

Jugendzentrum: Sanierung und Erweiterung  
Baukredit

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. Oktober 1996

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Vorgeschichte**

Das Jugendzentrum Zug, Industriestrasse 45, kann heute auf eine erfolgreiche und bald 15-jährige Betriebserfahrung zurückblicken. Träger des Betriebs im Jugendzentrum ist der "Verein Zuger Jugendtreffpunkte (ZJT)".

Der Versuchsbetrieb von 1976 bis 1982 im ehemaligen Kinderhort im Bergli führte zu einem Konzept für ein neues Jugendhaus. Am 3. April 1979 hat der Grosse Gemeinderat von Zug mit der Vorlage Nr. 502 von diesem Konzept Kenntnis genommen und einen Projektierungskredit bewilligt.

Der Bruttobaukredit von Fr. 2'473'700.-- (inkl. Zivilschutzanlage) wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss Nr. 420 am 1. Juli 1980 genehmigt. Das Volk hat am 28. September 1980 dem Kredit zugestimmt. Der Betrieb konnte am 1. September 1982 aufgenommen werden.

### **2. Notwendigkeit**

Das Konzept des Jugendzentrums ist nach wie vor gültig. Das Jugendzentrum soll den Jugendlichen als Begegnungsort dienen. In der Zeit der natürlichen Ablösungsphase vom Elternhaus müssen ihnen heute zusätzliche positive Bezugspunkte und Personen geboten werden, die zur Identitätsfindung und zur bewussten Freizeit- und Lebensgestaltung verhelfen können. Der Betrieb muss offen, vielseitig und optimal beweglich geführt werden, da er einem extremen Wechsel bei den Benützergruppen und deren Aktivitäten unterworfen ist.

Die Erfahrungen zeigen, dass das Jugendzentrum eine sinnvolle Zielsetzung hat. Die Bedürfnisse der Jugendlichen sind einem steten Wandel unterworfen und somit auch die Aufgaben eines Jugendzentrums. Mit der Zeit haben sich drei Betriebsschwerpunkt herauskristallisiert:

- **Treffpunktbetrieb** = Freizeit für Einzelne  
Offener Treffpunkt mit Ausschank-  
möglichkeit, animatorischen  
Angeboten (Kurse, Ausflüge,  
Weekends, Lager usw. wie auch  
spontane Aktionen) und Periphe-  
rieräume (Fotolabor, Videoecke,  
Spielecke).
- **Gruppentätigkeit** = Zusammenwirken in Gruppen  
Für autonome Gruppen; regelmässi-  
ge oder spontane Belegung;  
Diskussionsgruppen, Kurse.
- **Veranstaltungs-  
bereich** = Gemeinschaftserlebnis bei Veran-  
staltungen  
Oeffentliche Veranstaltungen,  
organisiert von eigenen oder  
fremden Gruppen (Konzerte,  
Theater, Discos, Feste, Tanz-  
treffs usw.) wie z.B. "Bühne an  
der Stadtgrenze" oder "fat for  
live".

Besonders stark ist die Nachfrage für die Gruppentätigkeiten. Für Cliques und Gruppen ist es äusserst schwierig, sich an einer Oertlichkeit zu treffen, wo sie ihren Vorlieben nachgehen können, ohne dass sie als Störfaktor empfunden werden. Dieses Problem soll durch die mietweise Abgabe von begleiteten Gruppenräumen entschärft werden. Vielfach können solche Gruppen auch motiviert werden, ihre Freizeit aktiver zu gestalten, indem sie sich für das Organisieren von Veranstaltungen und anderen Projekten motivieren lassen. Diese Aktivitäten sind besonders positiv zu bewerten, da hier die Jugendlichen kreativ sind und hilfreiche Lebenserfahrungen sammeln können.

Das Jugendzentrum wird von 5 Mitarbeitern mit je einem Pensum von 75% betreut. Zusätzlich wird das Jugendzentrum durch die Koordinations- und Administrationsstelle des Trägervereins unterstützt. Die Stadt leistet an die Kosten einen jährlichen Beitrag, der im Voranschlag 1996 Fr. 399'750.-- beträgt. Das Gesamtbudget beträgt Fr. 790'927.--. Weitere Einnahmen stammen vom Kanton Zug, der Stadt Baar sowie von Kirchgemeinden und nebst den Mitgliederbeiträgen aus betriebseigenen Erträgen. Die Stadt verrechnet mit dem Beitrag einen Mietzins in der Höhe von Fr. 85'000.--.

Die von der Stadt erstellten Anlagen haben sich grundsätzlich bewährt. Nicht zu befriedigen vermochte die Mitbenützung der Zivilschutzräume, da sie unfreundlich sind und die Zivilschutzvorschriften keine sinnvollen Umgestaltungen oder Installationen erlauben. Zudem dürfen gemäss Weisung des Bundes Bereitschaftsanlagen nicht mehr für andere Zwecke genutzt werden. Probleme bestehen aus den Lärmemissionen zu

### Haustechnikanlagen

Die bestehende Wärmeerzeugung (Grundwasserwärmepumpe) kann in der Wärmeleistung durch den Austausch einzelner Komponenten so erhöht werden, dass diese den zusätzlichen Wärmebedarf für die neuen Räume abdeckt.

Die bestehende Lüftungsanlage ist bei Vollbetrieb des Zentrums völlig ungenügend. Um den heutigen erforderlichen Ansprüchen zu genügen und das Dauerfensterlüften (Lärmquelle) zu unterbinden, ist die benötigte Luftmenge auch ohne Anbau und Erweiterung mindestens um das Doppelte zu erhöhen. Die heutige Lüftungsanlage kann nicht nachgerüstet werden. Sie muss auf jeden Fall ergänzt werden. Auch für die neuen Gruppenräume ist eine Lüftungsanlage zwingend, weil auf eine Fensterlüftung verzichtet werden muss. Die neue "Unterstützungs"-Zu- und Abluftanlage ist so dimensioniert, dass die Fenster und Türöffnungen möglichst geschlossen bleiben können und die Räume trotzdem mit genügend Aussenluft versorgt werden. Die zusätzliche Dusche im OG wird an die bestehende Solar- und Warmwassererzeugung angeschlossen.

### Piazzabereich

Im Aussenbereich des Jugendzentrums wird eine begrünte Holzschallschutzwand errichtet, um die Wohnbauten zusätzlich gegen den Lärm abzugrenzen. Die beiden Eisenbahnwagen werden Richtung Industriestrasse verschoben, so dass auch der dort entstehende Lärm die Nachbarschaft weniger stört.

### **4. Kosten**

Im Rahmen des ordentlichen Unterhalts und der heute geltenden Komfortansprüchen müsste das 15-jährige Jugendzentrum auch ohne Erweiterung saniert werden. Im Mittelpunkt dieser Sanierung stehen die haustechnischen Anlagen. Die Kosten für diese Sanierung würden Fr. 300'000.-- betragen und sind in der nachfolgenden Kostenzusammenstellung enthalten.

Für das vorliegende Projekt wurde ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt. Die Kosten wurden anhand einer öffentlichen Submission ermittelt. Der Preisstand basiert auf dem Baukostenindex vom 1. April 1996.

Kostenzusammenstellung (MWST separat in BKP 57 ausgewiesen):

BKP	Bezeichnung	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	58'000.--
21	Rohbau 1	214'000.--
22	Rohbau 2	78'000.--
23/24/25	Haustechnik	193'500.--
27	Ausbau 1	109'000.--
28	Ausbau 2	101'500.--
29	Honorare	194'000.--

3	Betriebseinrichtungen	28'000.--
4	Umgebung	38'000.--
5	Baunebenkosten	28'000.--
57	Mehrwertsteuer	68'000.--
6	Unvorhergesehenes	<u>50'000.--</u>
Total		<u>1'160'000.--</u> =====

### 5. Termine

Die Gesamtkosten sind im Finanzplan 1997 - 2002, davon eine erste Tranche im Budget 1997 enthalten. Gemäss Bauprogramm kann mit dem Umbau im Frühjahr 1997 begonnen werden und das sanierte und erweiterte Jugendzentrum Ende 1997 seinen Vollbetrieb wieder aufnehmen. Die vorgesehenen Massnahmen entsprechen den Zielen im Leitbild 89 der Stadt Zug, insbesondere dem Abschnitt Jugendpolitik.

### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Sanierung und Erweiterung des Jugendzentrums Zug einen Baukredit von Fr. 1'160'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 22. Oktober 1996

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
Othmar Romer              Albert Müller

### Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan Jugendzentrum 1:500
- Grundriss
- Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND JUGENDZENTRUM: SANIERUNG UND ERWEITERUNG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
1353 vom 22. Oktober 1996

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

1. Für die Sanierung und Erweiterung des Jugendzentrums Zug wird ein Baukredit von Fr. 1'160'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung (Indexstand 1.4.96) bewilligt.
2. Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem 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 wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:



Erweiterung Jugendzentrum Zug 2978 a

Urs Keiser & Rolf Müller, Architekten, Gotthardstr. 31, 136300 Zug

Situation MST 1:500 / Zug, 8. August 1996

2978 c

2978 b

2978 c

138

140

142

1788

2788 a-b

4.60

18.50

3183

45

4.60

7.82

346 a

3880

241

361

3184

1849 c

47

Grundbuchplankopie ZUG

Der Nachführungsgeometer:

M:1:500

Plan Nr.: 22

Datum: 22.4.96

1900

Gewerbliche Benützung und Veröffentlichung bewilligungspflichtig

Kantonales Vermessungsamt Zug

# Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr.

**Objekt:** Jugendzentrum: Sanierung und Erweiterung

Grundstückkosten (1)		Beiträge von Dritten (5)	
Erstellungskosten (2)	1.160.000	Investition brutto (1+2+3+4)	1.160.000
Anschaftungskosten (3)		Investition netto (1+2+3+4-5)	1.160.000
Beiträge an Dritte (4)			

## Kapitalfolgekosten:

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.
Abschreibungen	1.160.000	4,0	46.400
Zinsen	580.000	5,0	29.000
<b>Total KAPITALFOLGEKOSTEN</b>			<b>75.400</b>

## Personelle Folgekosten:

Bruttolohnsumme			
Sozialleistungen (21 %)	0		0
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			0
<b>Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN</b>			<b>0</b>

## Sachfolgekosten

Andere:	1.160.000	2,0	23.200
<b>Total SACHFOLGEKOSTEN</b>			<b>23.200</b>

## Direkte Folgeerträge (nur jährlich wiederkehrende Beträge)

Beiträge an Personalkosten			
Gebühren			
Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenbeiträge)			
Andere:			
<b>Total DIREKTE FOLGEERTRAEGE</b>			<b>0</b>

## Indirekte Folgekosten

	Realwert Fr.	Zins %	Ind.Folgekosten
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude			
Kapitalfolgekosten		0,0	0
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0,0	0
<b>Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN</b>			<b>0</b>

## Indirekte Folgeerträge

Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5,0	0
Einsparung von Folgekosten		5,0	0
Rückgang des Mietzinsaufwandes			
<b>Total INDIREKTE FOLGEERTRAEGE</b>			<b>0</b>

Total FOLGEKOSTEN	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEERTRAEGE	98.600	8,50
<b>Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR</b>	<b>98.600</b>	<b>8,50</b>