

Einführung einer Tagesschule an den Stadtschulen  
- Betriebsbeitrag  
- Projektierungskredit für den Schulhausumbau Maria Opferung

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Dezember 1991

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Gesellschaftliche Situation

Die Schule ist dazu aufgerufen, den gesellschaftlichen Bedingungen und deren Folgen strukturell und pädagogisch Rechnung zu tragen. Die Veränderungen der letzten Jahre in Familie und Gesellschaft sind uns bekannt. Die Frau gliedert sich vermehrt in das wirtschaftliche und politische Leben ein. Stichworte dazu sind: zunehmende Berufstätigkeit der Frau, Kleinstfamilie, alleinerziehende Eltern, neue Formen des Zusammenlebens an Stelle der "Normalfamilie", veränderte Arbeitszeiten und Arbeitswege von Vätern und berufstätigen Müttern usf.

Vor allem die Rolle der Frau als ausschliessliche Hausfrau, Mutter und Erzieherin hat sich stark geändert. Mütter sind zunehmend voll- oder teilzeitlich in einem Beruf tätig, arbeiten in sozialen Bereichen oder bilden sich weiter. Die Konsequenz daraus für Kinder und Schüler ist die zunehmende Nachfrage nach Betreuungsmöglichkeiten. So entstanden Institutionen, um diesen Veränderungen gerecht zu werden. In der Stadt Zug besteht bereits ein Angebot des Vereins Tagesheim Zug, nämlich seit 1976 ein Tagesheim für Kinder im Kindergarten- und Primarschulalter und seit 1990 ein Tagesheim für Kleinkinder. In der städtischen Wohnüberbauung Herti ist ein Tagesheim für Kleinkinder geplant. Beide Tagesheime werden von der Stadt stark unterstützt. Im weitem betreuen seit 1985 Tagesmütter des kantonalen Frauenbundes vorwiegend Kleinkinder. Es bestehen weitere private Tagesheime, u.a. das Asilo für fremdsprachige Kinder. Seit Februar 1991 hat die Stadt Mittagstische mit betreuter Freizeit während der Mittagszeit eingeführt. Blockzeiten in der Primarschule, die seit dem Schuljahr 1991/92 durchgeführt werden, bilden eine weitere Massnahme, um den gesellschaftlichen Veränderungen entgegenzukommen.

## II.

### Entstehen der Tagesschule in Zug

Die Idee einer Tagesschule an den Stadtschulen hat sich schulintern entwickelt. Aus der pädagogischen Fragestellung, wie die Leitideen der Primarschule am besten umgesetzt werden könnten, kam die Anregung aus einer Diskussionsgruppe mit Vertretern aus Schule, Behörde und Elternhaus. Schulamt und Schulkommission haben sich seit 1986 mit der neuen Schulform der Tagesschule beschäftigt und gleichzeitig verschiedene Arten der Schülerbetreuung studiert. Im Mai 1987 hat der Stadtrat das Schulamt beauftragt, bei den Eltern der Primarschule in der Stadt Zug eine Bedürfnisabklärung vorzunehmen. Das damalige Resultat ergab, dass aus pädagogischen und sozialen Gründen eine Mehrheit der Antwortenden diese Schulform befürworteten und eine grosse Zahl von Eltern gerne ihr eigenes Kind in eine solche Schule gäbe. Der Stadtrat beauftragte die Schulkommission, die Angelegenheit Schülerbetreuung und Tagesschule weiter zu bearbeiten. In der Antwort auf eine Interpellation von Gemeinderat Kühn bestätigte der Stadtrat am 28. November 1989, dass die Einführung einer Tagesschule konkret bearbeitet werde. Ein Postulat von Gemeinderätin Jorio, welches die Prüfung der Einführung von Schulhaushorten beantragte, wurde vom Grossen Gemeinderat am 26. Juni 1990 an den Stadtrat überwiesen und ist pendent.

Im Leitbild 89 der Stadt Zug wird auf das veränderte gesellschaftliche Verhalten hingewiesen. Dieses führe zum Bedarf nach Betreuungsmöglichkeiten von Kindern ausserhalb der Unterrichtszeit. Als mögliche Massnahmen werden der Ausbau von Betreuungs-Einrichtungen für Schüler und das Einrichten einer Tagesschule erwähnt.

Im April 1990 beantragte die Schulkommission dem Stadtrat in Zug eine Tagesschule einzuführen. Der Stadtrat hat diesen Antrag gutgeheissen und die städtischen Verwaltungsabteilungen beauftragt, entsprechende Vorarbeiten bezüglich Struktur, Raum und Kostenfolge für eine solche Schule zu prüfen.

## III.

### Allgemeines Konzept einer Tagesschule

Eine Tagesschule unterscheidet sich in schulischer Hinsicht nicht von der Regelschule; sie untersteht den gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie diese. Lehrpläne und Stoffziele, Unterrichtsfächer und Studentafel entsprechen der Regelschule. Deshalb ist ein Wechsel aus einer Tagesschulklasse in eine gewöhnliche Regelklasse möglich. Tagesschulen sind fakultativ; sie stellen ein alternatives Angebot der

öffentlichen Volksschulen dar. Die Eltern entscheiden selber, ob sie ihr Kind in eine Tagesschule schicken wollen.

Im Gegensatz zur herkömmlichen Schule halten sich die Kinder den ganzen Tag im Schulhaus auf. Sie können am Vormittag vor Beginn des Unterrichts und nach Unterrichtsschluss am Nachmittag dort bleiben und werden dabei betreut. Die Kinder verbringen so einen Teil ihrer Freizeit in der Schulgemeinschaft und erhalten dort auch das Mittagessen und die Zwischenmahlzeiten. Die Hausaufgaben werden unter Aufsicht und Beratung in der Schule gelöst. Für die Freizeit besteht die Möglichkeit zu spontanem Spielen, zu sportlicher Betätigung, zum Lesen oder Musizieren, aber auch zum Besuch von Freizeitkursen.

Da die Kinder ausserhalb der Unterrichtszeiten betreut werden, muss für Tagesschulklassen mehr Personal eingestellt werden als für Regelklassen. Für diese zusätzlichen Kosten wie für die Verpflegung müssen zum Teil die Eltern aufkommen.

Die Betreuung der Kinder in einer Tagesschule unterscheidet sich von der Betreuung in einem Tagesheim (Hort) oder bei einer Tagesmutter. Die Kindergruppe ist beständiger als in einem Tagesheim, das nicht von allen Kindern während der ganzen Woche besucht wird. Zudem wechselt in der Tagesschule das Kind ausserhalb der Schulzeit nicht in eine neue Gruppe, sondern es hat Gelegenheit, mit den gleichen Kameradinnen und Kameraden beisammenzusein, denen es auch während der Schule, in der Klasse oder im Schulhaus begegnet. Für die einen Kinder mag das Tagesheim je nach persönlicher Situation und nach den Verhältnissen in der Familie die bessere Lösung sein; für andere wiederum ist die Tagesschule die geeignetere Form.

Die Tagesschule bietet besondere erzieherische und schulische Möglichkeiten. Das soziale Verhalten kann in der Gemeinschaft von Kindern, Lehrern und Eltern besonders gut eingeübt werden. Die Schule wird ganzheitlicher erlebt. Wichtige Elemente sind das Gemeinschaftserlebnis und das Austragen und Lösen von Konflikten in einer grösseren Gemeinschaft. Lehrpersonen und Kinder erleben einander auch ausserhalb des Unterrichts. So kann sich die Beziehung zwischen Lehrpersonen und Schülern positiv entwickeln. In einer Tagesschule helfen auch Eltern mit: Einzelne essen hie und da mit den Kindern in der Schule, andere helfen mit, die Freizeit zu gestalten oder betreuen Schüler einmal bei den Hausaufgaben. Die Erfahrung von bestehenden Tagesschulen zeigt, dass eine erhebliche Anzahl von Eltern freiwillig und unentgeltlich mithilft und so das Gemeinschaftsleben der Tagesschule unterstützt.

#### IV.

##### Organisation

Die Tagesschule Zug soll ab August 1994 geführt werden. Sie wird im Vollausbau ab drittem Jahr die 1. - 6. Primarklasse umfassen; eine Kindergarten-Abteilung könnte später dazukommen. Aus pädagogischen Gründen wie von der Nachfrage her ist es sinnvoll, diese 6 Klassen in 3 Abteilungen zu je 2 Klassen zu führen. Begonnen werden soll gleichzeitig mit der 1. - 4. Klasse. Damit kann die Tagesschule von Anfang an eine echte Schulgemeinschaft bilden, und auch das Lehrerteam mit 4 Klassenelehrern und Fachlehrern ist genügend gross. Schüler der 5. und 6. Klasse aus den bisherigen Regelklassen aufzunehmen, empfiehlt sich nicht. Dies auch gemäss Erfahrungen anderer Tagesschulen.

Grundsätzlich steht die Tagesschule allen Primarschülern der Stadtschulen offen, wenn sie eine Regelklasse der Primarstufe besuchen. Es ist eine gute Durchmischung in Bezug auf die familiäre und soziale Herkunft der Kinder anzustreben; so wird vermieden, dass die Tagesschule zu einer Sonderschule wird. Als Aufnahmekriterien sind u.a. vorzusehen: Tagesbetreuung ist zwingend; Kind von Alleinerziehenden; Kind von berufstätigen Eltern; Einzelkind; Kinder, deren Geschwister schon die Tagesschule besuchen; Kinder aus Familien, die aus pädagogischen oder andern Gründen den Besuch der Tagesschule bevorzugen. Wo sich die erwähnten Gesichtspunkte die Waage halten, wird ein Losentscheid getroffen.

Die Betreuung ausserhalb der Schulzeit beginnt am Morgen ab 07.30 Uhr und dauert bis abends um 18.00 Uhr. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich die Kinder während dieser ganzen Zeit in der Tagesschule aufhalten müssen. Es ist mit den Eltern zu vereinbaren, wann ihre Kinder eintreffen und wann sie wieder entlassen werden. Ausserhalb der Unterrichtszeiten können sie sich selber im Schulhaus beschäftigen, sie nehmen an Spiel- und Sportgelegenheiten sowie an Freizeitkursen teil, sie lösen Hausaufgaben unter Betreuung.

Die Kinder der Tagesschule nehmen das Mittagessen zusammen mit der anwesenden Lehrerschaft in der Schule ein. Das Essen wird fertig angeliefert. Am Vor- und Nachmittag wird den Kindern eine kleine Zwischenmahlzeit abgegeben. Es ist vorgesehen, den Unterricht von Montag bis Freitag anzusetzen. Die Schulferien sind gleich wie bei den übrigen Klassen der Stadtschulen.

Der Personalbedarf einer Tagesschule ist grösser als in einer herkömmlichen Regelklasse, weil die Kinder ausserhalb der Schulzeit betreut werden. Die Erfahrungen bestehender

Tagesschulen sowie eigene Berechnungen ergeben, dass für Unterricht und Betreuung pro Jahrgangsklasse ein ganzes Lehrpensum beansprucht wird, d.h. dass bei 1. - 6. Klasse, geführt in 3 Abteilungen, mit 6 Lehrpensen für Unterricht und Betreuung zu rechnen ist. Dazu kommt der Fachunterricht in Textilem Werken. Für die Essenzeiten muss Hilfspersonal eingestellt werden; es ist mit einem Bedarf von 30 Stunden pro Woche zu rechnen. Falls später ein Kindergarten dazukommt, bräuchte es dafür 2 Kindergärtnerinnen mit je vollem Pensum.

## V.

### Baubeschrieb und Projektierung

Als Standort für eine Tagesschule in der Stadt Zug eignet sich von den bestehenden Schulhäusern das Schulhaus Maria Opferung am besten. Zur Zeit sind 4 Regelklassen der Primarschule hier untergebracht. Diese Klassen können in das benachbarte Schulhaus Kirchmatt verlegt werden. Die hier zur Zeit geführten vier Klassen der Sekundarstufe 1 würden in die Schulanlage Loreto verlegt. Das Schulhaus Maria Opferung liegt zwar dezentral. Weil die Schüler einer Tagesschule den Schulweg nur einmal im Tag machen müssen, lässt sich ein weiterer Weg verantworten.

Dieses Schulhaus eignet sich auch von seiner Grösse her. Das Haus muss innen aber umgebaut werden, um für die 3 Abteilungen und den Kindergarten genügend Einzelräume für Unterricht, Aufenthalt, Essen, Werken, Handarbeit, Bibliothek, Spielen und Ruheraum zur Verfügung zu haben.

### Raumprogramm

Für die Tagesschule mit 1. - 6. Primarklasse und Kindergarten (total 92 Kinder, 4 Abteilungen) ist mit folgendem Raumbedarf zu rechnen:

- 4 Schulzimmer (3 Doppelklassen, 1 Kindergarten)
- 4 Aufenthalts-Gruppenräume
- 1 Schulzimmer für Textiles Werken
- 1 Werkraum
- 1 Essraum mit Office (Mehrzweckraum)
- 1 Lehrerzimmer
- 1 Spielzimmer
- 1 Bibliothek
- 1 Ruhe-, Leseraum
- 1 Musikzimmer
- Div. WC und Waschelegenheiten

Kostenschätzung für die Umbauarbeiten

(Genauigkeitsgrad +/- 25% nach SIA 102)

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| a) 4 Geschosse UG-2.OG        | Fr. 1'830'000.--                 |
| b) Dachgeschoss               | Fr. 470'000.--                   |
| c) Umgebung                   | Fr. 115'000.--                   |
| d) Baunebenkosten             | Fr. 50'000.--                    |
| e) Unvorhergesehenes/ Reserve | Fr. 135'000.--                   |
|                               | <hr/>                            |
| Total                         | <b>Fr. 2'600'000.--</b><br>===== |

Bei diesen Kostenschätzungen sind noch keine energietechnischen Massnahmen enthalten. Bei der Projektierung soll abgeklärt werden, ob der Einbezug von wärmedämmenden Massnahmen sinnvoll ist.

Baubeschrieb

a) 4 Geschosse UG - 2. OG

Um den Schulbetrieb zu vereinfachen und das Raumangebot besser zu nutzen, wird das heute umständliche Treppenhaus umgebaut. Im Untergeschoss werden zwei bisher ungenutzte Kellerräume als Werkraum und Spielraum ausgebaut und WC-Anlagen mit Waschgelegenheiten erstellt. Im Bereich der bestehenden Schulräume werden nur die notwendigsten Anpassungen und Veränderungen vorgenommen. Die WC-Anlagen werden in jedem Stockwerk zusammengelegt und neu erstellt.

- Bodenbeläge neu, Decken und Wände neu streichen, Anpassungen der Elektro-Installationen, neue Beleuchtungskörper,
- die bestehende Treppenanlage wird abgebrochen und durch eine einläufige Treppe in Massivbauweise ersetzt,
- die Zugänge im UG und EG werden neu gestaltet und je mit einem Vordach versehen,
- der Velo-Abstellplatz wird überdeckt, womit gleichzeitig eine Spiel-Terrasse für den Kindergarten geschaffen wird.

b) Dachausbau

Die zum ungehinderten Tagesschulbetrieb ebenfalls bereit-zustellenden Nebenräume wie Ruheraum/ Bibliothek werden im bisher nicht als Schulraum genutzten Dachgeschoss untergebracht. Durch den Einbau von mehreren Lukarnen werden diese Räume mit Tageslicht versorgt. Im Zusammenhang mit diesen Ausbauarbeiten drängt sich eine wärmetechnische Verbesserung der gesamten Dachfläche auf, d.h. es wird eine Wärmedämmung sowie ein Unterdach auf das bestehende Walmdach verlegt.

c) Umgebung

Der auf der Nordseite gelegene, heute asphaltierte Platz, soll umgestaltet und mit einem freundlicheren Belag versehen werden.

Kosten / Projektierungskredit

Der Projektierungskredit beinhaltet:

Gebäudeaufnahmen, Vorprojektphase, Ueberprüfung der Gebäudehülle, Projektphase sowie die Vorbereitungsphase der Ausführung

Teilleistungen laut SIA 102/Art. 3.6

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| BKP 291 Architekt            | Fr. 175'000.-- |
| BKP 293 Elektroingenieur     | Fr. 15'000.--  |
| BKP 294 HLK-Ingenieur        | Fr. 15'000.--  |
| BKP 524 Baunebenkosten, Div. | Fr. 5'000.--   |

---

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Total Projektierungskredit</b> | <b>Fr. 210'000.--</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|

=====

VI.

Betriebskosten

Die Betriebskosten einer Tagesschule hängen wesentlich von der Höhe der Personalkosten ab. Mit der Einsparung von Lehrerpensen bei Regelklassen in andern Schulhäusern ist nicht zu rechnen, weil die Schüler aus allen Stadtquartieren kommen werden. Möglicherweise kann in gewissen Schulkreisen mit der Bildung neuer Regelklassen länger zugewartet werden, weil die Klassenbestände durch die Tagesschule etwas kleiner werden.



Der Mehraufwand einer Tagesschule Maria Opferung gegenüber einer Primarschule mit üblichen Regelklassen und einer gleichen Schülerzahl beträgt brutto ca. Fr. 510'000. Davon tragen die Eltern Fr. 260'000 bei, was Mehrkosten von netto Fr. 250'000 ergibt.

Vergleicht man die Kosten der Tagesschule mit dem Aufwand für die Betreuung der gleichen Zahl von Schülern in Tageshorten, so beträgt der Brutto-Aufwand für die Betreuung in Tagesheimen allein ca. Fr. 580'000. Zusätzlich wäre mit den Kosten für den Unterricht zu rechnen. Die Betreuung im Schülerhort (Tagesheim) bietet allerdings auch Betreuungszeiten während Ferienzeiten und an Mittwoch-Nachmittagen, was in der Tagesschule nicht der Fall ist.

Weil die jährlichen Ausgaben für die Tagesschule die Finanzkompetenz des Grossen Gemeinderates gemäss §5 Ziff. 3 Gemeindeordnung überschreiten, untersteht der Beschluss über den jährlichen Betriebsbeitrag der obligatorischen Volksabstimmung.

## VII.

### Baurechtsvertrag mit Kloster Maria Opferung

Das Schulhaus Maria Opferung gehört dem gleichnamigen Kloster und ist von diesem an die Einwohnergemeinde Zug vermietet. Seit 1863 werden in diesem Schulhaus Schülerinnen und Schüler der Stadt Zug unterrichtet. Der Mietzins beträgt zur Zeit inklusive einem Unterhaltsbeitrag Fr. 95'000.- pro Jahr.

Damit die Stadt Zug in diese Liegenschaft investieren kann, führten Verhandlungen mit dem Kloster zum Abschluss des beiliegenden Baurechtsvertrages. Die wesentlichen Punkte dieses Vertrages sind:

- Dauer des Baurechtes: 40 Jahre;
- Baurechtszins: Fr. 130'000.-- pro Jahr, mit Anpassungsklausel an den Hypothekarzins sowie an die Veränderung des Landesindexes für Konsumentenpreise;
- beschränktes Zugangsrecht zum Schulhausareal;
- Benutzungsrecht des Schulhausumgeländes als Pausen- und Spielplatz;
- Der Vertrag tritt nur in Kraft, wenn dem Betrieb einer Tagesschule in der vorgesehenen Volksabstimmung zugestimmt und der Kredit für den Umbau bewilligt wird.

Zur Höhe des Baurechtszinses ist zu erwähnen, dass zu den bisher gemieteten Räumen für den Betrieb der Tagesschule zusätzlich das Keller- und das Dachgeschoss benötigt werden.

Die Baurechtsgrundfläche beträgt 436 m<sup>2</sup>, die übrige im Nutzungsrecht übertragene Landfläche ca. 2100 m<sup>2</sup> (Pausenplatz, Spielplatz<sub>2</sub> und Zufahrt) und die neue Bruttogeschossfläche ca. 1960 m<sup>2</sup>.

#### VIII.

##### Schlussbemerkungen

Das in diesem Bericht und Antrag vorgestellte Konzept einer Tagesschule Zug deckt sich in allen Punkten mit dem Vorschlag der Schulkommission. Die Tagesschule ermöglicht es Primarschülern, den Unterrichtstag in einer Schul- und Lebensgemeinschaft mit Kameraden und Lehrern zu verbringen. Bei ganzheitlicher Betrachtung zeigt es sich, dass diese Schulform mehr ist als nur Unterricht mit einer hinzugefügten Betreuungszeit. Die Tagesschule Zug wäre ein weiteres Angebot in der heutigen gesellschaftlichen Situation.

##### Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, der Errichtung einer Tagesschule in der Stadt Zug zuzustimmen und

- a) den erforderlichen jährlichen Bruttokredit zu Lasten der Laufenden Rechnung zu Fr. 1'180'000.-- pro Jahr (Kostenstand 1991) bei der voll ausgebauten Tagesschule (voraussichtlich 1997) zu bewilligen,
- b) dem Projektierungskredit von Fr. 210'000 für den Umbau des Schulhauses Maria Opferung zur Einrichtung einer Tagesschule zuzustimmen.
- c) den Baurechtsvertrag mit dem Kloster Maria Opferung zu genehmigen.

Zug, 10. Dezember 1991

##### DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
Othmar Kamer

Der Stadtschreiber:  
i.V. Hans Hagmann

##### Beilagen:

- 3 Beschlussesentwürfe
- Baurechtsvertrag
- Planskizzen

BEZSCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.  
BETREFFEND UMBAU DES SCHULHAUSES MARIA OPFERUNG ZUR EIN-  
RICHTUNG EINER TAGESSCHULE

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1148 vom 10. Dezember 1991

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

1. Für die Projektierung eines Umbaus des Schulhauses Maria Opferung zur Einrichtung einer Tagesschule wird ein Kredit von Fr. 210'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Gewährung eines Betriebskredits für eine Tagesschule Zug sofort in Kraft.

Er 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:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAURECHTSVERTRAG ZWISCHEN DEM KLOSTER MARIA  
OPFERUNG UND DER EINWOHNERGEMEINDE ZUG UEBER DIE SCHULANLAGE  
MARIA OPFERUNG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
1148 vom 10. Dezember 1991

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

1. Dem Baurechtsvertrag vom 28. November/2. Dezember 1991 zwischen dem Kloster Maria Opferung und der Einwohnergemeinde Zug betreffend die Schulanlage Maria Opferung wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat ist mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:      Der Stadtschreiber:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND GEWAHRUNG VON JAEHRLICH WIEDERKEHRENDEN BE-  
TRIEBSBEITRAEGEN FUER EINE TAGESSCHULE ZUG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
1148 vom 10. Dezember 1991

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

1. Für die Betriebskosten bei einem Vollausbau der Tages-  
schule wird ein jährlich wiederkehrender Bruttokredit von  
Fr. 1'180'000 bewilligt (Kostenstand: 31.09.1991). Dieser  
Kredit erhöht sich um die jährlich ausgewiesene Teuerung  
gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeinde-  
ordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme  
durch die Stimmberechtigten 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:

Referendumsfrist:



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## BAURECHTSVERTRAG

Zwischen

dem Kloster Maria Opferung, kirchliche Körperschaft, Klosterstrasse 2, 6300 Zug,  
vertreten durch Schwester M. Fidelis Haas, Frau Mutter,

als Baurechtsgeber

und

der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat

als Baurechtsberechtigte

wird folgender Baurechtsvertrag

abgeschlossen:

1. Das Kloster Maria Opferung ist Eigentümer des Grundstücks Nr.1707, Klosterfrauenmatt, 3 ha 15 a 32 m2 gross, in der Stadtgemeinde Zug gelegen. An der nordwestlichen Grenze der vorgenannten Liegenschaft, auf der im beigelegten Situationsplan schraffierten Fläche, befindet sich das Schulhaus Maria Opferung, Assek. Nr.388a, mit 436 m2 Grundfläche, welches bisher an die Einwohnergemeinde Zug als Primarschulhaus vermietet worden ist.
2. Das Kloster Maria Opferung räumt der Einwohnergemeinde Zug an dem unter Ziffer 1 genannten Gebäude ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 779 ff. ZGB ein.
3. Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück das unter Ziffer 1 genannte Gebäude als Schulhaus zu übernehmen und in diesem Gebäude eine Tagesschule zu führen. Eine Nutzung für andere Zwecke bedarf der vorgängigen Bewilligung des Baurechtsgebers.

*Delij de Zuger*



4. Das Baurecht wird für die Dauer von 40 Jahren eingeräumt. Die Frist beginnt mit dem Grundbucheintrag zu laufen.

Mindestens ein Jahr vor Ablauf der Baurechtsdauer werden die Parteien Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts aufnehmen.

5. Das hiermit begründete selbständige und dauernde Baurecht ist als Grundstück mit eigenem Grundbuchblatt ins Grundbuch aufzunehmen und als Last auf der GBP Nr.1707 einzutragen.

Grundbucheintrag:

Last auf GBP Nr.1707:

Selbständiges und dauerndes Baurecht am Schulhaus z.G. der Einwohnergemeinde Zug. Dauer: 40 Jahre seit Grundbucheintrag.

6. Die Baurechtsberechtigte hat dem Baurechtsgeber einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 130'000.-- zu entrichten. Dieser Betrag beruht auf dem Zinssatz für 1. Hypotheken (Althypotheken auf Wohnbauten) der Zuger Kantonalbank von 7 %. Bei jeder Aenderung des Hypothekarzinses ist der Baurechtszins entsprechend anzupassen, wobei Aenderungen unter 6 % und über 8 % nicht berücksichtigt werden.

Zusätzlich wird der Baurechtszins alle fünf Jahre im Umfang von 40 % den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 1997. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand am vorangegangenen 30. November.

Der Baurechtszins ist nachschüssig in halbjährlichen Raten, jeweils am 30. Juni und 31. Dezember, zu bezahlen.

Die Zinspflicht beginnt am 1. August 1992.

7. Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftpflicht für allen Schaden, der allenfalls durch den Bestand und die Benützung des Schulhausgebäudes entsteht. Bezüglich des Baurechtsgrundstücks übernimmt sie ferner die Haftung des Grundeigentümers.

8. Bei allfälligen Umbauten oder sonstigen grösseren Bauarbeiten am Schulgebäude sind die Pläne vorgängig dem Baurechtsgeber zur Genehmigung vorzulegen, doch darf die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.

*Dej. de J. J.*



9. In bezug auf Heimfall, Höhe der Entschädigung, vorzeitigen Heimfall usw. gelten die einschlägigen Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 779 c ff. ZGB).
10. In Abänderung des sowohl dem Baurechtsgeber als auch der Baurechtsberechtigten zustehenden gegenseitigen Vorkaufsrechts (Art. 682 Abs. 2 ZGB) wird die Frist zu dessen Ausübung je auf sechs Monate ausgedehnt.

Diese Aenderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte ist im Grundbuch vorzumerken.

Grundbucheintrag:

Abänderung der gesetzlichen Vorkaufsrechte.

11. Für sämtliche Fragen dieses Baurechtsverhältnisses, welche im vorliegenden Vertrag nicht geregelt sind, gelten subsidiär die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
12. Eine allfällige Uebertragung des Baurechts bedarf der vorgängigen Zustimmung des Baurechtsgebers.
13. Die obligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden, samt der Pflicht zur Weiterübertragung.
14. Der Grundeigentümer entrichtet für den Grund und Boden der baurechtsbelasteten Liegenschaft die Steuern. Die übrigen öffentlichen Abgaben, Gebühren usw., welcher auf dem Baurecht und dem Bauwerk erhoben werden, sind von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen.
15. Als Zugang zum Schulhaus-Areal von Süden her räumt das Kloster Maria Opferung zu Gunsten des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts auf einem Teil des Klosterweideweges, welcher im beigelegten Situationsplan rot bezeichnet ist, ein auf diesen Zugang beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Die Entschädigung für dieses beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ist im Baurechtszins inbegriffen.

Bezüglich des Unterhalts und der Reinigung der Wegfläche vereinbaren die Parteien folgendes:

- a) Das Kloster Maria Opferung ist verpflichtet, die Wegfläche auf seine Kosten in gutem baulichen Zustand zu erhalten. An die Kosten von Belagsausbesserungen und -erneuerungen leistet jedoch die Baurechtsberechtigte auf Gesuch hin einen angemessenen Beitrag.

*Delf-20-1950*



- b) Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die Wegfläche auf ihre Kosten im Rahmen des ordentlichen Reinigungsdienstes für Schulhausplätze zu reinigen.

Dieses beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht ist als Grunddienstbarkeit zu Lasten der GBP Nr.1707 und zu Gunsten des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag:

Last auf GBP Nr.1707:

Umschriebenes, beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht z.G. des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts, mit Unterhaltsabrede.

16. In bezug auf den Zugang zum Schulhaus-Areal von Westen her (Treppen) und die Benützung des Schulhausumgeländes sowie des Pausen- und Spielplatzes räumt das Kloster Maria Opferung zu Gunsten des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts ein Benützungsrecht auf der im beigelegten Situationsplan grün umrandeten Fläche ein.

Die Entschädigung für dieses Benützungsrecht ist im Baurechtszins inbegriffen.

Der Unterhalt und die Reinigung der vom Benützungsrecht erfassten Fläche sind Sache der Baurechtsberechtigten.

Dieses Benützungsrecht ist als Grunddienstbarkeit zu Lasten der GBP Nr.1707 und zu Gunsten des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts im Grundbuch einzutragen.

Grundbucheintrag:

Last auf GBP Nr.1707:

Umschriebenes Benützungsrecht am Schulhaus-Areal z.G. des ins Grundbuch aufgenommenen Baurechts, mit Unterhaltsabrede.

17. Der vorliegende Baurechtsvertrag wird seitens der Einwohnergemeinde Zug abgeschlossen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und bei Ergreifung des Referendums unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten.

18. Die Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat, ist berechtigt, entschädigungslos von diesem Vertrag zurückzutreten, sofern der Projektierungs-, der Baukredit oder der Kredit für den Betrieb der Tagesschule vom Grossen Gemeinderat oder von den Stimmberechtigten abgelehnt wird oder sofern einer oder mehrere dieser Beschlüsse aus andern Gründen nicht in Rechtskraft erwachsen.

*Dolf Högger*



19. Falls der vorliegende Vertrag gemäss Ziffer 17 nicht genehmigt wird oder die Einwohnergemeinde von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch macht, gilt weiterhin der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag vom 5. Oktober 1987.
20. Die Kosten und Gebühren, welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

28. Nov. 1991

Die Parteien:

-2. Dez. 1991

Der Baurechtsgeber:

KLOSTER MARIA OPFERUNG

*S. M. Fidelis Haas*

(Frau Mutter,  
Sr. M. Fidelis Haas)

Die Baurechtsberechtigte:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

DER STADTRAT

Der Stadtpräsident:

*Oliver Sten*

Der Stadtschreiber:

*J. Müller*

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, Dr. iur. Rolf Henggeler, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

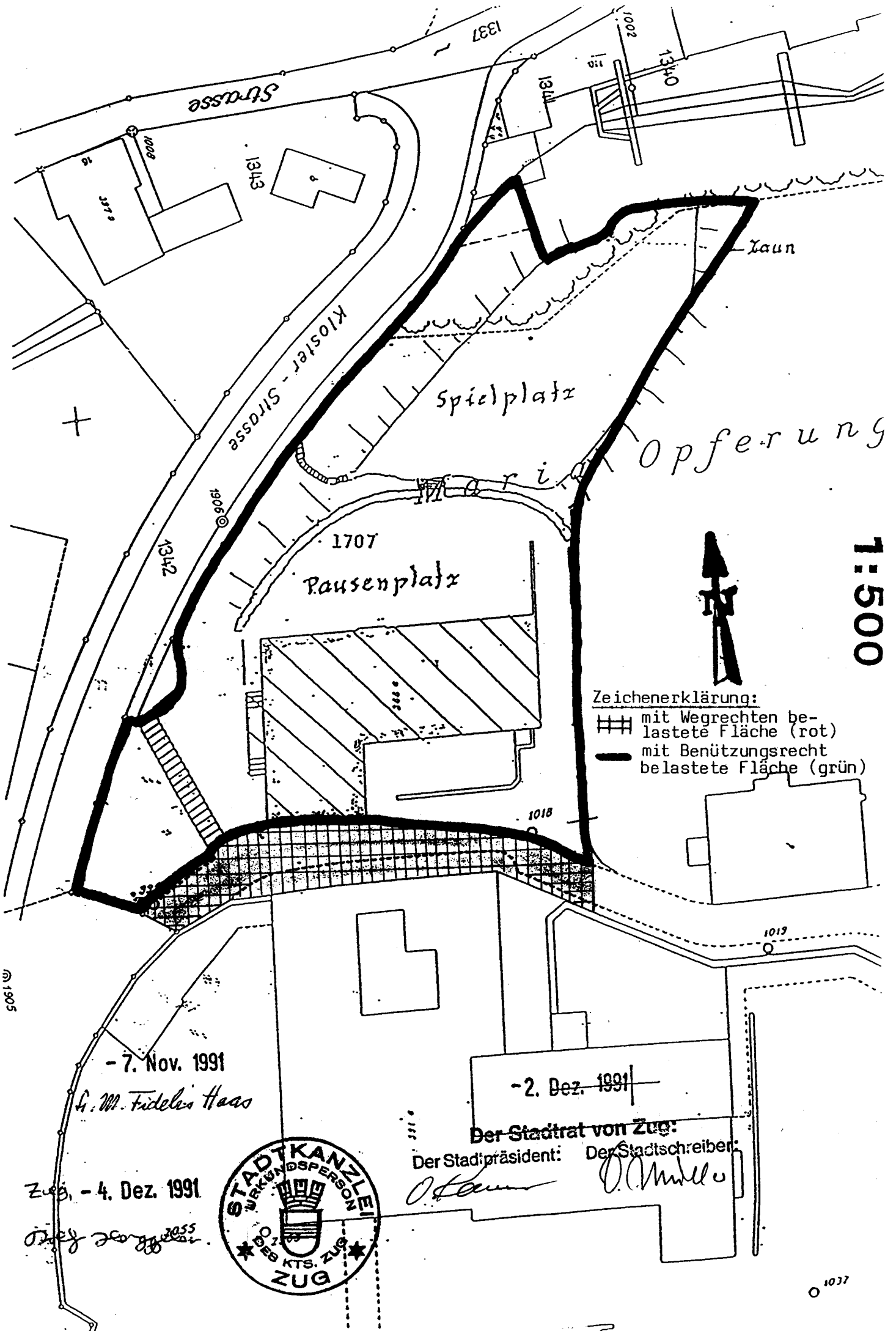
Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG, - 4. Dez. 1991



Die Urkundsperson:

*Rolf Henggeler*



1:500



**Zeichenerklärung:**

- mit Wegrechten belastete Fläche (rot)
- mit Benützungsrecht belastete Fläche (grün)

- 7. Nov. 1991  
G. M. Fideles Haas

- 2. Dez. 1991

**Der Stadtrat von Zug:**

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

*O. Stamm* *O. Müller*

Zug, - 4. Dez. 1991

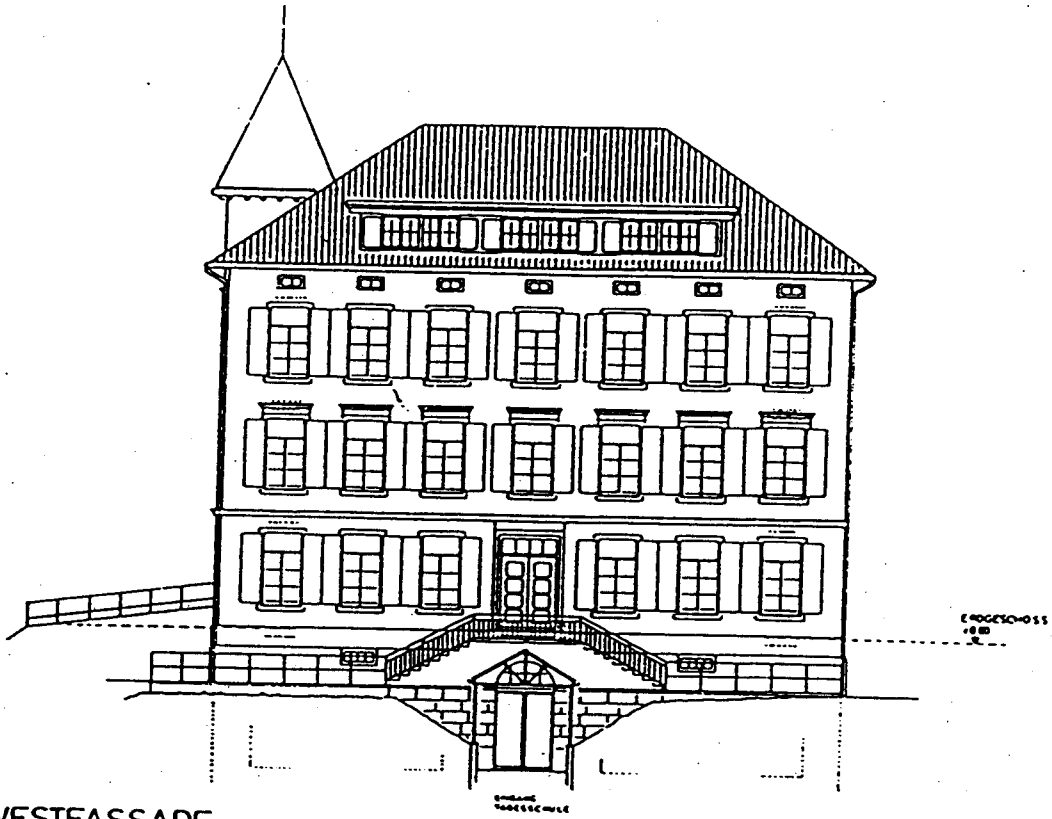
*Handwritten signature*



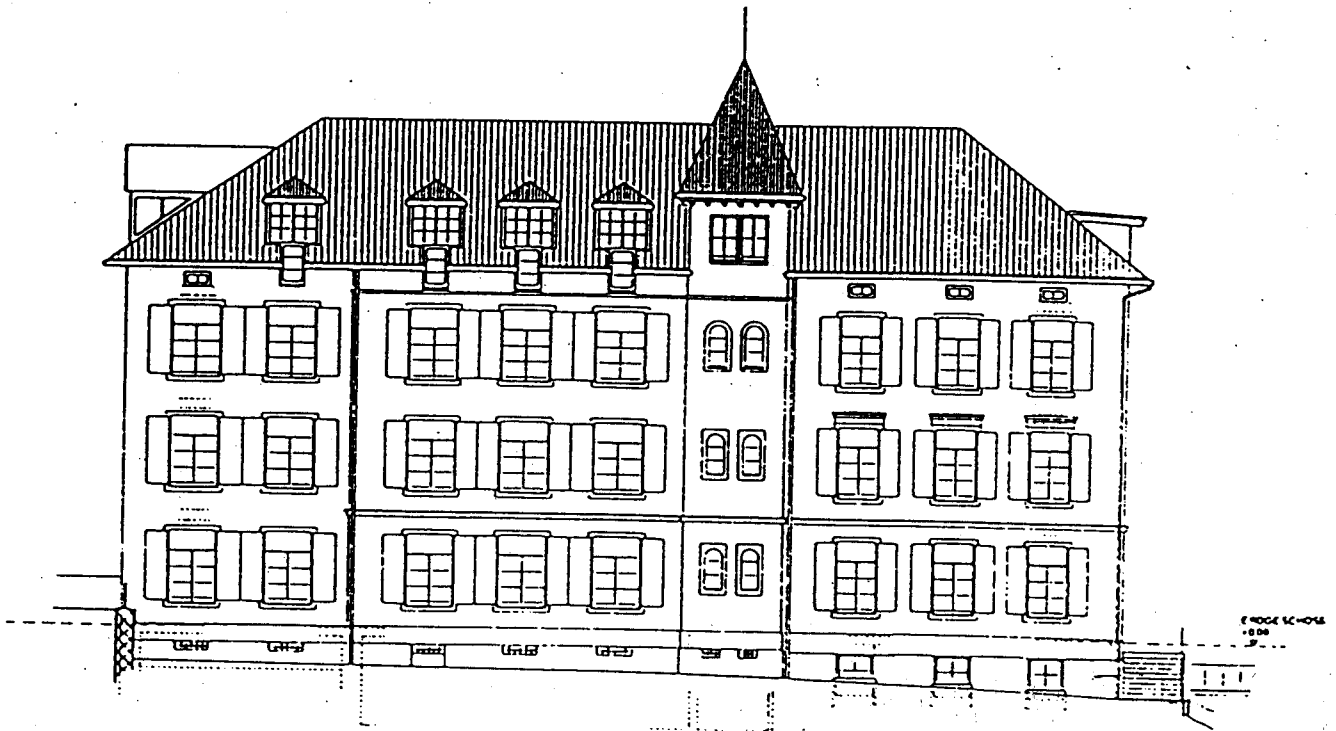
© 1905

1037

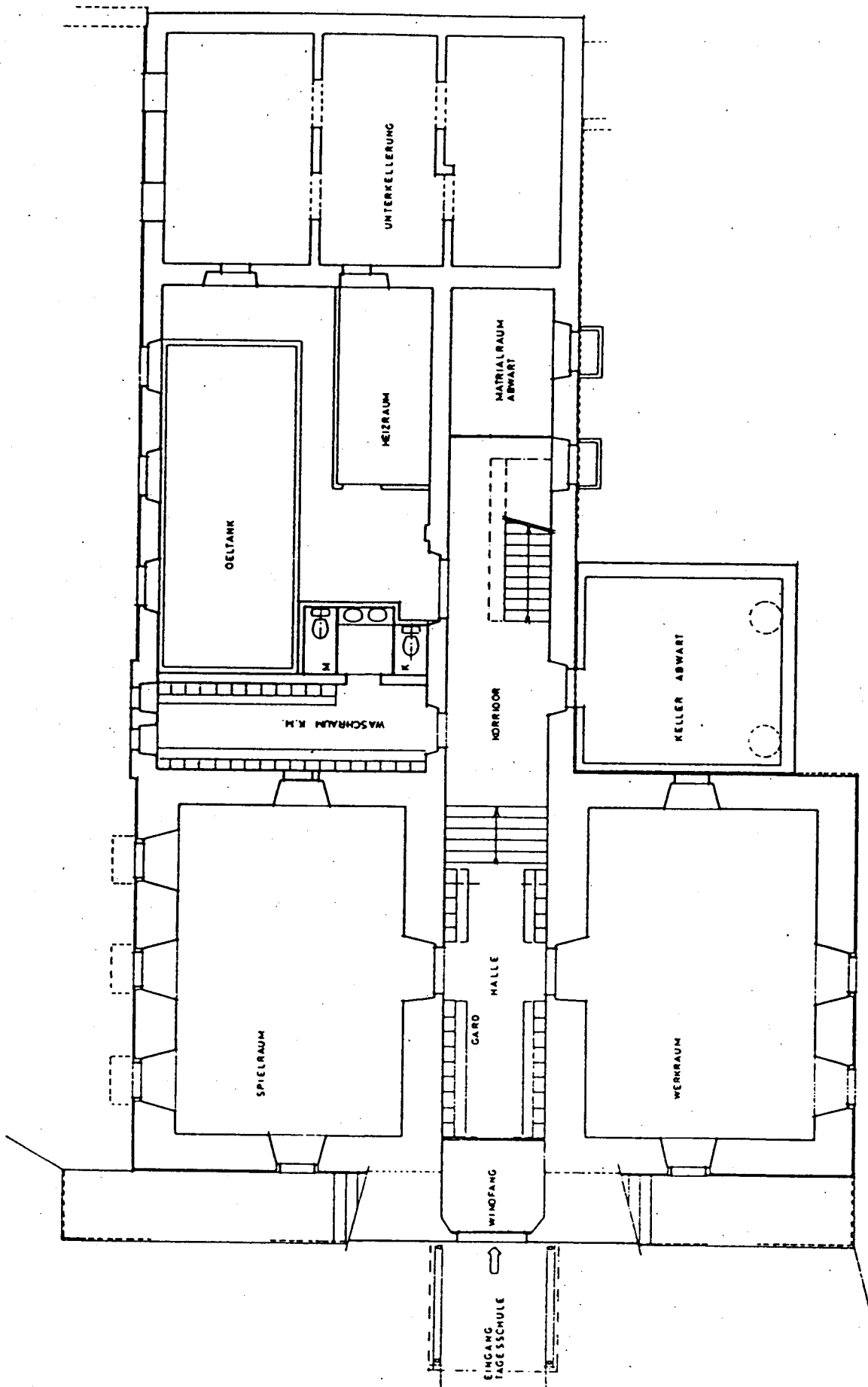
SCHULHAUS MARIA OPFERUNG



WESTFASSADE

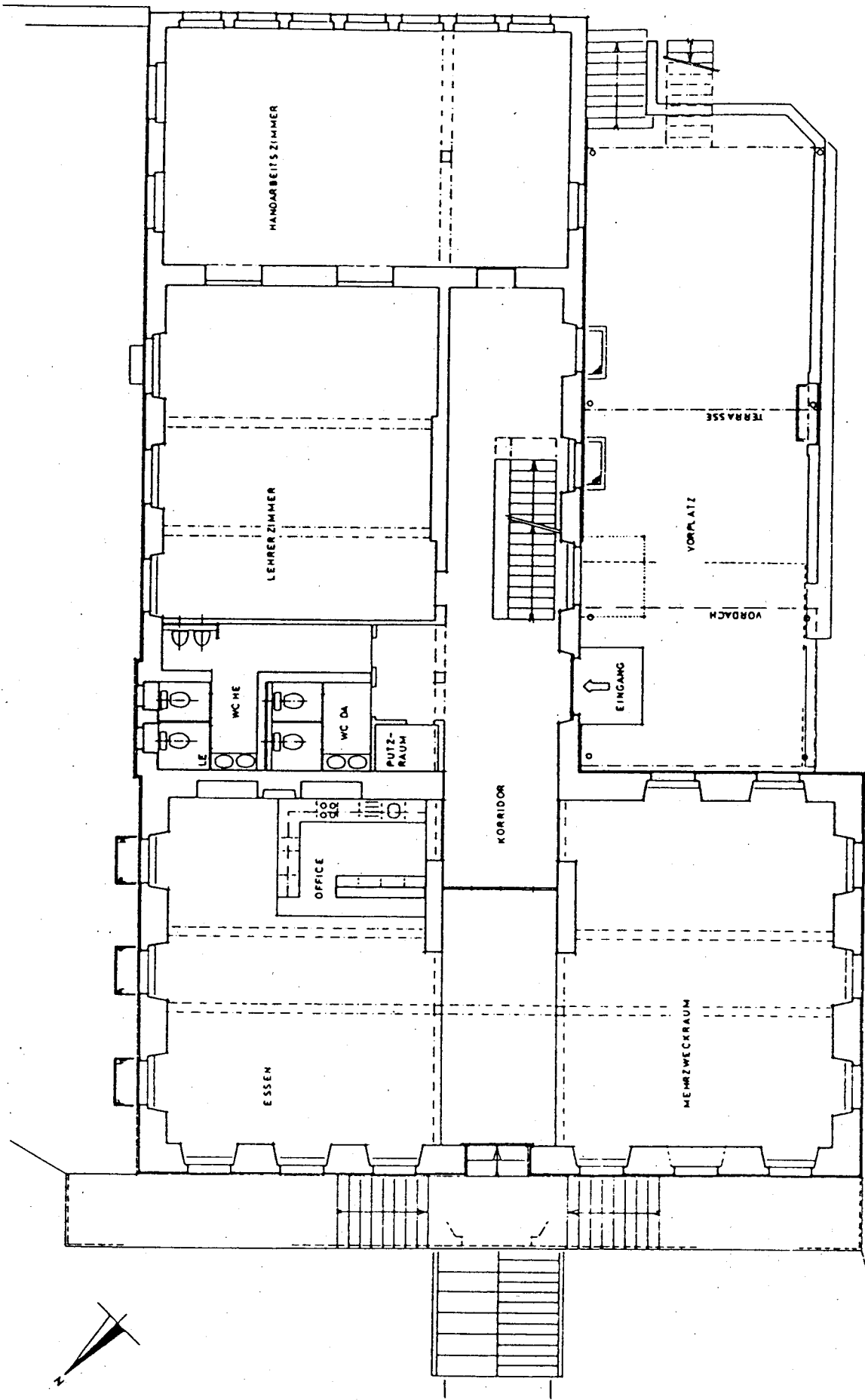


NORDFASSADE

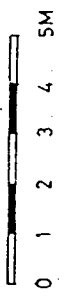


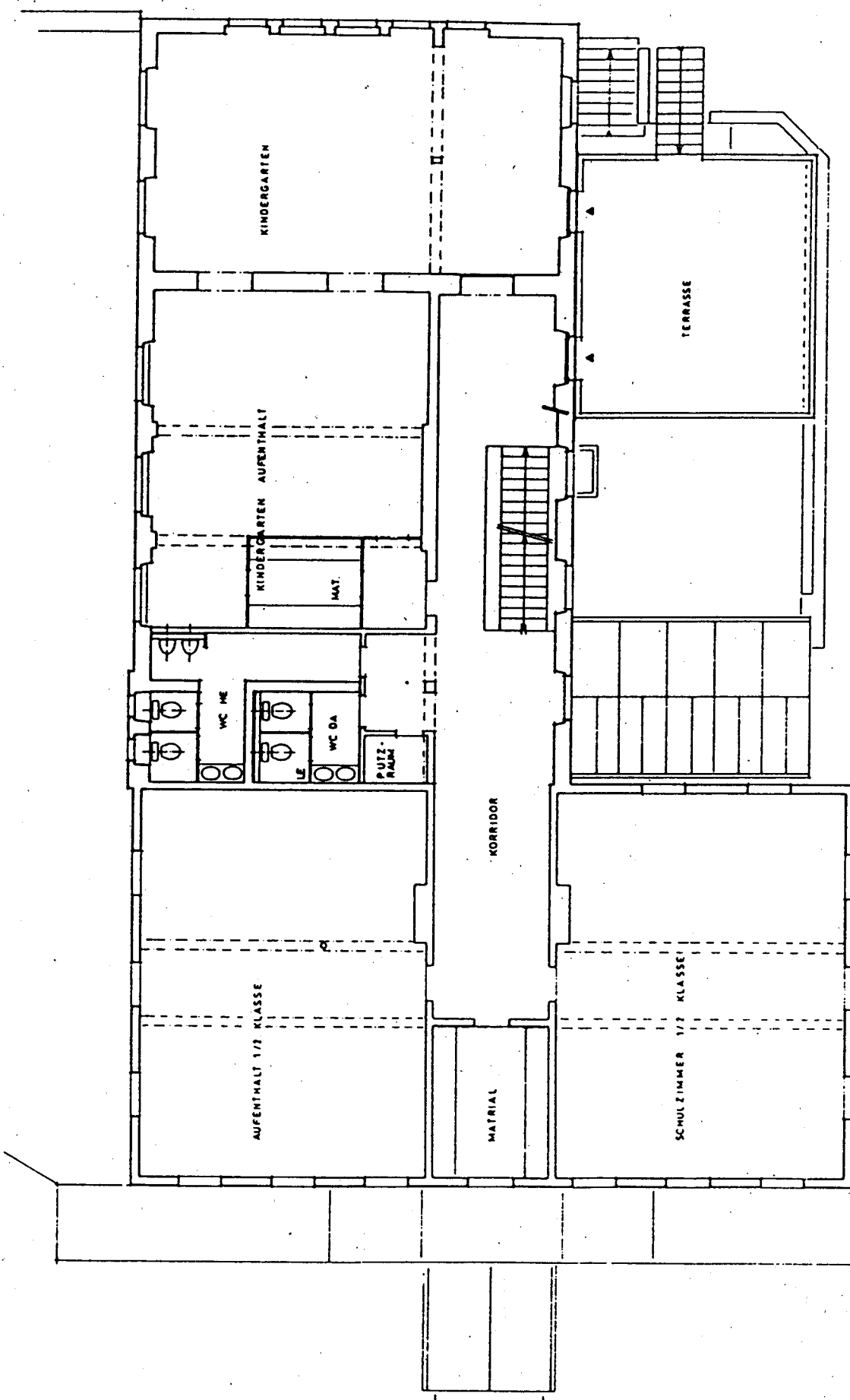
UNTERGESCHOSS





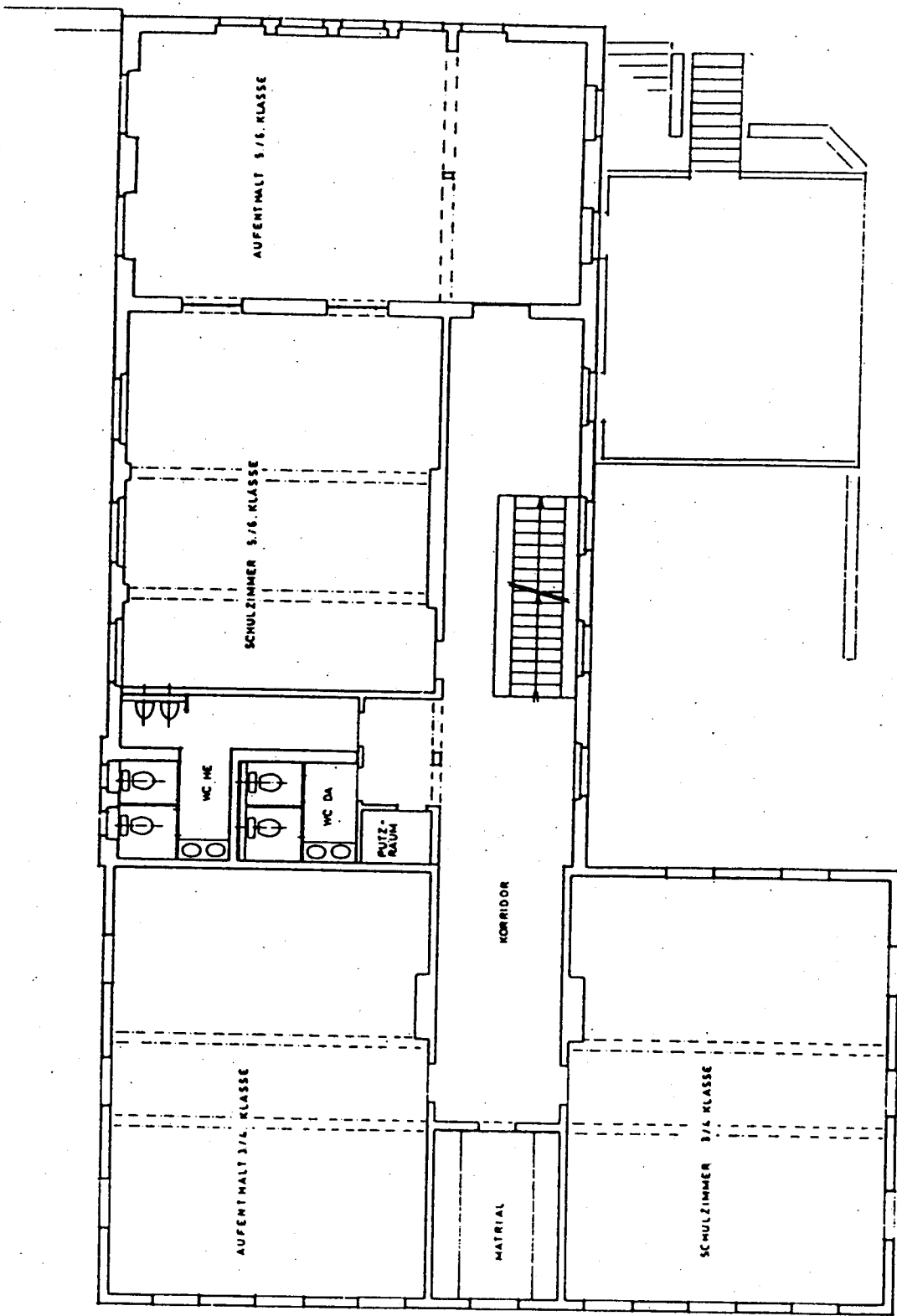
ERDGESCHOSS





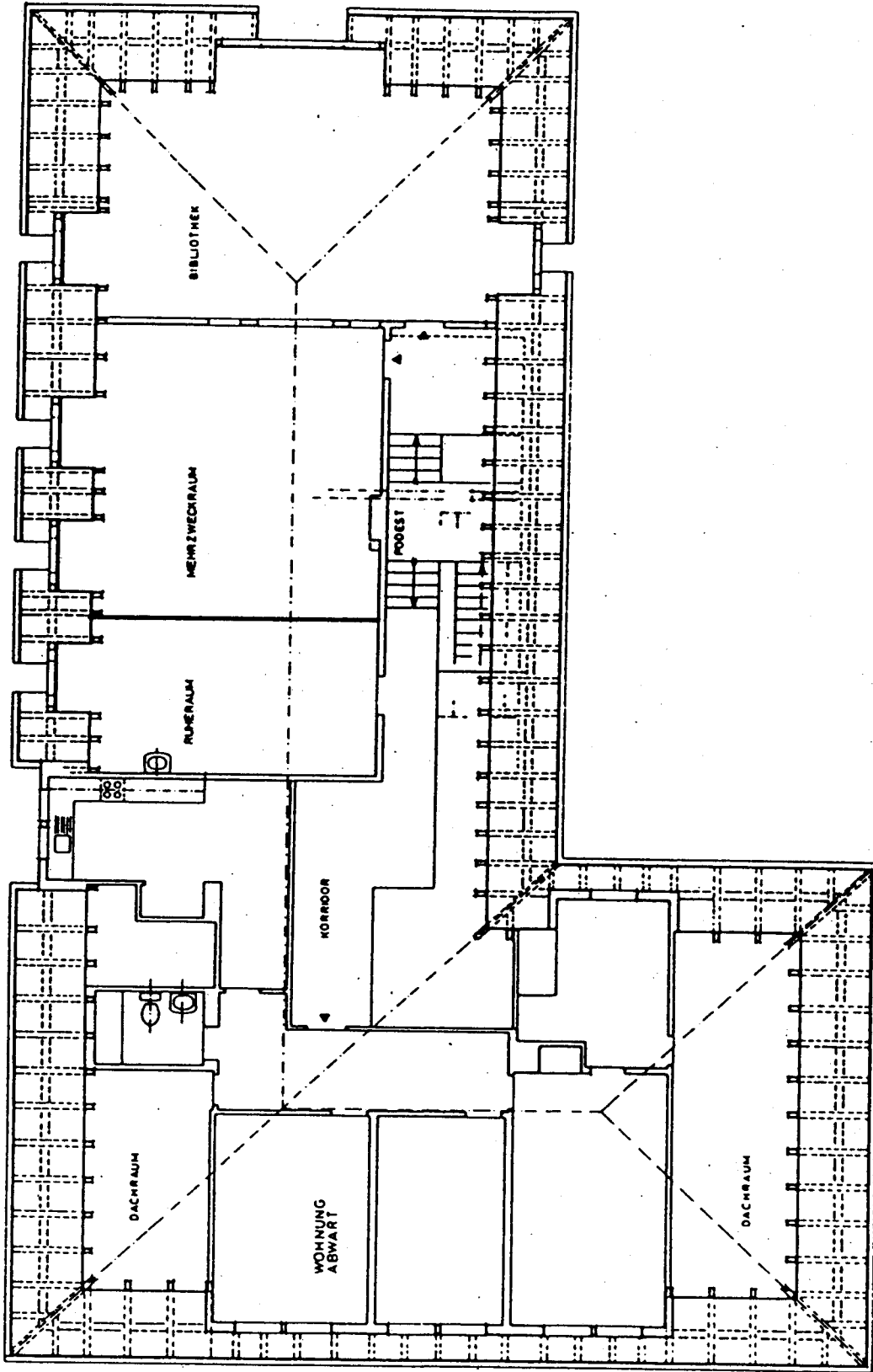
1. OBERGERGESCHOSS





2 OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS

