

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Sanierung Schulhaus Oberwil, Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 2. Juli 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2487 vom 5. Juni 2018 sowie auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2487.1 vom 19. Juni 2018.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Fünfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Vroni Straub, Vorsteherin Bildungsdepartement, Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Christian Weber, Leiter Immobilien, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Zwei Mitglieder waren entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat und Paul Knüsel erläutern und kommentieren die Vorlage. Das über 100-jährige Schulhaus Oberwil, welches sich im Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Zug befindet, ist ein typisches Beispiel der Heimatstil-Bewegung und muss einer Sanierung unterzogen werden. Der Projektierungskredit beläuft sich auf rund CHF 300'000.00. Für das Bauprojekt steht eine Grobkostenanalyse von CHF 3'670'000.00 im Raum, mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25%.

Ziel ist, die gesamtheitliche Sanierung zur Sicherung der Gebäudesubstanz und den Bestand zu erhalten. Die Nutzung soll nicht verändert werden: 3 Klassenzimmer, 1 Gruppenraum, 1 Lehrerzimmer, 3 Fachzimmer (Heilpädagogik, technisches Werken, Musikzimmer), 1 Bibliothek, 1 Hauswartwohnung (4 ½-Zimmer-Wohnung). Die letzte gesamtheitliche Sanierung liegt nun bereits über 35 Jahre zurück.

Umfang Projektierung (Gebäude-/ Zustandsanalyse 2016, ergänzt April 2018):

- Gebäudehülle: Instandsetzung Dach und Fassade (inkl. Fenster, Storen, Aussentüren)
- Tragstruktur und Statik: Abschluss restliche statische Massnahmen aus Bericht "Sofortmassnahmen" aus dem Jahr 2012, Überprüfung Massivbau und Dachkonstruktion aus Holz
- Sicherheit: Brandschutz, Erdbebensicherheit
- Elektro- und haustechnische Installationen: Instandsetzung aller elektro- und haustechnischen Installationen (inkl. Ersatz Heizungssystem)
- Innenausbau: Instandsetzung Innenausbau und Oberflächen nach den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen
- Gesamtheitliches Energiekonzept: Überprüfung gesamtheitliches Energiekonzept unter Berücksichtigung der gesamten Schulanlage (inkl. Kindergarten/Turnhalle und Schulhaus Neubau)

Im Rahmen der detaillierten Projektierung kann dann vertieft aufgezeigt werden, was an Sanierung/Instandstellung vorgenommen werden soll.

4. Beratung

4.1. Fragen:

Zu Beginn der Beratung werden in der Kommission diverse Fragen gestellt, welche wie folgt zusammengefasst werden können:

Zur Dauer der Sanierung: Die gesamte Sanierung wird voraussichtlich ca. ein Jahr in Anspruch nehmen. Je nachdem, was in der Projektierungsphase noch zum Vorschein kommt, muss dieses Zeitfenster angepasst werden.

Zum Projektierungskredit/Baukredit: Der Projektierungskredit inkl. Mehrwertsteuer von CHF 300'000.00 fliesst in den Baukredit ein.

Zum Provisorium: Während der Bauphase wird in Containern unterrichtet. Die Kosten dafür sind in der Grobkostenschätzung miteingerechnet.

Unterschutzstellung: Die Stadt Zug beabsichtigt, die Unterschutzstellung zu beantragen, dies auch aus finanziellen Überlegungen.

Zum Schwingkeller: Bevor der Mittagstisch im Schulhaus Oberwil eingerichtet wurde, war der Oberwiler Schwingklub im Schulhaus untergebracht. Der Schwingkeller ist jetzt in der Zivilschutzanlage untergebracht, was auch so weiter bestehen bleibt.

4.2. Diskussion

Die Vorlage ist in der GPK absolut unbestritten, soviel sei vorab festgehalten - das Vorhaben duldet zudem keinen Aufschub.

Trotzdem findet es ein Mitglied wichtig, dass man auch die finanziellen Relationen nicht ganz verliert. Es handelt sich bekanntlich um ein sanierungsbedürftiges 100-jähriges (Schul-)Haus, mit drei Schulzimmern und verschiedenen anderen Räumen unterschiedlicher Grösse. Wir sehen den Sanierungsbetrag von fast CHF 3.7 Mio. als Investition in die Bildung. Ein Vergleich zum soeben eingeweihten Schulhaus beim Röhrliberg in Cham (wo auf der „grünen Wiese“ (Sportplatz) ein Provisorium aufgestellt wurde) sei erlaubt: Dort entstanden für eine Investition von lediglich CHF 2 Mio. 11 Schulzimmer plus Nebenräume bis hin zur Informatik. Selbstverständlich ist das Schulhaus Oberwil ein schönes Gebäude, es gehört zu Oberwil, stiftet Identität für Oberwil. Aber aus rein finanzieller Sicht müssten schon Überlegungen angestellt werden wie: Gibt es einen anderen Verwendungszweck für dieses Schulhaus, obwohl es mehr und mehr schützenswerte Objekte gibt, für welche fast verzweifelt eine Nutzung gesucht werden muss? Müsste nicht viel effektiver mit dem übrigen (hinteren) Schulraum in Oberwil umgegangen werden?

Wäre Aufstockung des neueren Gebäudes mit Turnhalle möglich? In der Riedmatt wurde der Ruf nach einem Quartiertreffpunkt laut. In Oberwil wäre so einer im Schulhaus ideal untergebracht. Es wird nun von anderer Seite darauf hingewiesen, dass es sich auch um Fachzimmer handelt, welche von der gesamten Oberwiler Schule benutzt werden und um eine öffentlich zugängliche Bibliothek. Im Alt- und Neubau gibt es jedoch je ein Zimmer für die Lehrkräfte. Renovationen von solchen Gebäuden sind einfach immer teuer. Die Renovation fällt zudem auch an, wenn ein Quartiertreff eingerichtet würde. Gemäss Schulraumplanung wird in den Quartieren Gütli/Herti/Riedmatt/Lorzenallmend mit Zuwachs an Schülerinnen und Schülern gerechnet. Das Schulhaus Oberwil liegt in der Zone OelB. Für eine Umnutzung müsste umgezont werden. Was auch immer die Nutzung ist, Sanierungsbedarf ist ausgewiesen.

Die Wohnung kann nur als Wohnung für den Hauswart genutzt werden. Anderweitig kann sie nicht als Wohnung vermietet werden. Falls der Hauswart die Wohnung nicht mietet, würde sie für schulische Zwecke genutzt. Der Leiter Hochbau weist noch darauf hin, dass die statischen Mängel des Gebäudes nicht unerheblich sind, was zusätzlich kostentreibend wirkt, egal welcher Nutzung das Haus zugeführt wird.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2487 vom 5. Juni 2018 sowie des Bericht und Antrages der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2487.1 vom 19. Juni 2018 empfiehlt die GPK die Vorlage einstimmig mit 5:0 zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen somit,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Sanierung des Schulhauses Oberwil einen Projektierungskredit von brutto CHF 300'000.00 einschliesslich MWST. zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2250, Objekt Nr. 022, zu bewilligen.

Zug, 16. August 2018

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident