

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2338.2

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

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 8. April 2015

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2338 vom 10. März 2015 sowie auf den Bericht Nr. 2338.1 der BPK vom 24. März 2015.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Sechser-Besetzung, ein GPK-Mitglied war entschuldigt. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement, Stadträtin Vroni Straub, Vorsteherin Bildungsdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär, Urs Landolt, Rektor der Stadtschulen, Paul Knüsel, Leiter Hochbau und Alexander Albertini, Projektleiter Städtebau. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Power-Point-Präsentation sehr ausführlich. Das Schulhaus Riedmatt wurde im Jahr 2001 eröffnet. Schon damals stellte man eine mögliche Erweiterung in Aussicht. Von ursprünglich sechs Klassenzimmern erhöhte man den Bestand auf aktuell acht Klassenzimmer, ein vierter Kindergarten wurde bereits letztes Jahr im Kleinschulhaus einquartiert. Diese Erhöhung war nur möglich, weil zwei Fachzimmer zu Klassenzimmern umfunktioniert worden sind. Der Mangel an zweckmässigem Schulraum besteht zwar schon länger, weil in den letzten Jahren allerdings immer mehr Schulräume zweckentfremdet wurden, hat sich die Situation zuge-spitzt. Der Bedarf für das vorliegende Projekt ist gemäss dem Ergänzungsbericht der Schulraumplanung unbestritten. Der Rektor der Stadtschulen führt weiter aus, dass die Wohnbautätigkeit in Zug West bis zu 4'000 zusätzlichen Einwohnern bis ins Jahr 2025 führt, dadurch steigt auch die Zahl der Kinder in den Gebieten Herti, Riedmatt und Lorzen um 30%.

Zudem dient die Schulanlage Riedmatt bis zu ihrer vollständigen Realisierung als „Puffer“ für die Kinder aus dem Herti-Quartier. Die Planungszeit für ein Schulhaus beträgt ca. 5 Jahre. Im Schulhaus Riedmatt besteht heute absolut keinerlei Handlungsspielraum mehr, das Schulhaus Herti ist im Jahr 2019 ebenfalls komplett ausgelastet. Über den ausgewiesenen Bedarf ist man sich soweit breit abgestützt einig. Beim Umfang der Schulhauserweiterung ist nochmals anzumerken, dass das Schulhaus ursprünglich 6 Klassenzimmer vorsah, heute sind es bereits 8 Klassenzimmer. Die 2 umfunktionierten Fachzimmer werden nach der Erweiterung wieder ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt.

Mit diesem Wettbewerbs- und Planungskredit will man das beste Preis-Leistungsverhältnis realisieren. Die Stadt Zug ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen gezwungen ein offenes oder selektives Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Schwellenwert für Bautätigkeiten zum staatsvertraglichen Bereich (GATT/WTO) beträgt CHF 8.7 Mio. Die Gesamtkosten des vorliegenden Projekts sollen schätzungsweise rund CHF 17 Mio. kosten, weshalb sich der Wettbewerb nach GATT/WTO richtet und sich der Stadtrat aufgrund der bestehenden Möglichkeiten für ein offenes Wettbewerbsverfahren nach GATT/WTO entschieden hat. Somit haben auch Architekturbüros von anderen staatsvertraglich gebundenen Ländern die Möglichkeit ihre Bewerbungen einzureichen um am Wettbewerb teilzunehmen.

Der Projektleiter Städtebau erläutert die stadträtlichen Grundsatzentscheide. Der Stadtrat habe unter anderem beschlossen, die Schulgänzende Betreuung weiterhin im bereits bestehenden Modulpavillon im Westen des Kleinschulhauses unterzubringen und nicht in einem allfälligen Neubau.

Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie hat zwei Lösungsansätze für die Realisierung des benötigten Schulraumes aufgezeigt. Es geht beinahe um eine Verdoppelung des bestehenden Schulhaustraktes. Der erste Lösungsansatz sah vor, den erforderlichen Schulraum in Form eines freien Volumens vom jetzigen Gebäude gesondert zu realisieren. Dazu wäre ein vierstöckiges Volumen notwendig, was baurechtlich zwar möglich wäre, aber aufgrund der Höhe und Nähe zu den Nachbarliegenschaften gewisse Bedenken mit sich bringt. Eine alternative Lösung wäre es, das benötigte Volumen an den heutigen Gebäudebestand anbauen, womit das benötigte Raumprogramm auf drei Stockwerke reduziert werden könnte. Diese beiden Szenarien sind als Leitplanken für das Wettbewerbsverfahren festgelegt worden. Innerhalb dieser Leitplanken sollen nun Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren definiert werden.

Die Gesamtkosten für den Wettbewerb von CHF 382'000.00 (inkl. Abweichung von +/- 5%) sind zwar relativ hoch, sie entsprechen aber lediglich 2% der Bausumme. Die Zahl wird auch relativiert, wenn man bedenkt, dass sich 80 - 100 Bewerber während rund drei Monaten mit dem vorliegenden Projekt beschäftigen. Die CHF 150'000.00 Wettbewerbs-Preisgelder werden schlussendlich auf fünf bis acht Projekte aufgeteilt. Der „freistehende Ergänzungsbau“ verursacht schätzungsweise Kosten in der Höhe von CHF 17 Mio. während ein „Erweiterungsbau“ Kosten in der Höhe von CHF 17.6 Mio. auslöst. Bei diesen Werten handelt es sich um eigentliche Kostenschätzungen anhand von marktüblichen Kennzahlen.

Die Kosten für die Schulergänzende Betreuung sind nicht in diesem Projekt enthalten und fallen zusätzlich an. Die beiden Lösungsansätze „freistehender Ergänzungsbau“ und „Erweiterungsbau“ erlauben eine Kostengenauigkeit von +/- 30%. Die Projektierungskosten dagegen eine Kostengenauigkeit von +/- 10%. Die Kostenschätzung stützt sich nicht auf das geplante Gebäude ab. Es ist lediglich ein Flächenmanagement, in welchem sich das Schulraumprogramm umsetzen lässt. Die Kostenschätzung basiert auf dem Schulraumprogramm Riedmatt, welche sich im Benchmark mit zehn Vergleichsobjekten im mittleren Segment befindet.

4. Beratung

Die GPK bedankt sich beim Bauamt, insbesondere beim Stadtbaumeister, für die sehr fundierten und seriösen Ausführungen des bereits vor der Sitzung eingereichten Abklärungsauftrages zu Fragen der Kosten, der Kubaturen und von möglichen Referenzobjekten. Diese sinnvollen und hilfreichen Ausführungen sollen bereits in früher Planungsphase gewisse Leitplanken setzen. Es ist entscheidend, Klarheit über die zukünftige Reise („Roadmap“) dieses wichtigen Projektes zu haben und damit allfällige Korrekturen bereits in früher Planungsphase vorzunehmen. Trotz dieser detaillierten Ausführungen besteht teilweise grosse Skepsis bezüglich der Gesamtkosten. Beim vorliegenden Riedmatt-Projektierungskredit sollte eine Kürzung von CHF 100'000.00 möglich sein, man müsste eventuell die Gesamtgeschossfläche oder die Schulraumflächen hinterfragen. Vielleicht wurde aber auch einfach ein zu grosses Schulhaus bestellt, weil der Boden in Zug sehr teuer ist. Grundsätzlich geniesst die Vorlage Zustimmung, einzelne finanzielle Punkte geben aber trotzdem Anlass zur Diskussion. Die GPK diskutiert auch eine mögliche Aufstockung des Pavillons. Diese käme aber laut Projektleiter Städtebau wesentlich teurer, weshalb der Stadtrat von dieser Lösungsvariante abgesehen hat. Auch eine Pavillon-Lösung wäre auf dem Gelände möglich, jedoch sehr schwierig zu realisieren. Anlass zur Sorge gibt die Aufteilung der ausserschulischen Betreuung im Kleinschulhaus und im Campus. So könnte eventuell eine Zweiklassen-Betreuung bestehen. Der Stadtrat bestätigt jedoch, dass die Aufteilung organisatorisch kein Problem darstelle. Die Kostengenauigkeit von +/- 30% bezieht sich auf die Gesamtkosten vor dem Wettbewerbsverfahren, nach der Vorlage der Projekte aus dem Wettbewerb kann jedoch mit einer Kostengenauigkeit von +/-15% gerechnet werden. Einem allfälligen Kürzungsantrag der GPK wird entgegengehalten, dass sich der Projektierungskredit auf das Worts-Case-Szenario abstützt. Je nach honorarberechtigter Bausumme ändert sich die Projektierung. Die Projektierungskosten könnten schlussendlich also auch etwas tiefer ausfallen. Die GPK bringt kritisch vor, dass sich „Worst-Case-Szenario“ und „Mittelwert von +/- 10%“ widersprechen. Mit ihrer kritischen Haltung will die GPK verhindern, dass ein Luxusprojekt entsteht. Bei der heutigen städtischen Finanzlage, dies auf die nächsten Jahre hinaus, haben Luxusprojekte absolut keinen Spielraum mehr, die Schulhauserweiterung bzw. der Anbau sollen für die Bildung adäquat und vernünftig, aber nicht aus „Gold & Marmor“, gebaut werden. Die GPK-Mitglieder hoffen, dass diese Message nun überall verstanden worden ist. Es besteht deshalb eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass finanziell übertriebene Vorlagen, nicht nur in der Bildung, letztendlich vom GGR wieder zurückgewiesen werden müssen – dies will niemand, besonders nicht die GPK, die den Stadtrat diesbezüglich um Vernunft und Mass bittet – im Interesse der Schule.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrags des Stadtrats Nr. 2338 vom 10. März 2015 und Berichts der BPK vom 24. März 2015 empfiehlt die GPK mit 6:0 Stimmen die Vorlage zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

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

Zug, 23. April 2015

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Schulhaus Riedmatt: Zusammenstellung Raumbedarf (Ersteller: Bildungsdepartement)
2. Abklärungsauftrag durch die GPK (Ersteller: Baudepartement)
(Flächenausweis und Baukostengliederung mit Kostenkennzahlen)
3. Benchmark von Vergleichsobjekten (Ersteller: Baudepartement)