

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017



Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum
Baukredit

In Kürze.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genehmigten an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2015 den Projektierungskredit für die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum.

Das Schulhaus Sunnegrund 1 ist aufgrund der bestehenden Raumstrukturen für den heutigen Schulunterricht nicht mehr geeignet. Zudem zeigt sich beim Gebäude mit Baujahr 1937 ein grösserer, gebäudezyklisch bedingter Sanierungsbedarf.

Die Raumkapazitäten der Musikschule am gegenwärtigen Standort in der Olee sind seit längerem ausgeschöpft, so dass der Musikschulunterricht auch auf den beiden Schulanlagen Feldheim und Sunnegrund sowie in weiteren externen Räumen angeboten wird.

Mit dem vorliegenden Projekt erhält die Gemeinde Steinhausen die Chance, die Musikschule als ein musikalisches Kompetenzzentrum auf dem Areal der Schulanlage Sunnegrund an einem idealen Standort zusammenzufassen. Die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zu einem Musikschulzentrum ermöglicht eine sinnvolle Überführung der vorhandenen baulichen Ressourcen in eine neue Qualität, die der Funktion und Ausstrahlung des Gebäudes entspricht und dessen Charakter zusätzlich stärkt.

Der Baukredit für das Projekt beläuft sich gemäss detaillierter Kostenschätzung auf CHF 5.275 Mio. Der Baubeginn ist für den Schuljahreswechsel im Sommer 2018 vorgesehen. Die neue Musikschule kann ein Jahr später im Sommer 2019 ihren Betrieb aufnehmen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den vorliegenden Baukredit zu genehmigen.

Steinhausen, 18. September 2017

Gemeinderat Steinhausen

Barbara Hofstetter, Gemeindepräsidentin

Thomas Guntli, Gemeindeschreiber

Inhaltsübersicht.

1	Ausgangslage	4
2	Denkmalschutz	5
3	Musikschule Steinhausen	7
4	Raumprogramm	8
5	Projektbeschreibung	9
5.1	Bestand	9
5.2	Ziele	9
5.3	Massnahmen	10
5.4	Gestaltung	11
5.5	Hindernisfreies Bauen	11
5.6	Bautechnik-Konzept	12
5.7	Gebäudetechnik-Konzept	12
5.8	Elektro-Konzept	12
5.9	Licht-Konzept	13
5.10	Energieeffizienz	13
5.11	Schallschutz	14
5.12	Parkierung	14
6	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	14
7	Kostenübersicht	15
8	Investitionsfolgekosten und Finanzierung	16
9	Weiteres Vorgehen	17
10	Stellungnahme Finanzkommission	17
11	Empfehlung des Gemeinderates	18
12	Anhang	19

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

1. AUSGANGSLAGE

Im Rahmen des Gesamtprojekts Strategie für öffentliche Bauten und Anlagen verabschiedete der Gemeinderat im April 2014 den Schlussbericht zur Schul- und Musikschulraumplanung. In der Folge wurde eine Evaluation möglicher Standorte für die Musikschule durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich das Schulhaus Sunnegrund 1 nahezu ideal für eine zukünftige Nutzung als Musikschulzentrum eignet.

Der Gemeinderat setzte eine Projekt- und Begleitgruppe bestehend aus Mitgliedern der Musikschule, der Schule sowie der Abteilung Bau und Umwelt unter Beizug von Architekten, Fach- und Spezialplanern ein, die sich mit den Vorbereitungsarbeiten zur Realisierung eines Musikschulzentrums Sunnegrund 1 befasste.

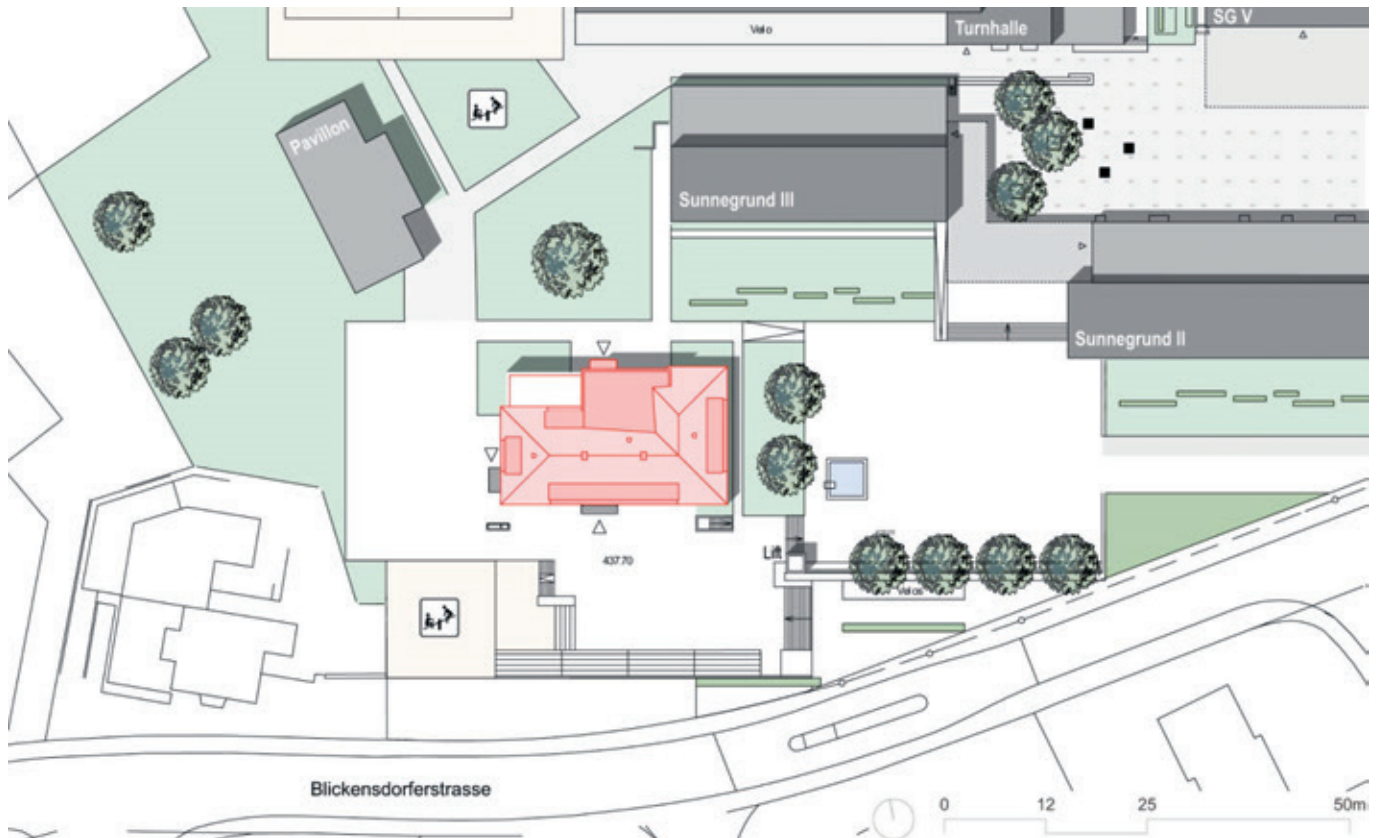
Das bestehende Schulhaus ist aufgrund der vorherrschenden Raumstrukturen für den Schulunterricht nicht mehr geeignet. Gegenwärtig werden die Räume für ergänzende Leistungen wie Logopädie, Schule plus oder Schulsozialarbeit genutzt. Für diese konnten bereits andere gemeindeeigene Räumlichkeiten bereitgestellt werden. Innerhalb der Schulanlagen kann durch den Wegfall der Raumnutzung durch die Musikschule eine Entlastung erreicht werden.

Nach der Realisierung des Musikschulzentrums im Sunnegrund wird das heutige Musikschulhaus in der Oele frei. Bezüglich einer Folge- oder Zwischenutzung dieses Gebäudes kann momentan keine verbindliche Aussage gemacht werden. Die an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2016 erhebllich erklärte Motion bezüglich Abtretung von Grundstücken an eine Wohnbaugenossenschaft beinhaltet auch das GS Nr. 829 in der Oele als eine Möglichkeit zur Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau. Weiterführende Abklärungen werden nach genehmigtem Baukredit getroffen.

Nach gut einjähriger Bauzeit konnte das erste Schulgebäude im Sunnegrund am 17. Oktober 1937 eingeweiht werden. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde Steinhausen 746 Einwohner und ca. 120 Schulkinder. Seit genau 80 Jahren haben hier viele Steinhauserinnen und Steinhauser ihre Schulzeit verbracht. Bis heute ist es von grosser gesellschaftlicher und kultureller Bedeutung für die Gemeinde Steinhausen. Für den Ortskern von Steinhausen hat das Gebäude einen architektonisch prägenden Charakter mit hohem Wiedererkennungswert.



Baustellenaufnahme von 1936, Neubau Schulhaus Sunnegrund 1



Situation Schulanlage im Sunnegrund (Ausschnitt)

Vor Beginn der Projektierung wurde für die direkten Nachbarn eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Ihnen wurde die Möglichkeit gegeben, sich zum Vorprojekt zu äussern und allfällige Anliegen einzubringen. Diese fanden Berücksichtigung in der weiteren Planung.

2. DENKMALSCHUTZ

Das Schulhaus Sunnegrund 1 steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird als ein Baudenkmal von lokaler Bedeutung eingestuft und der Schutzzumfang betrifft den Standort des Gebäudes, seine äussere Erscheinung, die historische Bausubstanz sowie die wertvollen, historischen Oberflächen.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum



Schulhaus Sunnegrund 1 vor Eröffnung 1937

Das Schulhaus Sunnegrund 1 ist ein vorzüglicher Vertreter der späten 1930er Jahre, der Elemente sowohl vom Neuen Bauen als auch vom Heimatschutzstil der Zwischenkriegszeit aufweist. Das öffentliche Gebäude gehört zu den ortsbildprägenden Bauten und hat dementsprechend einen sehr hohen Stellenwert. Als erstes Schulhaus von Steinhausen ist das Sunnegrund 1 auch ein identitätsstiftendes Objekt mit einem sehr hohen heimatkundlichen Wert.

Die Denkmalpflege teilt die Auffassung, von einer integralen Rückführung auf den Originalzustand aus dem Baujahr 1937 abzusehen. Ein behindertengerechter Zugang auf der Nordseite ist möglich. Im Gebäudeinnern ist der Gangbereich mit der Treppe von hohem Wert, während der Ausbau der Zimmer nicht erhaltenswert ist. Die Gebäudestruktur ist zu erhalten.



3. MUSIKSCHULE STEINHAUSEN

Musikschulen sind Zentren musikalisch-künstlerischer Bildung. Im Mittelpunkt der Ausbildung stehen die Musik und die mit ihr in Verbindung stehenden Künste. Der Musikschulunterricht trägt über die Vermittlung musikalischer Fähigkeiten und Fertigkeiten hinausgehend zur Persönlichkeitsentwicklung der Schülerinnen und Schüler bei. Die Musikschulen bieten Bedingungen, in denen Lernen und Lehren in einer Atmosphäre gegenseitiger Wertschätzung stattfinden und kulturelles Bewusstsein entstehen und wachsen kann.

Der Musikschulunterricht wird gegenwärtig im Musikschulhaus Oele und in diversen weiteren Räumen der Schulanlagen Sunnegrund und Feldheim angeboten. Dies erschwert die Zusammenarbeit und Organisation des Musikschulunterrichts.



Aus dem Musikschulunterricht

Zurzeit unterrichten an der Musikschule 31 Lehrpersonen rund 900 Schülerinnen und Schüler. Das Fächerangebot umfasst 23 verschiedene Instrumente.

Ein wesentlicher Teil der Musikschule Steinhausen ist heute im Musikschulgebäude Oele beheimatet, in dem sich sieben Unterrichtszimmer befinden. Da die Raumkapazitäten im Musikschulgebäude Oele bereits seit längerem ausgeschöpft sind, findet zusätzlich in 14 Räumen der Schule Steinhausen und drei weiteren externen Räumen Musikunterricht statt.

Aufgrund der vielen Standorte ist die Organisation des Musikschulunterrichtes mit grossem Aufwand verbunden. Ein unterstützender Austausch zwischen den Musiklehrpersonen als auch mit der Musikschulleitung findet so nur sporadisch statt.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

In den Schulhäusern stehen durch die eigene Nutzung der Schule nur begrenzt Schulräume zur Verfügung. Eine optimale Gestaltung und Organisation des Musikschulunterrichts ist dadurch wesentlich erschwert, verschiedene Zusammenarbeitsformen sind, bedingt durch die unterschiedlichen Unterrichtsstandorte, nicht möglich.

Der Unterrichtsbestand der Musikschule hat sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von ca. 900 Schülerinnen und Schüler eingependelt. Die Schülerzahlen stehen in direktem Zusammenhang mit den Schülerzahlen der Volksschule. Aufgrund der Schülerprognose für die Primarschule (+10 % Schüler in den nächsten zehn Jahren) und einer Attraktivitätssteigerung der Musikschule aufgrund des neuen Musikschulzentrums darf damit gerechnet werden, dass die Anzahl Musikschülerinnen und -schüler zunehmen wird.

Mit dem Musikschulhaus Sunnegrund 1 erhält die Musikschule die einmalige Gelegenheit, alle Instrumente ausser der Perkussion unter einem Dach anbieten zu können. Ein wichtiger Bestandteil im Musikunterricht ist das Zusammenspiel, das an der Musikschule mit vielen Ensembles gefördert wird. Das gemeinsame Musizieren der Schülerinnen und Schüler, aber auch die Zusammenarbeit unter den Musikschullehrpersonen für die Unterrichtsentwicklung sowie die Zusammenarbeit der Musikschulleitung und den Lehrpersonen wird durch ein gemeinsames Musikschulhaus gefördert. Der Standort des Musikschulhauses mit seiner Nähe zu den Primarschulhäusern erlaubt es den Kindern, auf einem Campus Schul- und Musikbildung zu besuchen. Ergänzend zu der neuen Raum- und Zusammenarbeitsqualität kommt dazu, dass das Musikschulsekretariat auf demselben Areal im Schulleitungsgebäude untergebracht ist.

4. RAUMPROGRAMM

Im Rahmen der Vorstudie hat sich gezeigt, dass sich einerseits der Raumbedarf wie auch die Raumanforderungen der Musikschule im Schulhaus Sunnegrund 1 umsetzen lassen. In der Projektierungsphase konnten weitere Optimierungen vorgenommen werden und u.a. ein zusätzliches Unterrichtszimmer eingeplant werden.

Mit dem Einbezug der beiden ehemaligen Dachwohnungen können 22 Unterrichtsräume, ein Ensembleraum, die Aula zur Mitbenutzung sowie die notwendigen Räume für die Verwaltung, das Instrumentenlager und für die Nebenbenutzungen realisiert werden. Dieses Angebot deckt mittelfristig den (Raum-)Bedarf der Musikschule gemäss Schulraumplanung ab. Die Unterrichtsräume für die Perkussion werden aus Schallemissionsgründen weiterhin am gegenwärtigen Standort in der Schulanlage Feldheim sein. Eine Integration der Perkussion im Musikschulzentrum Sunnegrund 1 wäre nur mit einem



Mit dem projektierten Raumangebot im Sunnegrund 1 kann der Raumbedarf der Musikschule abgedeckt werden. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft (Schallimmissionen) werden die Unterrichtszimmer für Perkussion (Schlagzeug) am gegenwärtigen Standort in der Schulanlage Feldheim belassen.

unverhältnismässig hohen finanziellen Aufwand und kaum ohne Einschränkungen im Betrieb realisierbar.

Die Aula im Sunnegrund 1 ist, abgesehen vom Fensterersatz, nicht Bestandteil des Umbauperimeters und bleibt bestehen. Sie wird in erster Priorität durch die Schule und die Vereine wie bis anhin genutzt. Die Musikschule wird Mitbenutzerin der Aula sein. In der Bauphase kann die Aula nicht genutzt werden. Während dieser Zeit stehen den Vereinen andere Räume zur Verfügung.

5. PROJEKTBSCHREIBUNG

Der beauftragte Architekt und die diversen Fach- und Spezialplaner erarbeiten das vorliegende Projekt zusammen mit einer Projekt- und Begleitgruppe unter Berücksichtigung der Rückmeldungen aus der Nachbarschaft.

5.1 Bestand

Das Schulhaus Sunnegrund 1 verfügt im Bestand über ein Untergeschoss, zwei Schulgeschosse und ein Dachgeschoss mit Wohnnutzung. Im westlichen Gebäudeteil befindet sich eine integrierte, separat erschlossene Aula (ehemalige Turnhalle) mit darunterliegendem, halbgeschossigem Erdkeller. Die gesamte Liegenschaft zeigt einen aufgestauten Unterhalt und ist somit sanierungsbedürftig.

5.2 Ziele

Die Aufgabenstellung einer gebäudezyklischen Sanierung in Synergie mit dem Umbau zu einer Musikschule und allen dazugehörigen Nebenräumen, ergänzt durch die akustischen Anforderungen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, kann mit dem vorliegenden Projekt erfüllt werden. Dabei liegt der Fokus auf konstruktiv angemessenen Lösungen, insbesondere im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

Zudem werden eine pädagogisch optimale Lösung für den Musikschulunterricht und hohe innenräumliche Qualitäten geschaffen. Durch den Einsatz von neuen Baumaterialien und die partielle Erneuerung/Sanierung der Gebäudehülle (Fenster, Haupt- und Flachdach) wird auch die Energieeffizienz verbessert. Gesamtheitlich liegt das Augenmerk auf einer wirtschaftlichen Lösung bezüglich Investition, Betrieb und Unterhalt.

Das Schulhaus Sunnegrund 1 weist einen gesamtheitlichen gebäudezyklischen Sanierungsbedarf auf. Diese Ertüchtigung kann in Synergie mit der geplanten Umnutzung zum Musikschulzentrum optimal erfolgen. Als öffentlich zugängliches Schulgebäude ist das Musikschulzentrum zudem hindernisfrei zu gestalten.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum



Visualisierung im Treppenhaus

5.3 Massnahmen

Der Bestand wird, wo nötig, einer vollumfänglichen Sanierung unterzogen. Diese umfasst die Ertüchtigung der Tragstruktur, der Erdbebensicherheit, des hindernisfreien Bauens, aber auch von Teilen der Gebäudehülle (vor allem des Dachstuhls) und die gesamtheitliche Erneuerung der Gebäudetechnik sowie des Innenausbaus. Der Innenausbau wird vor allem durch die akustischen Anforderungen an eine Musikschule bestimmt.

Das Untergeschoss (bisherige Kellernutzung) wird aufgewertet und erhält die Qualität eines Regelgeschosses. Das Dachgeschoss (bisherige Wohnnutzung) wird ebenfalls als Schulraum genutzt, jedoch als Dachgeschoss erlebbar bleiben.

Durch den Einbau eines Personenaufzugs wird der nördliche Gebäudeteil zu einem Servicetrakt, der auch als solcher erkennbar wird. Die Farbgebung des Innenbereichs wird übernommen, auf eine Ornamentik im Bereich neuer Bauteile wird jedoch verzichtet.



Visualisierung Musikschulzimmer im 2.Obergeschoss mit Deckenerhöhung

5.4 Gestaltung

Die äussere Farbgebung wird auf den Urzustand zurückgeführt. Dabei handelt es sich um eine leichte Veränderung – das Schulhaus wird grundsätzlich weiterhin in einem gelblichen Altrosa erscheinen. Der behindertengerechte Zugang auf der Nordseite wird in derselben Architektursprache wie der Aula-Zugang gestaltet. Somit weisen die beiden Anbauten ein einheitliches Erscheinungsbild auf.

Als gestalterischer Akzent wird in allen Schulzimmern eine Wandscheibe als Akustikelement ausgebildet. Diese ergibt das verbindende Element durch alle Schulräume. Bedingt durch die unterschiedlichen Raum-Geometrien handelt es sich dabei um ein Muster, das in hohem Masse anpassbar ist.

5.5 Hindernisfreies Bauen

Öffentliche Gebäude sind auf Basis der gesetzlichen Grundlage des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) hindernisfrei zu erschliessen und zu realisieren. Seit der Erstellung eines Aussenlifts im Sommer 2016 bei der HAUPTSCHLIESSUNG ab Blickensdorferstrasse sowie einer Terrainanpassung ist das Schulhaus Sunnegrund 1 inkl. der Aula auch für gehbehinderte Menschen gut erreichbar. Im Gebäude wird die hindernisfreie Erreichbarkeit über einen rückseitigen, gedeckten Zugang und durch den Einbau eines Personenaufzugs, der gleichzeitig auch für Instrumententransporte genutzt werden kann, gewährleistet.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

5.6 Bautechnik-Konzept

Die Tragstruktur wird in Bezug auf die Erdbebensicherheit und infolge der neuen Raumeinteilung im 2.OG gemäss den aktuellen SIA-Normen ertüchtigt. Das bestehende Gebäude weist keine Reserven bezüglich Nutz- und Auflasten (Bodenaufbauten) auf. Die Einhaltung von Maximalanforderung bezüglich Nutzlasten bedingt, dass keine zusätzlichen Lasten im Gebäude integriert werden können. Diese massive Einschränkung erfordert den Rückbau sämtlicher massiver Bauteile im Bereich des 2.OG zu Gunsten einer leichteren Trockenbauweise. Weiter sind statische Massnahmen wie Deckenverstärkungen sowie zusätzliche Lastverteilungen und Abtragungen durch den Einsatz von Stahlträgern erforderlich. Die vorherrschende Gebäudestruktur mit Hohlkörperdecken erfährt mittels zahlreicher Durchbrüche, bedingt durch die gebäudetechnischen Neuinstallationen und den geplanten Personenaufzug, eine zusätzliche Schwächung. Im Bereich des Liftschachts muss daher das gesamte Deckenfeld inkl. der ehemaligen Nassräume durch eine Stahlbetondecke ersetzt werden.

5.7 Gebäudetechnik-Konzept

Die Einhaltung der Rahmenbedingungen aus dem Lärmschutznachweis erlaubt nur ein Musizieren bei geschlossenen Fenstern. Deshalb ist der Einbau einer Komfortlüftung mit Erdsonden-Kühlung vorgesehen. Eine konstante Luftfeuchtigkeit in den Musikräumen beeinflusst den Unterhalt und die Lebensdauer der Instrumente zudem positiv.

5.8 Elektro-Konzept

Die Elektroinstallationen werden mit Ausnahme der Aula neu erstellt. Die vertikale Erschliessung erfolgt über die Steigzone im Nasszellen-Bereich, die horizontale auf den Stockwerken in den heruntergehängten Decken. Für die Starkstromanlagen befindet sich im UG die Hauptverteilung. Pro Stockwerk ist im Bereich der Steigzone je eine Etagenverteilung vorgesehen.

Die Beleuchtungssteuerung in den Zimmern erfolgt im halbautomatisierten Modus. Befindet sich niemand mehr im Raum, löscht das Licht mittels Präsenzmelder automatisch ab. Die Steuerung der Gebäudetechnik und der Beleuchtung wird mit einem Gebäudeautomatisierungs-System ausgeführt. Die Not- und Fluchtwegbeleuchtung wird mit einer Zentralbatterie-Anlage gemäss den Vorgaben der Gebäudeversicherung umgesetzt.

In den Musikschulzimmern werden Anschlüsse für Endgeräte wie Telefon oder Computer erstellt. Zudem sind Anschlüsse für eine WLAN-Abdeckung vorhanden.

5.9 Licht-Konzept

Musikschulzimmer stellen andere Anforderungen an das künstliche Licht im Vergleich zu Klassenzimmern des Schulunterrichts. Das Lichtkonzept unterscheidet zwischen den bewegten Räumen, wie Gängen, Nebenräumen und den einzelnen Musikschulzimmern als einzelne Bühnen, wo das Licht grosszügig, flächig und ruhig im Raum verteilt werden soll. Vorgesehen sind flächige Leuchten mit einem gleichmässigen Lichtaustritt durch einen textilen Diffusor. Die komplette Beleuchtung wird in energieeffizienter LED-Technik ausgeführt.



Visualisierung Musikschulzimmer Innenraum / Licht-Konzept

5.10 Energieeffizienz

Der geplante Fensterersatz zu Gunsten von hochwertigen dreifach isolierverglasten Schallschutzfenstern, die Sanierung des Flachdaches und des Hauptdaches werden unterstützt durch die Integration der Komfortlüftung eine positive Auswirkung auf den Gesamtenergiebedarf haben. Eine wärmedämmtechnische Ertüchtigung der Fassade ist aus denkmalpflegerischen (ausserliegend) oder platztechnischen (innenliegend) Gründen nicht vorgesehen.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

5.11 Schallschutz

Die Musikschule ist verantwortlich für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Schallschutzes im Betrieb. Sie wird neue Fenster mit einem erhöhten Schallschutz erhalten, so dass die Schallemissionen an die nähere Umgebung/Nachbarschaft so weit wie möglich reduziert und die gesetzlichen Anforderungen (Richtwerte) während der Nutzungszeit unter Einhaltung der Benützungsordnung erfüllt werden können. Neben dem notwendigen Wechsel der Fenster bei den Musikzimmern werden auch die Fenster der Aula ersetzt, um auch hier den Schallschutz wahrnehmbar zu verbessern.

Dem internen Schallschutz zwischen den Musikzimmern wurde ausreichend Beachtung geschenkt, indem die neuen Trennwände die Schallübertragung von Raum zu Raum minimieren und die bestehenden Geschosdecken durch neue, schwingend abgehängte Decken schalltechnisch optimiert werden können.

Ein guter Höreindruck – sowohl für die Musizierenden als auch für die Zuhörenden – wird mit schallabsorbierenden und -reflektierenden Elementen in den Räumen sichergestellt.

5.12 Parkierung

Die Parkplatzsituation rund um die Schulanlage im Sunnegrund wurde im Rahmen der Projektierung geprüft. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass für die Schulanlagen auch nach der Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum in der näheren Umgebung genügend Parkplätze vorhanden sind. Mit den Parkplätzen bei der Blickensdorferstrasse, beim Schulhaus Sunnegrund 4 sowie an der Hochwachtstrasse stehen über 100 Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung. Hinzu kommen noch die über 100 Parkplätze in der Zentrumsüberbauung Dreiklang.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT

Für das Musikschulzentrum Sunnegrund 1 wurde durch ein Ingenieurbüro ein Lärmgutachten anhand vor Ort gemessener Emissionen erstellt. Dabei wurde geprüft, ob die Richtwerte, die hier mit 45 dB(A) am Tag (07.00 – 19.00 Uhr) und 40 dB(A) in der Ruhezeit (19.00 – 22.00 Uhr) definiert sind, bei den benachbarten Liegenschaften eingehalten werden. Selbst bei einer Nutzung aller Musikzimmer gleichzeitig können die Richtwerte mit den neu vorgesehenen Schallschutzfenstern gut erfüllt werden. Während den Musikproben, Konzerten oder bei Benützung der Musikanlage bleiben die Fenster in der Aula und in den Musikzimmern gemäss Benützungsordnung geschlossen.

7. KOSTENÜBERSICHT

Für die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum wird mit folgenden, von einer externen Fachperson berechneten Kosten gerechnet (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$ bezogen auf Erstellungskosten):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	503'000
BKP 2 Gebäude	CHF	4'674'000
Baumeisterarbeiten / Rohbau 1	CHF	810'000
Gebäudehülle / Rohbau 2	CHF	530'000
Elektroanlagen	CHF	595'000
Heizungs-, Lüftungs-, Sanitäranlagen	CHF	465'000
Aufzugsanlagen	CHF	69'000
Gips-, Schreiner-, Metallbau / Ausbau 1	CHF	795'000
Boden, Wand, Decken / Ausbau 2	CHF	530'000
Honorare	CHF	880'000
BKP 4 Umgebung	CHF	115'000
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	149'000
BKP 9 Ausstattung	CHF	56'000
Unvorhergesehenes	CHF	228'000
Total Erstellungskosten (inkl. MWST)	CHF	5'725'000
Abzüglich genehmigter Projektierungskredit	CHF	-450'000
Antrag Baukredit (inkl. MWST)	CHF	5'275'000

Im Rahmen des Projektierungskredits wurde von geschätzten Baukosten (Volumenschätzung) von CHF 4.5 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ ausgegangen. Der aktuelle Kostenvoranschlag unterscheidet sich in folgenden Punkten von der Kostenschätzung gemäss Projektierungskredit:

- Mehraufwand für den Rückbau aufgrund Gewichtsoptimierung
- Mehraufwand für die Ertüchtigung der Tragstruktur
- Mehraufwand für die Sanierung im Untergeschoss (Feuchte, Leitungen)
- Mehraufwand für die Deckenerhöhungen im 2.Obergeschoss
- Mehraufwand für die projektspezifische Beleuchtung
- Mehraufwand für die Kühlung, die Erdsondenbohrungen und die Zuluft-Befeuchtung
- Mehraufwand für angepasste Nasszellen

Die aufgelisteten Änderungen sind aufgrund neuer Erkenntnisse während der Projektierung entstanden und verursachen den wesentlichen Mehraufwand, der in der genannten Volumenschätzung naturgemäss nicht eingeflossen ist. Daneben wurden jedoch auch diverse Optimierungen vorgenommen, so dass der Baukredit im Vergleich zur Kostenschätzung um CHF 775'000 höher ausfällt.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

Durch die Denkmalpflege des Kantons Zug sind Subventionen von 15 % der denkmalpflegerrelevanten Kosten zu erwarten. Ein genauer Betrag kann erst später genau beziffert werden, da die Kostenberechnung auf Unternehmerofferten basieren soll. Voraussichtlich kann mit einer Kostenbeteiligung von knapp CHF 100'000 gerechnet werden, die aufgrund der Ungenauigkeit in der Kostenübersicht nicht berücksichtigt ist.

Kostengliederung

Das bestehende Schulgebäude Sunnegrund 1 erfordert nutzungsunabhängig Investitionen in den Gebäudeunterhalt (gesamtheitliche Gebäudesanierung und Erneuerung der Haustechnik) sowie in die zeitgemässe Anpassung der Infrastruktur (Umsetzung hindernisfreies Bauen). Diese Investitionen sind von der Nutzung als Musikschulzentrum unabhängig und grundsätzlich an den Weiterbetrieb des öffentlich zugänglichen Schulgebäudes Sunnegrund 1 geknüpft. Die Kosten für den Ausbau zu einem Musikschulzentrum (Innenausbau) machen rund ein Drittel der Gesamtkosten aus.

Sanierung der Gebäudesubstanz/Gebäudeunterhalt	ca. CHF	2.9 Mio.
Anpassung der Gebäudeinfrastruktur/hindernisfrei	ca. CHF	1.1 Mio.
Ausbau Musikschule (Innenausbau)	ca. CHF	1.7 Mio.
Total	ca. CHF	5.7 Mio.

8. INVESTITIONSFOLGEKOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Investitionsfolgekosten bestehen aus den Unterhaltskosten sowie den Kapitalfolgekosten. Die Kapitalfolgekosten bestehen aus einem Abschreibungsanteil und einem Zinsanteil. Die Änderung des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG) per 2018 bringt einen Systemwechsel bei der Abschreibungsmethode mit sich. Die Investitionen werden nicht mehr degressiv sondern neu linear, abgestimmt auf die Nutzungsdauer, abgeschrieben.

Die jährliche Abschreibung beträgt somit innerhalb der Nutzungsdauer von 33 Jahren jährlich rund CHF 160'000. Die Finanzierung der Investition erfolgt grösstenteils mit zusätzlichen Fremdmitteln. Die Berechnungsgrundlage für die Kapitalkosten ist auf Grund der Amortisation die Hälfte des Baukredites multipliziert mit dem Zinssatz. Das Zinsumfeld war in den letzten Jahren anhaltend sehr niedrig, sodass die Berechnung mit einem Zinssatz von 1 %, ausmachend den Betrag von rund CHF 26'000, erfolgt.

Die Gemeinde Steinhausen hat sich in den letzten Jahren mit den guten Rechnungsergebnissen eine sehr solide Finanzsituation geschaffen. Das Eigenkapital beträgt auf den 31. Dezember 2016 CHF 104 Mio. Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) beträgt CHF 64 Mio. Im Fremdkapital ist ein langfristiges Darlehen von CHF 20 Mio. enthalten. Im Rechnungsjahr 2016 war die Gemeinde in der Lage, CHF 10,1 Mio. für die Finanzierung der

Investitionen aufzuwenden. Die gute finanzielle Situation lässt es zu, dass die Gemeinde die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum realisiert.

Für die jährlichen Unterhaltskosten ist im Sunnegrund 1 mit einem leichten Mehraufwand zu rechnen. Bei den Betriebskosten übt die verbesserte Energieeffizienz einen positiven Effekt auf den Gesamtenergiebedarf aus.

Obwohl das Schulhaus Sunnegrund 1 durch die Umnutzung keine Volumenzunahme erfährt, erweitert sich die Nutzfläche um den Wohnungsanteil im 2. Obergeschoss. Generell ist mit einem Mehraufwand von ca. CHF 15'000 aufgrund der intensiveren Nutzung zu rechnen. Somit dürfte sich der Personalaufwand für den Gebäudeunterhalt und die Reinigung etwas vergrössern. Positive Auswirkungen hat hingegen, dass der gegenwärtige Standort der Musikschule in der Oele nicht weiter genutzt wird.

Zusammenfassung

Abschreibungsanteil (CHF 5.275 Mio. über 33 Jahre)	CHF	159'848
Zinsanteil (½ der Investition zum Zinssatz von 1 %)	CHF	26'375
Unterhaltskosten (Betriebs- und Personalfolgekosten)	CHF	15'000
Total Investitionsfolgekosten pro Jahr	CHF	201'223

9. WEITERES VORGEHEN

Wird der Baukredit angenommen, kann die Baueingabe noch 2017 erfolgen. Sofern während der öffentlichen Auflage keine Einsprache eingeht, kann die Baubewilligung ca. zwei Monate nach Baueingabe erteilt werden. Parallel dazu wird das Planungsbüro die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen vornehmen.

Es ist vorgesehen in den Schulsommerferien 2018 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Bauarbeiten sind nach Möglichkeit so voranzutreiben, dass eine Inbetriebnahme nach einjähriger Bauzeit auf den Beginn des Schuljahres 2019/2020 möglich ist.

10. STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION

Die Finanzkommission hat die Vorlage geprüft. Sie stellt fest, dass sich die Gemeinde dieses Einzel-Projekt finanziell leisten kann und die Finanzierung sichergestellt ist. In der Kreditvorlage wurden alle wesentlichen finanziellen Konsequenzen des Projekts berücksichtigt. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird ein transparent dargestellter und formulierter Antrag unterbreitet. Die Finanzkommission empfiehlt den Kredit den Stimmberechtigten zur Annahme.

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum

11. EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

Die Gemeinde Steinhausen erhält mit einem Musikschulzentrum als ein musikalisches Kompetenzzentrum die Chance, den Musikunterricht auf dem Areal der Schulanlage Sunnegrund an einem idealen und zentralen Standort zusammenzufassen. Das exklusive Nutzungsrecht an den Räumlichkeiten im Sunnegrund 1 sichert der Musikschule eine Planungsfreiheit in der Raumbelagung. Die geplante Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zu einem Musikschulzentrum ermöglicht eine sinnvolle Überführung einer vorhandenen baulichen Ressource in eine neue Qualität. Zudem wird dem städtebaulich bedeutenden Schulgebäude Sunnegrund 1 eine neue Nutzung zugeteilt, die der Funktion und der Ausstrahlung des Gebäudes entspricht und seinen Charakter wieder neu belebt.



Visualisierung Ensemblerraum 1. Obergeschoss

Der Gemeinderat empfiehlt den Steinhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit von CHF 5.275 Mio. (inkl. MWST) für die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum zu genehmigen.

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie dem Baukredit von CHF 5.275 Mio. (inkl. 8 % MWST) mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ für die Umnutzung des Schulhauses Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum zustimmen?

12.ANHANG



Längsschnitt

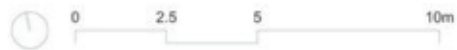
Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum



- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss Untergeschoss



- Bestand
- Abbruch
- Neu



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Umnutzung Schulhaus Sunnegrund 1 zum Musikschulzentrum



0 2.5 5 10m

Südfassade



0 2.5 5 10m

Westfassade

INFORMATIONEN

HINWEIS BETREFFEND STIMMRECHT

An der Urnenabstimmung sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung alle in der Gemeinde Steinhausen wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB), sofern sie den Heimatschein mindestens fünf Tage vor der Urnenabstimmung hinterlegt haben.

HINWEIS BETREFFEND ABSTIMMUNGSVORLAGE

Diese Abstimmungsvorlage wird an sämtliche Stimmberechtigte in der Gemeinde Steinhausen zusammen mit dem Stimmmaterial im A4-Format verteilt.

Weitere Exemplare der Abstimmungsvorlage können auf der Website www.steinhausen.ch, Rubrik Gemeinde/Politik/Wahlen und Abstimmungen, als PDF-Datei abgerufen werden. Weitere Bestellmöglichkeiten bestehen per E-Mail unter info@steinhausen.ch oder per Telefon 041 748 11 13.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gestützt auf § 17^{bis} Gemeindegesetz in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz; WAG; BGS 131.1) kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen.

Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- und Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).



Gemeinde Steinhausen

Bahnhofstrasse 3
Postfach 164
6312 Steinhausen

Telefon 041 748 11 11

info@steinhausen.ch
www.steinhausen.ch