

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Schulanlage Guthirt: Temporäre Ergänzungsbaute; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 17. Januar 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Baukredit zur Erstellung einer temporären Ergänzungsbaute in der Schulanlage Guthirt. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage

Seit 2009 betreibt die Abteilung Kind Jugend Familie des Bildungsdepartements in den Räumen der städtischen Schulanlage Guthirt einen Mittagstisch plus Nachmittagsbetreuung sowie die Freizeitbetreuung für den Schulkreis Guthirt. Derzeit werden zwei Gruppen zu 25 und 35 Kindern geführt, d.h. insgesamt werden 60 Kinder betreut.

Mit dem Neu- und Umbau der Schulanlage Guthirt im Jahre 2006 sind im Erdgeschoss des Altbaus Räumlichkeiten für den Mittagstisch und die Kinderbetreuung eingerichtet worden. Dafür wurden die Fachzimmer für Textiles Werken geräumt und vom Alt- in den Neubau verlegt. Die Räume wurden baulich angepasst und konnten von der Abteilung Kind Jugend Familie ab Oktober 2009 genutzt werden. Diese Lösung hat bis zum Schuljahr 2017/2018 Bestand. Ab Schuljahr 2017/2018 steigt die Schülerzahl im Schulkreis Guthirt markant an. In den kommenden Schuljahren 2017 bis 2020 werden immer rund 100 Kinder den Kindergarten besuchen. Dies hat zur Folge, dass auf das Schuljahr 2019/2020 zusätzlich eine 1. Klasse eröffnet werden muss, was wiederum im Zweijahres-Rhythmus die Eröffnung einer zusätzlichen 3. und zwei Jahre später einer 5. Klasse nach sich zieht. Im Ganzen benötigt die Schule Guthirt demzufolge in den kommenden Jahren drei weitere Klassenzimmer. Damit dies umgesetzt werden kann, sollen die von der Abteilung Kind Jugend Familie belegten Schulzimmer wieder freigegeben und ihrem ursprünglichen Zweck als Klassenzimmer zugeführt werden. Für die Angebote des Mittagstisches und der ausserschulischen Freizeitbetreuung muss daher Ersatz geschaffen werden. Mit den frei werden den Klassenzimmern kann der benötigte Schulraum der Schule Guthirt voraussichtlich für die nächsten acht Jahre bereitgestellt werden. Die grossen Bebauungspläne wie Lüssi/Göbli, V-Zug und Unterfeld, welche Auswirkungen auf den zukünftigen Schulraumbedarf im Schulkreis Guthirt haben, werden laufend in die Gesamtschulraumplanung einbezogen. Dadurch ist es möglich, den weiteren Schulraumbedarf für diesen Schulkreis rechtzeitig zu erfassen, Lösungen zu suchen und umzusetzen.

In den vergangenen Monaten wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Alternative Standorte wie die ehemalige Ludothek oder das ehemalige Postgebäude an der Baarerstrasse sowie eine Nutzung im Pfarreiheim der Kirche Guthirt erwiesen sich als ungeeignet. Ebenfalls geprüft wurde eine interne Verdichtung, welche aber als nicht zweckdienlich beurteilt wurde, weil schulische und schulergänzende Nutzungen eigenen Räumen zugewiesen sein sollen. Sowohl die Stadtschulen wie auch die Abteilung Kind Jugend Familie begrüssen eine räumliche Nähe zur Schule und sprechen sich für einen Standort auf dem Areal der Schulanlage aus. Als bestmögliche Variante erweist sich daher ein zusätzlicher Modulpavillon des Typs "Zuger Modular". Solche Pavillons kommen bereits in den Schulkreisen Letzi, Riedmatt, Herti und Oberwil zum Einsatz. Der Pavillon soll der Freizeitbetreuung auf Beginn des Schuljahres 2017/18 zur Verfügung stehen.

2. Bauprojekt

2.1 Allgemeiner Projektbeschreibung

Beim Zuger Modular handelt es sich um eine vorfabrizierte Holzkonstruktion im Baukasten-System. Die einzelnen Raumzellen können horizontal beliebig und vertikal auf höchstens drei Geschosse zusammengestellt werden. Auf diese Weise lässt sich innert kürzester Zeit Schul- und Freizeitbetreuungsraum realisieren. Die Module können in beliebiger Konfiguration zusammengestellt werden. So wird auch sichergestellt, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Elemente einfach und flexibel demontiert und je nach Bedarf wieder neu aufgebaut werden können. Somit können auch Freizeitbetreuungs-Pavillons zu Schulzimmer-Pavillons und umgekehrt zusammengestellt werden. Die Stadt Zug besitzt bereits an vier Standorten insgesamt 72 Moduleinheiten (ME): Letzi 18 ME, Riedmatt 14 ME, Herti 14 ME, Oberwil 26 ME.

Aufgrund der Kompatibilität sowie zum Erhalt der Flexibilität des Baukastensystems werden die neuen Module in identischer Ausstattung hergestellt und werden auch bei der gleichen Firma bestellt. Diese hat bei der öffentlichen Ausschreibung der vier bereits bestehenden Pavillons das wirtschaftlich günstige Angebot eingereicht. Das Materialkonzept wird beibehalten und es gelten die gleichen Anforderungen an Qualität, Technik, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Der neue Pavillon wird entsprechend MINERGIE® zertifiziert.

2.2 Lage des Pavillons

Für den Bau eines Modulpavillons auf dem Areal der Schulanlage Guthirt hat die Abteilung Städtebau des Baudepartements zwei mögliche Varianten ausgearbeitet.

Variante A: Der Pavillon steht auf dem Pausenhof am Lüssiweg im Bereich eines abgebrochenen Gebäudes. Aufgrund der benötigten Pavillon-Grösse hätte dies eine Umgestaltung der Aussenanlage zur Folge, verschiedene Aufenthaltsbereiche müssten wegfallen.

Variante B: Der Pavillon wird am Ende der bestehenden Spielwiese, Ecke Lüssiweg und Industriestrasse, angeordnet. Der bestehende Pausenhof wird so nicht tangiert und auch die Spielwiese kann bestehen bleiben. Der Zugang erfolgt von der Südseite, das räumlich gebildete Dreieck mit dem alten Baumbestand wird zugleich zum Aussenbereich des Pavillons.

Die Variante B wird aufgrund der geschilderten Vorzüge bevorzugt.

2.3 Raumprogramm

Gemäss Verordnung zum Kinderbetreuungsgesetz des Kantons Zug muss der Raumbedarf (ohne Nebenräume wie Garderobe, WC, Gesprächsraum, Technik, etc.) mit mindestens 4 m² Fläche pro Kind für Spielen, Essen, Hausaufgaben und Rückzug geplant werden. Das Zuger Modular ist auf diese Anforderungen abgestimmt, die Vorgaben werden erfüllt. Neu können 90 Kinder betreut werden (aktuell 60 Kinder), aufgeteilt in zwei Gruppen zu je maximal 45 Mittagsplätzen. Zur Abdeckung des erweiterten Bedarfs gemäss nachstehendem Raumprogramm sind für den neuen Pavillon 26 Module notwendig. Der Gebäudekörper wird zwei-geschossig mit je 13 Modulen geplant, beide Geschosse sind identisch.

2.3.1 Übersicht Raumprogramm

Raumbezeichnung	Anzahl	Nutzfläche (NF) m ²	Total NF m ²
GUT-01 Entrée	2	66.9	133.8
GUT-02 Spiel-/Aufenthaltsraum	2	75.3	150.6
GUT-03 Spiel-/Essbereich/Aufenthalt	2	75.3	150.6
GUT-04 Ruhe-/Rückzugsraum	2	36.2	72.4
GUT-05 Küche/Office	2	17.4	34.8
GUT-06 Büro	1	17.4	17.4
GUT-07 Besprechung	1	17.4	17.4
GUT-08 WC IV/Betreuer	2	4.5	9.0
GUT-09 Garderobe	2	5.6	11.2
GUT-10 Lager/Putzen/Waschen	2	5.0	10.0
GUT-11 WC Knaben	2	5.0	10.0
GUT-12 WC Mädchen	2	5.0	10.0
GUT-13 Technik	2	5.0	10.0
Total	2	318.6	637.2

Quelle: Baudepartement

2.3.2 Aussenraum

Der Aussenraum der Schulanlage Guthirt wird äusserst gut und vielfältig genutzt. Dieser soll deshalb möglichst im Bestand erhalten bleiben. Der Modulbau an und für sich als kompakter Gebäudekörper wie auch die Platzierung desselben gemäss Variante B gewährleisten einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und tragen dem Wunsch nach dem Erhalt und Zugang zum bestehenden Spiel- und Sportbereich Rechnung.

Der Modul-Pavillon Typ Zug sieht keine Vorsprünge des oberen Geschosses vor. Gedeckte, beschattete Aussenbereiche sind bereits in der bestehenden Anlage vorhanden. Für die Aussen-Spielgeräte wird eine freistehende Materialbox aufgestellt.

3. Kosten

Die Ausarbeitung des Baukredits stützt sich auf den Bedarfsnachweis des Bildungsdepartements (Stadtschulen und Abteilung Kind Jugend Familie) sowie die von der Abteilung Immobilien definierten Standards, welche schon bei den bestehenden Modulpavillons Letzi, Riedmatt, Herti und Oberwil ausgearbeitet wurden.

Der Kostenvoranschlag weist eine Kostengenauigkeit von +/- 10 % aus. Diese bezieht sich jeweils auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich einschliesslich 8% MWST. Für die Teuerungsberechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten 1. April 2016 = 99.2 (Basis 1. April 2010 = 100.0).

Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250, Objekt 098 Mattenstrasse, Schulanlage Guthirt, Ergänzung Schulraum 5. Kindergarten.

Für Kredite höher als CHF 1.0 Mio. ist eine Folgekostenrechnung zu erstellen. Die Berechnung der jährlichen Folgekosten wird in der Beilage 2 ausgewiesen. Sie betragen im ersten Jahr CHF 327'000.00, im zweiten CHF 287'000.00, im dritten CHF 253'000.00, im vierten CHF 224'000.00 und im fünften CHF 194'000.00.

Kostenvergleich bestehende Pavillons und neuer Pavillon

Pavillon Standort	Kosten pro Modul in CHF	Kosten Total in CHF
<i>Letzi (18 Moduleinheiten)</i>	<i>111'548.70</i>	<i>2'007'876.25</i>
<i>Riedmatt (14 Moduleinheiten)</i>	<i>123'026.80</i>	<i>1'722'375.50</i>
<i>Herti (14 Moduleinheiten)</i>	<i>121'650.45</i>	<i>1'703'106.30</i>
<i>Oberwil (26 Moduleinheiten)</i>	<i>102'411.00</i>	<i>2'662'685.75</i>
Neu Guthirt mit 26 Moduleinheiten	113'846.15	2'960'000.00

Quelle: Baudepartement

Kostenvoranschlag Schulanlage Guthirt: temporäre Ergänzungsbaute (+/- 10%)				
BKP	Arbeitsgattung	CHF	CHF	in %
1	Vorbereitungsarbeiten		71'000	2.4%
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	12'000		
12	Sicherungen, Provisorien	3'000		
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	5'000		
15	Anpassungen Erschliessungsleitungen	51'000		
2	Gebäude		2'400'000	81.1%
20	Baugrube	37'000		
21	Rohbau 1	1'122'000		
22	Rohbau 2	304'000		
23	Elektroanlagen	149'000		
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	213'000		
25	Sanitäranlagen	106'000		
27	Ausbau 1	204'000		
28	Ausbau 2	97'000		
29	Honorare	168'000		
3	Betriebseinrichtungen		117'500	4.0%
35	Sanitäranlagen	115'000		
39	Honorare	2'500		
4	Umgebung		93'500	3.1%
40	Terraingestaltung	5'500		
41	Roh- und Ausbauarbeiten	20'000		
42	Gartenanlagen	63'000		
49	Honorare	5'000		
5	Baunebenkosten		98'000	3.3%
51	Bewilligungen, Gebühren	77'000		
52	Vervielfältigungen, Dokumentation	18'000		
53	Versicherungen	3'000		
6	Reserve		80'000	2.7%
60	Reserve	80'000		
9	Ausstattung		100'000	3.4%
90	Möbel	72'000		
92	Textilien	5'000		
94	Kleininventar	23'000		
Gesamtkosten inkl. MWST			2'960'000	100.0%

Quelle: Baudepartement

4. Termine

Unter Voraussetzung der Zustimmung des Grossen Gemeinderats zum Baukredit an der Sitzung vom 21. März 2017 sieht der Grob-Terminplan wie folgt aus:

Bericht und Antrag des Stadtrats	17. Januar 2017
Bau- und Planungskommission	31. Januar 2017
Geschäftsprüfungskommission	01. März 2017
Grosser Gemeinderat	21. März 2017
Baugesuch	10. Februar 2017
Produktion ab	27. März 2017 (KW 9/17)
Baubeginn	08. Mai 2017 (KW 19/17)
Montage Module	19. Juni 2017 (KW 23/17)
Innenausbau	10. Juli 2017
Fertigstellung	31. Juli 2017
Inbetriebnahme	21. August 2017

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Erstellung einer temporären Ergänzungsbaute in der Schulanlage Guthirt einen Baukredit von brutto CHF 2'960'000.00 einschliesslich 8% MWST zulasten der Investitionsrechnung 2017, Kostenstelle 2250 Schulanlagen, Objekt Nr. 098 Mattenstrasse, Schulanlage Guthirt, Ergänzung Schulraum 5. Kindergarten, zu bewilligen.

Zug, 17. Januar 2017

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Beat Moos
Stadtschreiber-Stv.

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Folgekostenberechnung
3. Lageplan
4. Situationsplan
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Schnitt
7. Bilder der bestehenden Modulpavillons Letzi und Herti

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51 und Stadträtin Vroni Straub, Vorsteherin Bildungsdepartement, Tel. 041 728 21 41.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Schulanlage Guthirt: Temporäre Ergänzungsbaute; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2426 vom 17. Januar 2017:

1. Für die temporäre Ergänzungsbaute in der Schulanlage Guthirt wird ein Baukredit von brutto CHF 2'960'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung 2017, Kostenstelle 2250 Schulanlagen, Objekt-Nr. 098 Mattenstrasse, SH Guthirt, Ergänzung Schulraum 5. Kindergarten, bewilligt.
2. Die Investition von CHF 2'960'000.00 wird jährlich mit 10% abgeschrieben (Hoch- und Tiefbauten, § 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltsgesetz).
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter, Präsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

Referendumsfrist: