

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2338.1

Primarschulanlage und Kleinschulhaus in der Riedmatt: Ausbau Primarschule, Kindergarten und Schulergänzende Betreuung; Wettbewerbs- und Planungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 24. März 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2338 vom 10. März 2015.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie Stadträtin Vroni Straub, Rektor Urs Landolt, dem Leiter Hochbau Paul Knüsel und dem Projektleiter Städtebau Alexander Albertini. Zwei Mitglieder der BPK haben sich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Powerpoint-Präsentation (vgl. Beilage) sehr ausführlich und transparent.

Die Stadträtin des bestellenden Departements unterstreicht, dass es sich hier um ein sehr wichtiges Geschäft für die Schule handelt. Bereits im Ergänzungsbericht zur Schulraumplanung sei die Priorisierung des Riedmatt angekündigt worden, da dieses Schulhaus sehr stark unter Druck stehe. 2001 wurde das Schulhaus eröffnet. Damals habe man mit 6 Klassen gerechnet, jetzt seien es bereits 8. Daher habe man Fach- und Gruppenräume zu Schulzimmern machen müssen. Wegen der zahlreichen Neuüberbauungen habe man im Kleinschulhaus einen neuen Kleinkindergarten eröffnet. Diese Kindergartenschüler würden nun ins Schulhaus wechseln. Bis zur Eröffnung eines erweiterten Schulhauses im Jahre 2019 würden die Räumlichkeiten nicht ausreichen. Insofern komme man um eine Container-Zwischenlösung fürs nächste Schuljahr nicht herum.

Der Rektor führt zu den Kinderzahlen ergänzend an, dass die Zahlen auf dem Bestand 2013 basierten. Diese Zahlen würden jedoch laufend neu erfasst und weiter geführt. Gemäss Schulraumplanungsbericht 2010 bis 2025 sei aufgrund der Wohnbautätigkeit in Zug West mit 4'000 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Aufgrund der Rückweisung der ersten Vorlage im GGR seien im Schulraumplanungsbericht alle Zahlen neu erhoben und ab 2013 ausgewiesen. Miteingerechnet sei dabei auch die äussere Lorzenallmend mit 550 Wohnungen. Bis zur Realisierung aller Überbauungen in der Riedmatt sei die Schulanlage daher auch als Puffer für Kinder aus dem Quartier Herti gedacht.

Betreffend Umfang der Schulhauserweiterung bzw. zum Raumbedarf führt der Rektor aus, dass das Schulhaus Riedmatt ursprünglich für einen Klassenzug konzipiert worden sei. Aktuell verfüge man über acht Klassenzimmer. Zwei als Klassenzimmer geplante Räume seien wie bereits erwähnt als Fach- und Gruppenräume umgenutzt worden. Diese würden im Zuge der Erweiterung wieder ihrer ursprünglichen Bestimmung zugeführt. Die Erweiterung führe zu mehr Schülern und daher auch mehr Klassenzimmern und mehr Fachzimmern. Der eigentliche Raumbedarf sei aus der Folie „Raumbedarf Schulhaus Riedmatt“ zu entnehmen (vgl. Beilage, Seiten 7 und 8).

Zum Wettbewerbsverfahren führt der Stadtrat aus, dass der Wettbewerbskredit CHF 382'000.00 bzw. 2% der Baukosten von rund CHF 17 Mio. ausmache. Der Betrag liegt über CHF 8.7 Mio. und damit im Staatsvertragsbereich gem. GATT/WTO. Die Stadt Zug ist daher verpflichtet, eine offene oder selektive Ausschreibung durchzuführen. Der Stadtrat habe sich im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung für einen einstufigen offenen Wettbewerb als Verfahren zur Einhaltung der Submissionsgrundlagen gemäss GATT/WTO entschieden.

Der Projektleiter erläutert die stadträtlichen Grundsatzentscheide. Dabei habe dieser unter anderem beschlossen, für die Schulgänzende Betreuung keinen Neubau zu planen, sondern hierfür im bereits bestehenden Container im Westen und im bestehenden Kleinschulhaus eine Lösung zu finden.

Die Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren basierten auf der Machbarkeitsstudie. Grundsätzlich sei grob von einer Verdoppelung des bestehenden Schulhaustraktes (exklusiv Turnhalle) auszugehen. Anhand von zwei Lösungsansätzen (Freistehender Ergänzungsbau oder Erweiterungsbau) würden die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs definiert. Ein freies, unabhängig vom Bestand zu realisierendes Gebäude würde aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen (Grenz- und Gewässerabstände, Flächenmanagement) zu einem viergeschossigen Volumen führen. Das wäre baurechtlich zwar möglich, führe aber aufgrund der Nähe zu den Nachbarliegenschaften eher zu einem städtebaulichen Unwohlsein. Demgegenüber könne mit einem Anbau an den Bestand das gleiche Raumprogramm städtebaulich wesentlich verträglicher in einem dreigeschossigen Volumen untergebracht werden.

Grundsätzlich habe man sich auf diese beiden Szenarien als Leitplanken für das Wettbewerbsverfahren festgelegt. Innerhalb dieser gedanklichen Möglichkeiten soll nun der Wettbewerb aufgelegt werden. Weiter habe man auch die Situation der Schulerfüllenden Betreuung geprüft, welche sich heute im provisorischen Pavillon befindet. Der Stadtrat habe diesbezüglich den Grundsatzentscheid gefällt, den bestehenden Pavillon mit einer Einheit weiterhin für die ausserschulische Betreuung zu nutzen. Eine weitere Einheit soll parallel dazu im Erdgeschoss des Kleinschulhauses umgesetzt werden. Die Räumlichkeiten in dessen Obergeschoss sollen für Drittnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Quartierverein, Musikschule usw. hätten bereits Interesse angemeldet.

Die Gesamtkosten für den Wettbewerb von CHF 382'000.00 (in einer Genauigkeit von +/- 5%) seien zwar relativ hoch, entsprechen aber bloss 2% der Gesamt-Bausumme. Das Preis-Leistungsverhältnis sei deshalb sehr gut, lasse sich doch aus den Projektentwürfen von 80 bis 100 Teilnehmern die beste Lösung evaluieren. Die CHF 150'000.00 Wettbewerbs-Preisgelder wurden nach SIA-Normen ermittelt und würden je nach Wettbewerbsresultaten auf fünf bis acht Preise aufgeteilt.

Der Leiter Hochbau erläutert die approximativen Gesamtbaukosten (Mio. CHF 17.0 für den freistehenden Ergänzungsbau, Mio. CHF 17.6 für den Anbau), die aufgrund von Kennwerten ermittelt worden seien. Das aufgezeigte Flächenmanagement und der Vergleich mit den Kennwerten für die beiden Lösungsansätze "freistehender Ergänzungsbau" sowie "Erweiterungsbau" erlaubten eine Kostenermittlung mit einer Genauigkeit von +/- 30 %. Unabhängig vom Wettbewerbsverfahren bedürfe es im Riedmatt bereits auf das Schuljahr 2016/17 hin zusätzlicher Räume. Diese seien mittels Container-Provisorien (ein Klassenzimmer, ein Gruppenraum, ein Fachzimmer sowie Sanitärräume) sicherzustellen. Die Kosten (Miete und Baueingabe) von ca. CHF 290'000.00 würden in der laufenden Rechnung verbucht und sind nicht Bestandteil des Wettbewerbs- und Projektierungskredits. Ebenfalls in den geschätzten Gesamtbaukosten nicht enthalten seien die Kosten für die Schulerfüllende Betreuung. Diese würden zusätzlich anfallen.

Die Projektierungskosten mit einer Genauigkeit von +/- 10% seien für den Zeitraum nach abgeschlossenem Wettbewerb für die Weiterplanung bis zur Vorlage berechnet. Die Leistungen für das Studium von Lösungsmöglichkeit, Vorprojekt und Kostenschätzung, Bauprojekt, Detailstudien, Kostenvoranschlag und Zusatzleistungen deckten 30% der Gesamtleistung von Architekt und Baumanagement ab. Diese Kosten entsprächen 56,5% der Gesamtkosten von CHF 1,904 Mio. Der Kredit sei auf die Bausumme von CHF 17,6 Mio. abgestimmt.

4. Beratung

- Vorab diskutiert die BPK die beiden Lösungsansätze des Wettbewerbs. Wie beurteilt die Schule die beiden Varianten hinsichtlich der Abläufe und der Nutzung? - Für die Schule stehe das generelle Raumangebot im Vordergrund. Eine Variantenpräferenz bestehe zum jetzigen Zeitpunkt (noch) nicht. Allenfalls bestünden bei einem Anbau grössere Raum-Synergien. Eine solche Lösung hätte möglicherweise Konsequenzen für den laufenden Schulbetrieb, indem sie mit höheren Immissionen verbunden wäre. Um alles schlüssig zu

beantworten, sei es noch zu früh. Es gelte, die Wettbewerbsergebnisse abzuwarten. Die Wettbewerbsteilnehmer seien Fachleute und würden sich mit den Vor- und Nachteilen der jeweiligen Lösungen vertieft auseinandersetzen. Daher wolle man auch im Wettbewerb keine näheren Vorgaben machen. Letztlich sei die beste Lösung zu evaluieren. Eine Aufstockung des bestehenden Schultraktes würde aus feuerpolizeilichen Gründen ein zweites Treppenhaus bedingen. Die Bausubstanz des bestehenden Schulhauses solle jedoch so wenig wie möglich tangiert werden. Daher werde der Schultrakt nicht aufgestockt. Bei der Turnhalle im Bereich der Aula wäre dies teilweise denkbar.

- Ist es heute Standard, dass bei öffentlichen Bauten dieser Art bereits von Anfang an angedacht wird, dass später (z.B. nach 2025) eine Aufstockung möglich würde? Könnte z. B. die kompakte Lösung mit Anbau im Wettbewerb nicht viergeschossig ausgeschrieben werden? – Dies kann im Rahmen des Wettbewerbsprogramms problemlos so vorgesehen werden. Die Statik soll entsprechend eine allfällige Aufstockung auch nach 2025 ermöglichen. Gemäss Machbarkeitsstudie geht man bei der kompakten Anbauvariante jedoch von drei Geschossen aus. Eine konzeptionelle Formulierung im Wettbewerb könnte eine spätere Erweiterung konkretisieren. Es könne Sinn machen, im Wettbewerb die Erweiterungsmöglichkeit in die Höhe konzeptionell aufzuzeigen.
- Im Wettbewerb sei etwas mehr Mut anzustreben. Man müsse weiter denken, z.B. auch bezüglich teilweiser Nutzung des Daches als Pausenplatz. Es sollten mehr Spielraum zugelassen und nicht starre Vorgaben gemacht werden. - Deswegen habe man mit den beiden Varianten ziemlich extreme Vorgaben als Leitplanken im Wettbewerbsverfahren gewählt.
- Die BPK diskutiert die Gesamtkosten von über CHF 17 Mio., welche teilweise einmal mehr als sehr hoch beurteilt werden. Man fragt sich auch, ob nicht das Wettbewerbsresultat abgewartet werden sollte, um über bessere Grundlagen für die mutmasslichen Kosten zu verfügen. – Im Rahmen der Machbarkeitsstudie seien die Gesamtkosten mit +/- 30% abgedeckt. Es sei noch nichts bestellt. Die honorarberechtigten Kosten seien im heutigen Zeitpunkt noch nicht verifizierbar. Später im Rahmen des Baukredites seien dazu genauere Angaben möglich. Im heutigen Zeitpunkt stelle die Kostengenauigkeit von 30% jedoch einen zuverlässigen Wert dar. Die Machbarkeitsstudie wird Bestandteil des Wettbewerbsprogramms. Dort werden die Überlegungen bezüglich Kosten weiter vermittelt. Die Wettbewerbsbeiträge in der engeren Auswahl werden auf Herz und Nieren geprüft sowohl bezüglich Nachhaltigkeit als auch Baukosten. Die Kosten bilden also eines von mehreren Kriterien für den Entscheid.
- Ferner gibt die BPK zu bedenken, dass es wohl angezeigt wäre, den Blick bereits heute über 2025 hinaus schweifen zu lassen. Denn die heutige Projektierung fokussiere eine Realisierung auf 2019 basierend auf einer Prognose per 2025, weise also wenig bis keinen Raum-Puffer auf. Ein Blick zurück zeige, dass Zug sich entgegen der Prognosen jeweils viel rasanter als angenommen entwickelt habe. Insofern mache es Sinn, hier eine konkrete Schulraumreserve zu planen. Diese werde sich in jedem Fall bezahlt machen, könne

man damit doch eine weitere Entwicklung in Zug West (damit könnte das Riedmatt nach 2025 zum "Herti-Puffer" werden) abfedern, fahre kostenmässig günstiger und habe keine zusätzlichen Immissionen auf den Schulbetrieb zu gewärtigen, wie dies bei einem späteren Ausbauschnitt unabdingbar wäre. – Der Zeithorizont 2025 sei vom Planungsbüro explizit gewählt worden, weil für einen solchen Zeitraum relativ genaue Prognosen gestellt werden könnten. Längerfristige Prognosen wären nicht mehr seriös. Sodann wären bei einer weiteren Verdichtung der Schulanlage wohl auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung sei aufgrund der Schülerprognosen und der 550 eingeflossenen Wohnungen in der äusseren Lorzenallmend erfolgt. Mit dem geplanten Ausbau könne die Turnhalle nach wie vor von allen Kindern genutzt werden, wenn die Nachmittagsstunden um 13.30 Uhr angesetzt werden. Für weitere Klassen genüge eine Turnhalle nicht mehr mit der Konsequenz, dass bei einer weiteren Vergrösserung der Schulanlage nicht mehr alle vor Ort turnen könnten. Bei 12 Klassen sei dies noch gewährleistet. Schwimmen sei in dieser Kalkulation bereits eingerechnet.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2338 vom 10. März 2015 empfiehlt die BPK mit 9:0 Stimmen die Vorlage zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Wettbewerbs- und Projektierungskredit gemäss dem Beschlussentwurf des Stadtrats vom 10. März 2015 zu bewilligen.

Zug, 1. April 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident