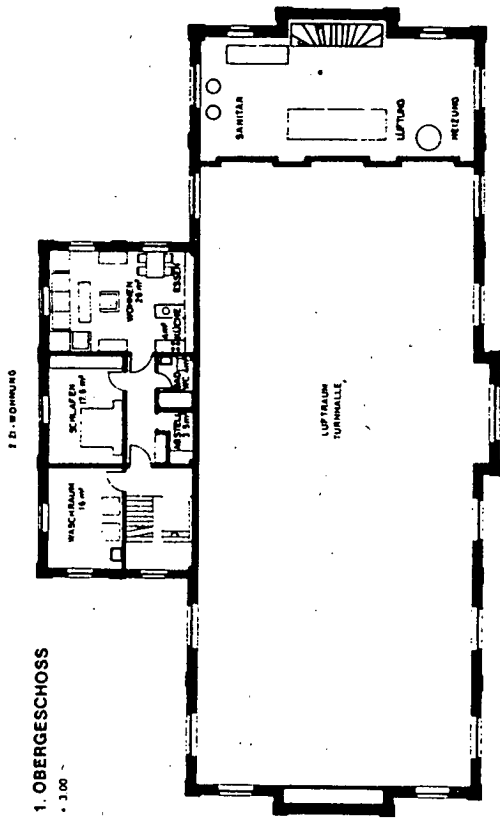
Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung: 25. September 1988

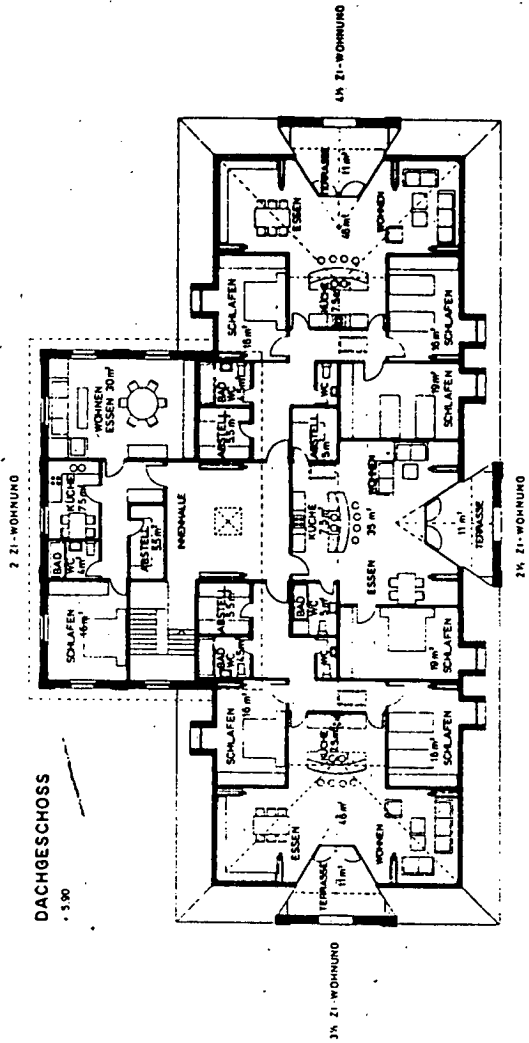
SITUATION 1:500



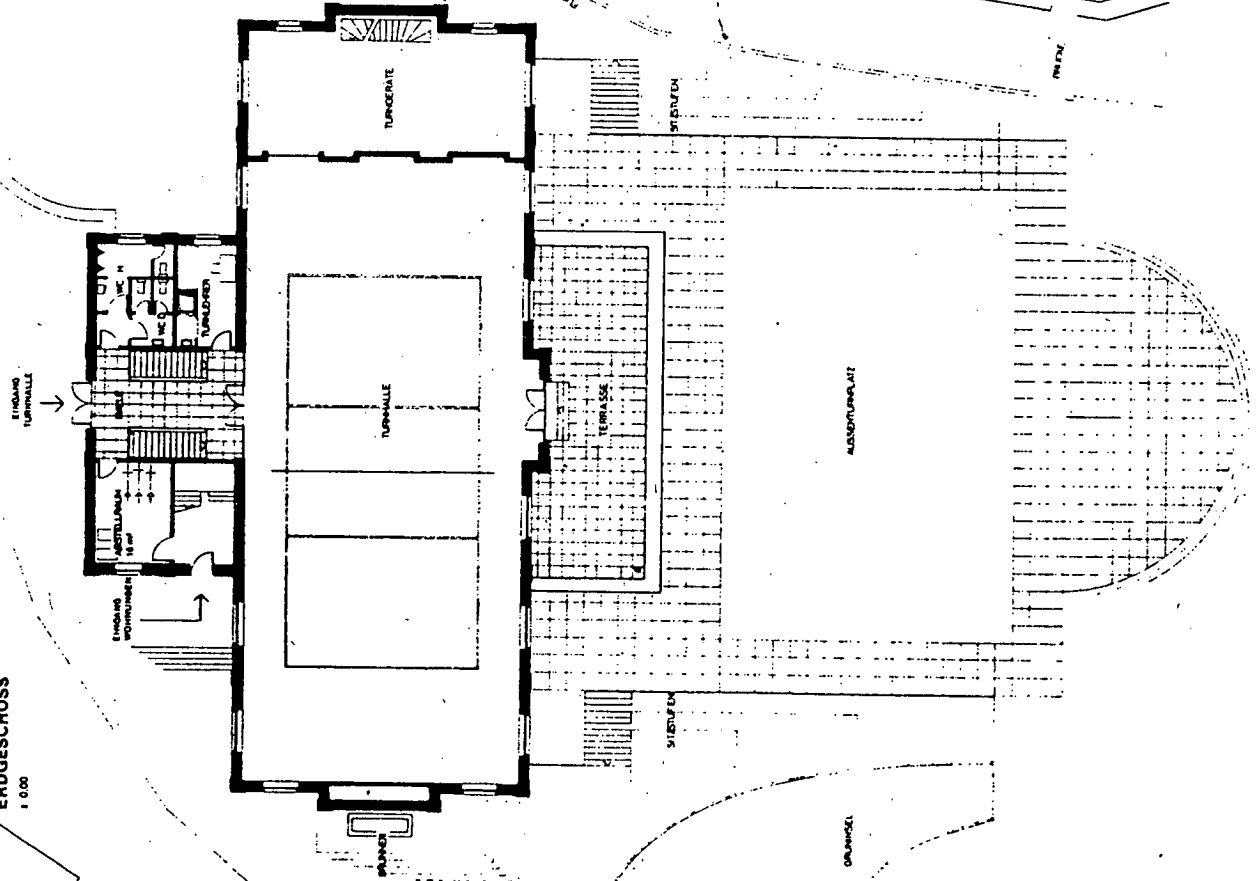
1. OBERGESCHOSS
• 3.00



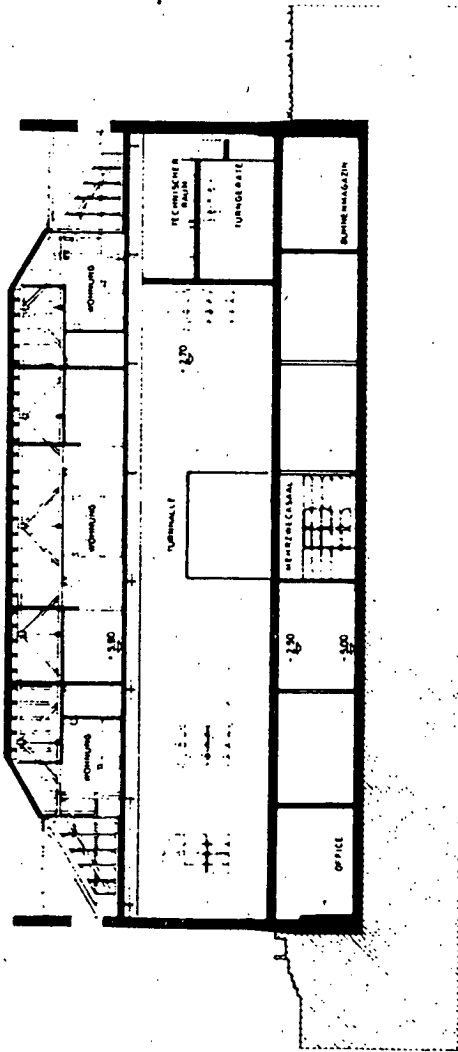
DACHGESCHOSS
• 3.90



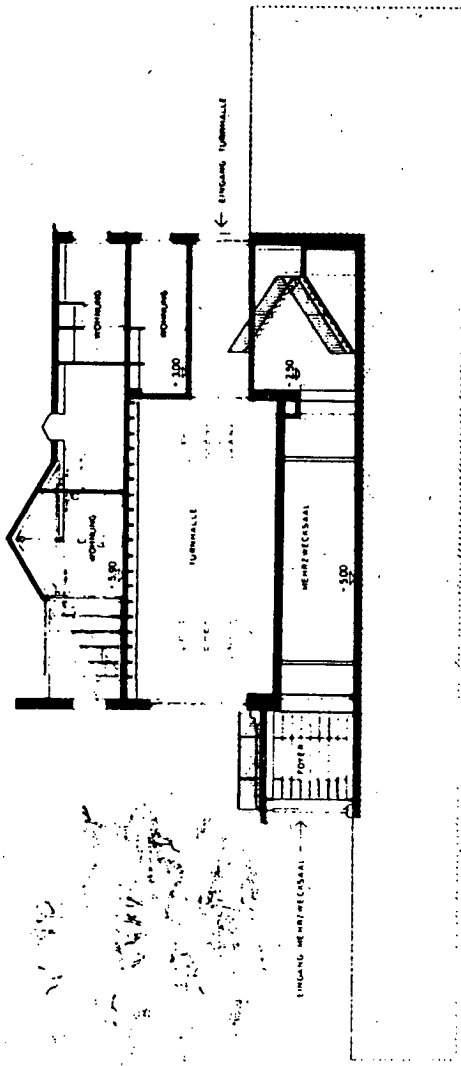
ERDGESCHOSS
1.00



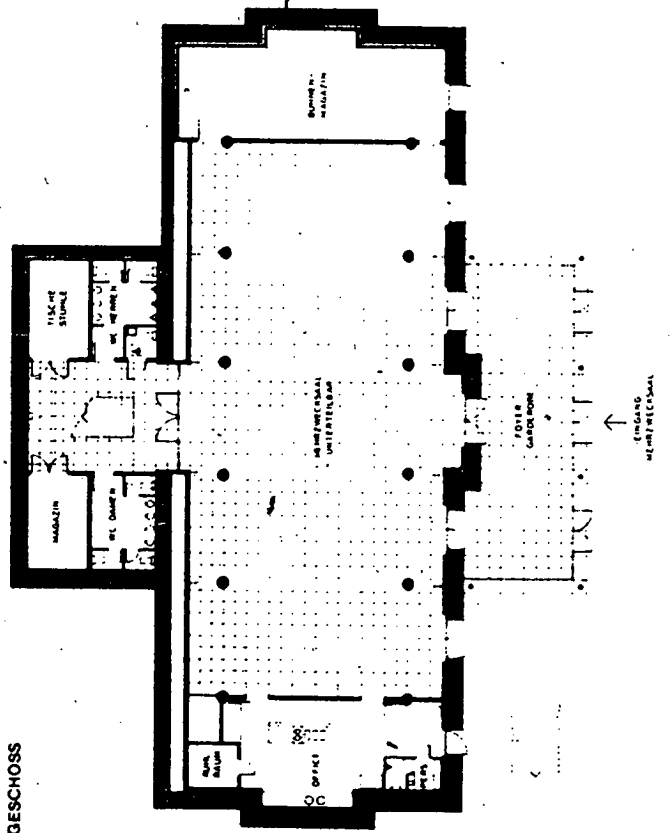
LÄNGSSCHNITT



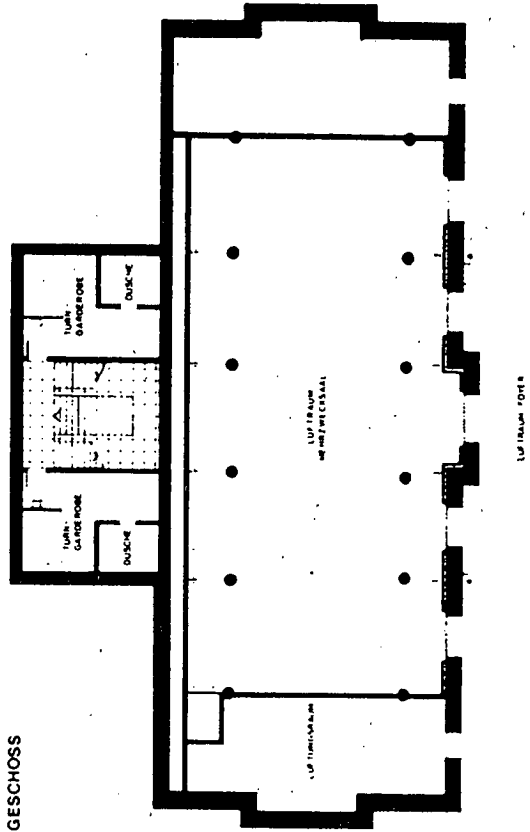
QUERSCHNITT

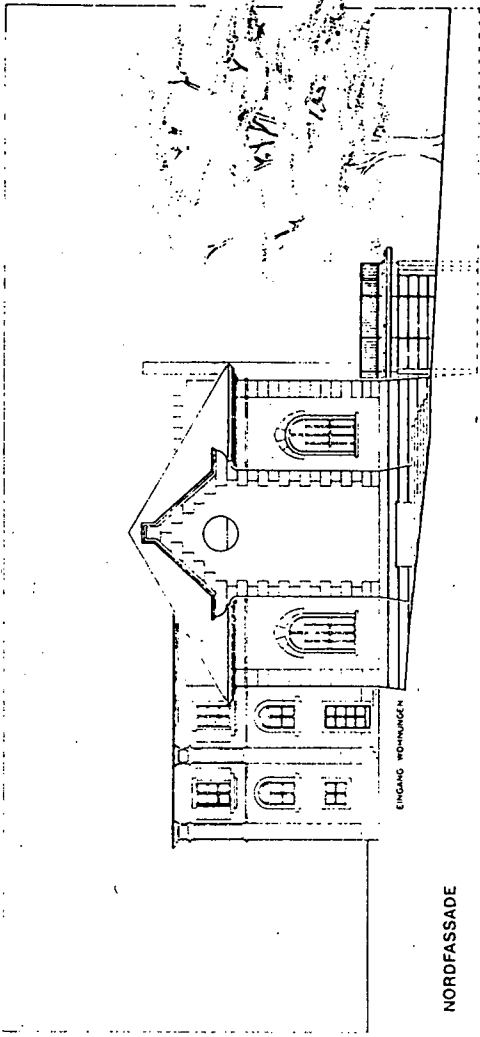


2. UNTERGESCHOSS
- 1.00

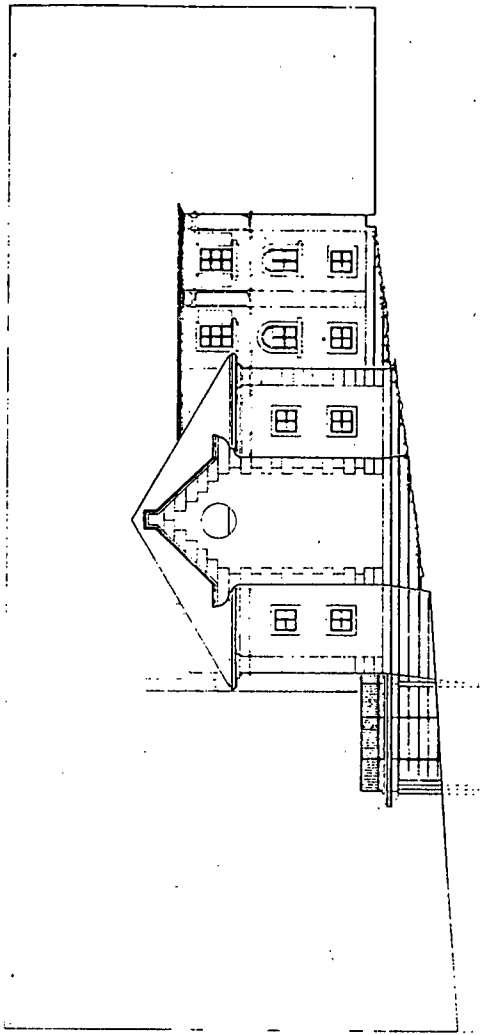


1. UNTERGESCHOSS
- 2.50

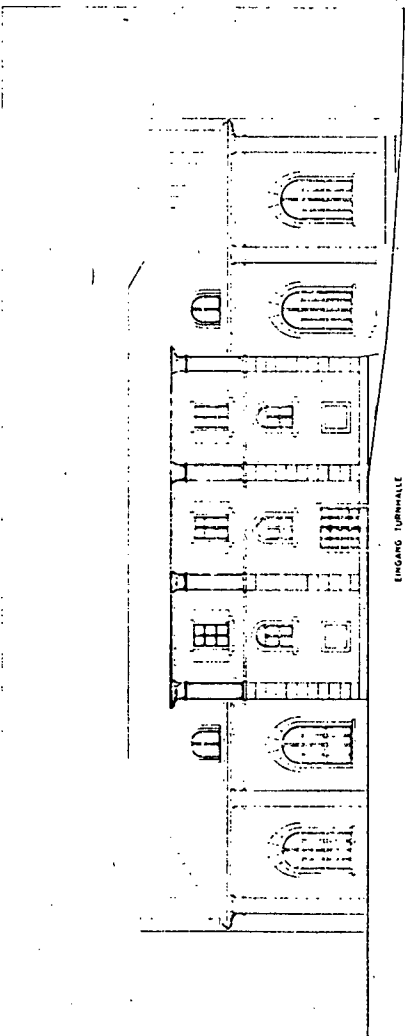




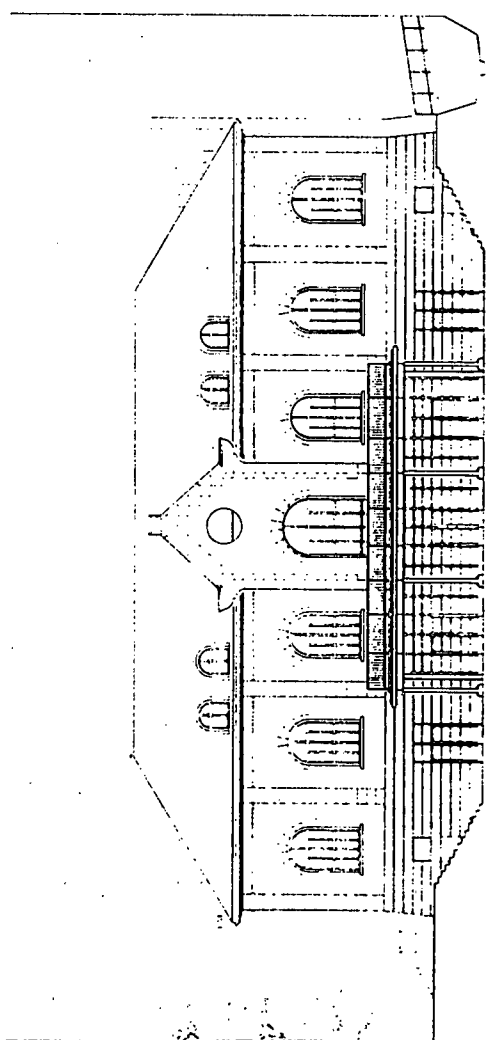
NORDFASSADE



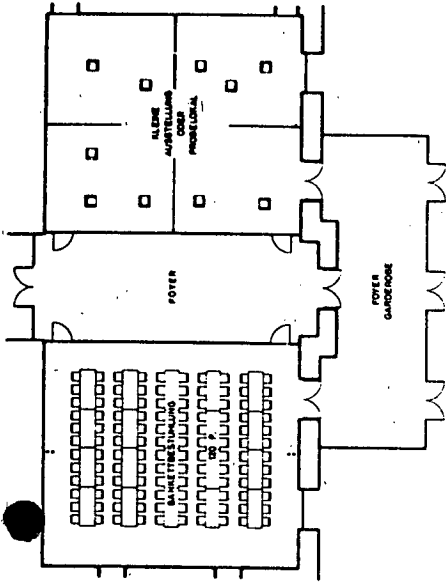
SÜDFASSADE



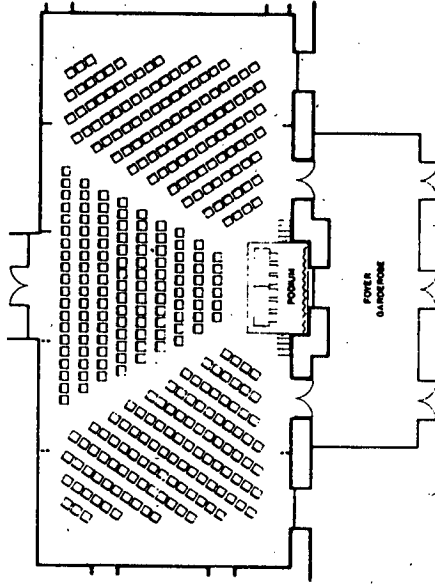
OSTFASSADE



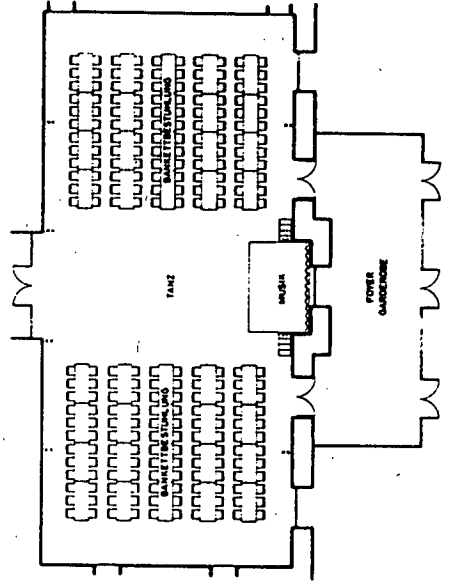
WESTFASSADE



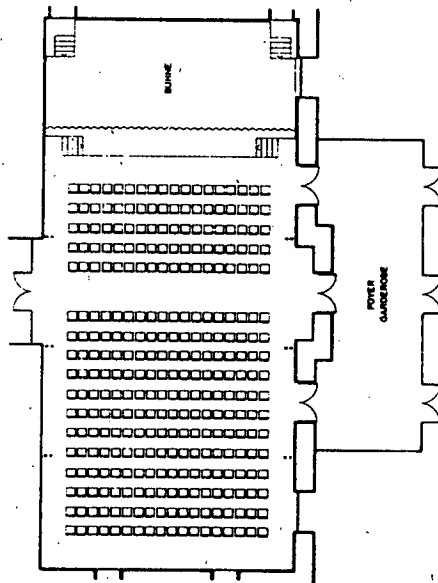
ZWEI RÄUME
MIT FOYER



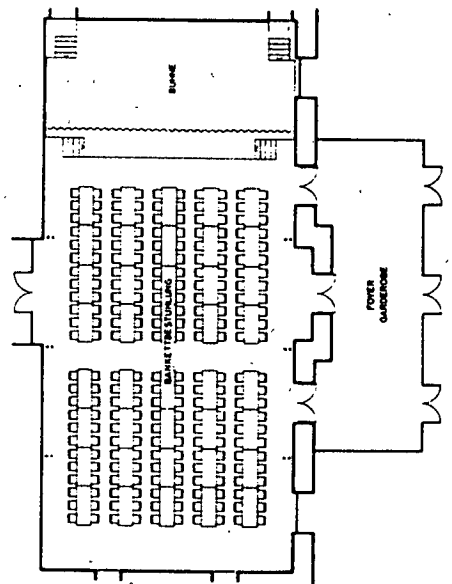
REIHENBESTUHLUNG
MIT PODIUM
CA. 347 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT TANZFLÄCHE
CA. 240 P.



REIHENBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 306 P.



BANKETTBESTUHLUNG
MIT BÜHNE
MAX. 240 P.

Umbau des Burgbachturnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 14. Juni 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Vorlage wurde der Bau- und Planungskommission durch den Baupräsidenten, Herr Stadtrat Hansjörg Werder, in Anwesenheit des Stadtarchitekten, Herrn Fritz Wagner und des Projektleiters, Herrn G. Degen erläutert.

Eine Baukreditvorlage für den Umbau des Turnhallengebäudes wurde im August 1986 vom Grossen Gemeinderat an den Stadtrat zurückgewiesen mit der Auflage, die Nutzung des Sockelgeschosses der Turnhalle weiter zu studieren. Als Ergebnis dieser Studie liegen nun 4 Varianten vor, die im einzelnen von Herrn Stadtarchitekt Wagner vorgestellt wurden.

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Es zeigte sich jedoch schon bald, dass die Kommission mit dem stadträtlichen Vorschlag für die Variante 2 nicht einverstanden war. Diese Variante sieht den Einbau von 5 Wohnungen und die Erstellung eines Mehrzweckraumes, unter Beibehaltung der heutigen Bodenhöhe der Turnhalle vor (Raumhöhe des Mehrzwecksaales 3.50 m). Vor allem wurde das Fehlen einer Bühne und die geringe Raumhöhe bemängelt.

Mit Nachdruck wurde auf das grosse öffentliche Bedürfnis für einen mittelgrossen Mehrzwecksaal hingewiesen. Dieses Interesse überwiege die Einwände der Turn- und Sportkommission, welche sich gegen eine Absenkung der Turnhallenhöhe wehre. Um deren Anliegen für eine uneingeschränkte Nutzung der Turnhalle entgegenzukommen, wurde ein Rückweisungsantrag eingebracht, um die Möglichkeit und die Kosten einer Absenkung des Bodens um 50 cm zu überprüfen.

Der Stadtarchitekt weist auf die nachteiligen architektonischen Auswirkungen sowie auf die unverhältnismässig hohen Kosten einer solchen Absenkung hin. Der Antrag wurde mit 2:6 Stimmen abgelehnt.

Der Stadtrat weist auf grosse Bedenken hin, welche die Nachbarschaften Dorf und St. Oswald gegen einen Ausbau angemeldet haben (Verkehrs- und Parkprobleme). Diesen Vorbehalte wegen unzumutbaren zusätzlichen Immissionen im Quartier kann mit dem vorgesehenen Verkehrskonzept begegnet werden. Das geplante Nachtfahrverbot war unbestritten.

Der Antrag für Variante 1 wurde schliesslich mit 7:0 Stimmen angenommen.

Das vorgesehene Betriebskonzept fand Zustimmung, ebenso die flexible Regelung der Saalmieten, welche auf die finanziellen Möglichkeiten der Benutzer Rücksicht nimmt.

Bei den Wohnungsmieten soll eher von der unteren Bruttorendite von 4 1/2 % ausgegangen werden.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen:

- auf die Vorlage einzutreten,
- und für den Umbau des Burgbachtornhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 1 einen Baukredit von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen. (Baukostenindex: Stand 1986).

Für die Bau- und Planungskommission des
Grossen Gemeinderates

Der Vizepräsident: Albert C. Iten

Umbau des Burgbachtturnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 14. Juni 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Vorlage wurde der Bau- und Planungskommission durch den Baupräsidenten, Herr Stadtrat Hansjörg Werder, in Anwesenheit des Stadtarchitekten, Herrn Fritz Wagner und des Projektleiters, Herrn G. Degen erläutert.

Eine Baukreditvorlage für den Umbau des Turnhallengebäudes wurde im August 1986 vom Grossen Gemeinderat an den Stadtrat zurückgewiesen mit der Auflage, die Nutzung des Sockelgeschosses der Turnhalle weiter zu studieren. Als Ergebnis dieser Studie liegen nun 4 Varianten vor, die im einzelnen von Herrn Stadtarchitekt Wagner vorgestellt wurden.

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Es zeigte sich jedoch schon bald, dass die Kommission mit dem stadträtlichen Vorschlag für die Variante 2 nicht einverstanden war. Diese Variante sieht den Einbau von 5 Wohnungen und die Erstellung eines Mehrzweckraumes, unter Beibehaltung der heutigen Bodenhöhe der Turnhalle vor. (Raumhöhe des Mehrzwecksaales 3.50 m). Vor allem wurde das Fehlen einer Bühne und die geringe Raumhöhe bemängelt.

Mit Nachdruck wurde auf das grosse öffentliche Bedürfnis für einen mittelgrossen Mehrzwecksaal hingewiesen. Dieses Interesse überwiege die Einwände der Turn- und Sportkommission, welche sich gegen eine Absenkung der Turnhallenhöhe wehre. Um deren Anliegen für eine uneingeschränkte Nutzung der Turnhalle entgegenzukommen, wurde ein Rückweisungsantrag eingebracht, um die Möglichkeit und die Kosten einer Absenkung des Bodens um 50 cm zu überprüfen.

Der Stadtarchitekt weist auf die nachteiligen architektonischen Auswirkungen sowie auf die unverhältnismässig hohen Kosten einer solchen Absenkung hin. Der Antrag wurde mit 2:6 Stimmen abgelehnt.

Der Stadtrat weist auf grosse Bedenken hin, welche die Nachbarschaften Dorf und St. Oswald gegen einen Ausbau angemeldet haben (Verkehrs- und Parkprobleme). Diesen Vorbehalte wegen unzumutbaren zusätzlichen Immissionen im Quartier kann mit dem vorgesehenen Verkehrskonzept begegnet werden. Das geplante Nachtfahrverbot war unbestritten.

Der Antrag für Variante 1 wurde schliesslich mit 7:0 Stimmen angenommen.

Das vorgesehene Betriebskonzept fand Zustimmung, ebenso die flexible Regelung der Saalmieten, welche auf die finanziellen Möglichkeiten der Benutzer Rücksicht nimmt.

Bei den Wohnungsmieten soll eher von der unteren Bruttorendite von 4 1/2 % ausgegangen werden.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen:

- auf die Vorlage einzutreten,
- und für den Umbau des Burgbachtturnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und den Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss gemäss Variante 1 einen Baukredit von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen. (Baukostenindex: Stand 1986).

Für die Bau- und Planungskommission des
Grossen Gemeinderates

Der Vizepräsident: Albert C. Iten

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 13. Juni 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein des Finanzchefs, Herr Ernst Moos, hat die Geschäftsprüfungskommission an ihrer Sitzung vom 13. Juni 1988 diese Vorlage behandelt.

Bei der Eintretensdebatte wurde festgehalten, dass der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle, für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde. Des weiteren wurde vermerkt, dass die Vorlage vom Grossen Gemeinderat zufolge einer Petition der Nachbarschaft bezüglich Immissionen zurückgewiesen wurde. Das Bedürfnis nach einem Mehrzwecksaal erscheint als erwiesen. Die Vorlage des Stadtrates wird grundsätzlich als vernünftig taxiert. Es wurde seitens eines Mitgliedes festgestellt, dass bei der Aufhebung von immerhin 12 Parkplätzen bei gleichzeitiger Erstellung eines neuen Mehrzwecksaales ein erheblicher Widerspruch besteht. Es wurde daher die Frage gestellt, inwieweit das Parkhaus Casino die Benutzer dieses Saales zusätzlich aufnehmen kann. Insbesondere, weil es sich um eine Kumulation von Anlässen an Wochenenden in dieser Region handeln dürfte.

Der Finanzchef erklärte auf diese wesentliche verkehrstechnische Frage, dass der Stadtrat die Ansicht vertritt, das Parkhaus könne ohne Probleme diese Mehrbelastung aufnehmen. Bezüglich Nachtfahrverbot gab der Finanzchef zu verstehen, dass nach 22.00 Uhr der Organisator als Zubringer gilt. Nach der seinerzeitigen Rückweisung der Vorlage hat sich der Stadtrat neu für die Variante 2 ausgesprochen. Bei dieser Variante kann die Turnhallenhöhe beibehalten werden. Dafür ist jedoch der Saal weniger hoch.

Eintreten auf die Vorlage wurde nach längerer Diskussion einstimmig beschlossen.

Bei der Detailberatung wurde allgemein eine gute Auslastung des Mehrzwecksaales in Aussicht gestellt. Der Parkierung muss daher konzeptionell grösste Beachtung geschenkt werden. Im Moment besteht jedoch keine Alternative zum Casion-Parkhaus. Anlässlich dieser Diskussion wurde das neu zu erstellende Parkhaus Zuger Kantonalbank von der Distanz her als zumutbar erachtet. Das Parkhaus Gugli könnte langfristig gesehen eine Entlastung des Parkhauses Casino bringen. Weil die Attraktivitätssteigerung des grossräumigen Altstadt-Bereiches (Kunsthaus, Mehrzwecksaal, Casino, Hotels und Restaurants) automatisch mehr Autos nach sich ziehen wird, setzte sich ein Mitglied erfolglos dafür ein, die 15 Parkplätze zu belassen. Es wurde seitens der Mehrheit vermerkt, dass mit der Aufhebung der Parkplätze ein echter Beitrag an den Umweltschutz geleistet werden kann.

Herr E. Moos nahm zu verschiedenen Fragen Stellung. Auf die Frage, die Stadthalle könnte die erwiesenen Bedürfnisse abdecken, erklärte er, man stehe heute beim Projekt Stadthalle nicht mehr unter Zeitdruck, was gleichzeitig bedeutet, dass die Planung auf Sparflamme weiterlaufe. Der Mehrzwecksaal deckt auch andere Bedürfnisse ab, als bei der Stadthalle vorgesehen ist. Bezüglich Betriebsreglement ist noch kein Entscheid seitens des Stadtrates gefällt worden. Jedoch wurden verschiedene Unterlagen von Mehrzweckräumen in anderen Gemeinden zusammengetragen und somit kann nach Sprechung des Kredites ein vernünftiges Betriebsreglement mit einer Abstufung mit und ohne Wirten erstellt werden. Ein Mitglied vertrat die Meinung, ein Deckungsbeitrag von 50 % sollte als Zielgrösse definiert werden.

Ein Mitglied stellte den Antrag, dass das Kleininventar durch die Stadt gekauft werden soll und der Kredit entsprechend aufgestockt werde. Die Diskussion ergab, dass die Gefahr besteht, dass dadurch vornehmlich Wegwerfgeschirr verwendet werden dürfte. Daneben wurde erwähnt, in Zug seien genügend leistungsfähige Lieferanten, welche auch das Geschirr ausleihen würden. Für den Stadtrat stellt sich die Frage des Unterhaltes und der Kontrolle des diesbezüglichen Kleininventares. Der Antrag, den Kredit um die Kosten für das Kleininventar zu erhöhen, wurde mit 3 gegen 2 Stimmen angenommen.

Ueber die Variantenwahl ergab sich eine längere Diskussion. Insbesondere standen die Varianten 1 und 2 vor, d.h. die Turnhalle wird um 90 cm höher und der Mehrzwecksaal anstatt 4 m gemäss Variante 1 nur deren 3.5 m hoch. Es wurde festgestellt, dass die Variante 1 im Mehrzwecksaal keine Säulen aufweist und somit eine Unterteilung mittels massiver Trennwände realisiert werden kann. Dies ergibt vorallem weniger Schallprobleme. Bezüglich der Kosten beläuft sich der notwendige Kredit für die Variante 1 um Fr. 150'000.-- höher als für die Variante 2. Dieser Betrag wurde von allen Mitgliedern im Rahmen des Gesamtkredites als gering und doch sinnvoll angelegt betrachtet. Insbesondere wurde vermerkt, dass diese Mehrkosten reine Investitionskosten bedeuten und keine für uns so wichtige Folgekosten verursachen. Nach dieser Diskussion wurde der Antrag gestellt, die Variante 1 dem Grossen Gemeinderat zur Annahme zu empfehlen. Diesem Antrag

wurde einstimmig zugestimmt und zwar aus folgenden wichtigen Gründen:

- die Rollstuhlgängigkeit
- die bessere akustische Abtrennung im Mehrzwecksaal
- das Aufstellen einer Bühneneinrichtung ist bei der Höhe von 4 m möglich
- es gibt im Mehrzwecksaal keine störenden Säulen
- die Höhe des Mehrzwecksaales von 4 m gegenüber 3.5 m bei Variante 2 (bessere Luftverhältnisse bei Anlässen). Die Reduktion der Turnhallenhöhe um 90 cm ist zumutbar. Dies umso mehr, als es sich bei der Burgbachtturnhalle um eine Turnhalle handelt, die ohnehin von der Grösse her keine Sportanlässe erlaubt.

Die Diskussion über die Wohnungen ergab, dass der Mehrzwecksaal ein gewisses Handicap in Bezug auf die Immissionen darstellt. Bei der vom Stadtrat angestrebten Rendite von 4 - 5 % ergeben sich folgende vertretbaren Mietzinse (ohne Nebenkosten):

- 2 -Zimmerwohnungen Fr. 750.-- bis Fr. 800.--
- 2 1/2 -Zimmerwohnung Fr. 900.-- bis Fr. 950.--
- 3 1/2 -Zimmerwohnung Fr. 1150.-- bis Fr. 1200.--
- 4 1/2 -Zimmerwohnung Fr. 1400.-- bis Fr. 1500.--

Abschliessend wurde festgehalten, dass diese Vorlage nur als realisierbar erscheint, wenn die Nachbarschaft sich hinter diese Idee stellt.

II. Antrag der Kommission

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und den Kredit für die Variante 1 im Betrage von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen. Des weiteren beantragt Ihnen die Geschäftsprüfungskommission, den Kredit um die Kosten für das Kleininventar, welche vom Stadtrat noch bekanntgegeben werden, zu erhöhen und den neuen Gesamtkredit zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Der Vizepräsident: Hans Etter

Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen
und Bau eines Mehrzwecksaales im Sockelgeschoss

Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom
13. Juni 1988

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein des Finanzchefs, Herr Ernst Moos, hat die Geschäftsprüfungskommission an ihrer Sitzung vom 13. Juni 1988 diese Vorlage behandelt.

Bei der Eintretensdebatte wurde festgehalten, dass der Baukredit für den Umbau der Burgbachturnhalle, für die Neugestaltung des Burgbachplatzes und für den Einbau einer Autoeinstellhalle in der Volksabstimmung vom 9. Juni 1985 abgelehnt wurde. Des weiteren wurde vermerkt, dass die Vorlage vom Grossen Gemeinderat zufolge einer Petition der Nachbarschaft bezüglich Immissionen zurückgewiesen wurde. Das Bedürfnis nach einem Mehrzwecksaal erscheint als erwiesen. Die Vorlage des Stadtrates wird grundsätzlich als vernünftig taxiert. Es wurde seitens eines Mitgliedes festgestellt, dass bei der Aufhebung von immerhin 12 Parkplätzen bei gleichzeitiger Erstellung eines neuen Mehrzwecksaales ein erheblicher Widerspruch besteht. Es wurde daher die Frage gestellt, inwieweit das Parkhaus Casino die Benutzer dieses Saales zusätzlich aufnehmen kann. Insbesondere, weil es sich um eine Kumulation von Anlässen an Wochenenden in dieser Region handeln dürfte.

Der Finanzchef erklärte auf diese wesentliche verkehrstechnische Frage, dass der Stadtrat die Ansicht vertritt, das Parkhaus könne ohne Probleme diese Mehrbelastung aufnehmen. Bezüglich Nachtfahrverbot gab der Finanzchef zu verstehen, dass nach 22.00 Uhr der Organisator als Zubringer gilt. Nach der seinerzeitigen Rückweisung der Vorlage hat sich der Stadtrat neu für die Variante 2. ausgesprochen. Bei dieser Variante kann die Turnhallenhöhe beibehalten werden. Dafür ist jedoch der Saal weniger hoch.

Eintreten auf die Vorlage wurde nach längerer Diskussion einstimmig beschlossen.

Bei der Detailberatung wurde allgemein eine gute Auslastung des Mehrzwecksaales in Aussicht gestellt. Der Parkierung muss daher konzeptionell grösste Beachtung geschenkt werden. Im Moment besteht jedoch keine Alternative zum Casion-Parkhaus. Anlässlich dieser Diskussion wurde das neu zu erstellende Parkhaus Zuger Kantonalbank von der Distanz her als zumutbar erachtet. Das Parkhaus Guggi könnte langfristig gesehen eine Entlastung des Parkhauses Casino bringen. Weil die Attraktivitätssteigerung des grossräumigen Altstadt-Bereiches (Kunsthause, Mehrzwecksaal, Casino, Hotels und Restaurants) automatisch mehr Autos nach sich ziehen wird, setzte sich ein Mitglied erfolglos dafür ein, die 15 Parkplätze zu belassen. Es wurde seitens der Mehrheit vermerkt, dass mit der Aufhebung der Parkplätze ein echter Beitrag an den Umweltschutz geleistet werden kann.

Herr E. Moos nahm zu verschiedenen Fragen Stellung. Auf die Frage, die Stadthalle könnte die erwiesenen Bedürfnisse abdecken, erklärte er, man stehe heute beim Projekt Stadthalle nicht mehr unter Zeitdruck, was gleichzeitig bedeutet, dass die Planung auf Sparflamme weiterlaufe. Der Mehrzwecksaal deckt auch andere Bedürfnisse ab, als bei der Stadthalle vorgesehen ist. Bezüglich Betriebsreglement ist noch kein Entscheid seitens des Stadtrates gefällt worden. Jedoch wurden verschiedene Unterlagen von Mehrzweckräumen in anderen Gemeinden zusammengetragen und somit kann nach Sprechung des Kredites ein vernünftiges Betriebsreglement mit einer Abstufung mit und ohne Wirten erstellt werden. Ein Mitglied vertrat die Meinung, ein Deckungsbeitrag von 50 % sollte als Zielgrösse definiert werden.

Ein Mitglied stellte den Antrag, dass das Kleininventar durch die Stadt gekauft werden soll und der Kredit entsprechend aufgestockt werde. Die Diskussion ergab, dass die Gefahr besteht, dass dadurch vornehmlich Wegwerfgeschirr verwendet werden dürfte. Daneben wurde erwähnt, in Zug seien genügend leistungsfähige Lieferanten, welche auch das Geschirr ausleihen würden. Für den Stadtrat stellt sich die Frage des Unterhaltes und der Kontrolle des diesbezüglichen Kleininventares. Der Antrag, den Kredit um die Kosten für das Kleininventar zu erhöhen, wurde mit 3 gegen 2 Stimmen angenommen.

Ueber die Variantenwahl ergab sich eine längere Diskussion. Insbesondere standen die Varianten 1 und 2 vor, d.h. die Turnhalle wird um 90 cm höher und der Mehrzwecksaal anstatt 4 m gemäss Variante 1 nur deren 3.5 m hoch. Es wurde festgestellt, dass die Variante 1 im Mehrzwecksaal keine Säulen aufweist und somit eine Unterteilung mittels massiver Trennwände realisiert werden kann. Dies ergibt vorallem weniger Schallprobleme. Bezüglich der Kosten beläuft sich der notwendige Kredit für die Variante 1 um Fr. 150'000.-- höher als für die Variante 2. Dieser Betrag wurde von allen Mitgliedern im Rahmen des Gesamtkredites als gering und doch sinnvoll angelegt betrachtet. Insbesondere wurde vermerkt, dass diese Mehrkosten reine Investitionskosten bedeuten und keine für uns so wichtige Folgekosten verursachen. Nach dieser Diskussion wurde der Antrag gestellt, die Variante 1 dem Grossen Gemeinderat zur Annahme zu empfehlen. Diesem Antrag

wurde einstimmig zugestimmt und zwar aus folgenden wichtigen Gründen:

- die Rollstuhlgängigkeit
- die bessere akustische Abtrennung im Mehrzwecksaal
- das Aufstellen einer Bühneneinrichtung ist bei der Höhe von 4 m möglich
- es gibt im Mehrzwecksaal keine störenden Säulen
- die Höhe des Mehrzwecksaales von 4 m gegenüber 3.5 m bei Variante 2 (bessere Luftverhältnisse bei Anlässen). Die Reduktion der Turnhallenhöhe um 90 cm ist zumutbar. Dies umso mehr, als es sich bei der Burgbachtturnhalle um eine Turnhalle handelt, die ohnehin von der Grösse her keine Sportanlässe erlaubt.

Die Diskussion über die Wohnungen ergab, dass der Mehrzwecksaal ein gewisses Handicap in Bezug auf die Immissionen darstellt. Bei der vom Stadtrat angestrebten Rendite von 4 - 5 % ergeben sich folgende vertretbaren Mietzinse (ohne Nebenkosten):

- | | | | | |
|---------|------------------|-------------|-----|-------------|
| - 2 | -Zimmerwohnungen | Fr. 750.-- | bis | Fr. 800.-- |
| - 2 1/2 | -Zimmerwohnung | Fr. 900.-- | bis | Fr. 950.-- |
| - 3 1/2 | -Zimmerwohnung | Fr. 1150.-- | bis | Fr. 1200.-- |
| - 4 1/2 | -Zimmerwohnung | Fr. 1400.-- | bis | Fr. 1500.-- |

Abschliessend wurde festgehalten, dass diese Vorlage nur als realisierbar erscheint, wenn die Nachbarschaft sich hinter diese Idee stellt.

II. Antrag der Kommission

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und den Kredit für die Variante 1 im Betrage von Fr. 5'700'000.-- zu bewilligen. Des weiteren beantragt Ihnen die Geschäftsprüfungskommission, den Kredit um die Kosten für das Kleininventar, welche vom Stadtrat noch bekanntgegeben werden, zu erhöhen und den neuen Gesamtkredit zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Der Vizepräsident: Hans Etter

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 745

BETREFFEND UMBAU DES BURGBACH-TURNHALLENGEBÄUDES MIT EINBAU
VON 5 WOHNUNGEN UND BAU EINES MEHRZWECKSSAales IM SOCKELGE-
SCHOSS

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 870.3 vom 24. Mai 1988

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Umbau des Burgbach-Turnhallengebäudes mit Einbau von 5 Wohnungen und Bau eines Mehrzweckssaales im Sockelgeschoss wird ein Baukredit von Fr. 5'800'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1. April 1986) bewilligt.

Dieser Bruttokredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung, nach Vertragsabschluss um die ausgewiesene Lohn- und Materialpreisänderung.

2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 28. Juni 1988

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:
P. Rupper

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Urnenabstimmung: 25. September 1988