

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Sanierung Schulhaus Oberwil: Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 11. Juni 2019

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. 2487.3 vom 14. Mai 2019 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2487.4 vom 28. Mai 2019.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Fünfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Christian Briner, Projektleiter Hochbau, Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die zuständige Stadträtin und Christian Briner erläutern und kommentieren die Vorlage: Stadträtin Eliane Birchmeier führt einleitend aus: Die Vorlage betrifft die Sanierung des Schulhauses Oberwil. Die Situation bei den Schulhausbauten in Oberwil ist so, dass es den alten, schönen Schulhausbau sowie eine Kindergarten-/Turnhallentrakt (Baujahr 1996) und den Schulhaus Neubau (Baujahr 1996) gibt. Die Sanierung betrifft nur den Schulhaus Altbau, der sehr sanierungsbedürftig ist. Die letzte grosse Sanierung liegt bereits einige Jahrzehnte zurück, danach wurden bis heute nur noch punktuelle Eingriffe der normale Unterhalt gemacht und wenig investiert. Es geht nun darum, den Baukredit zu bewilligen, damit das Schulhaus für die nächsten 30 bis 35 Jahre wieder so ertüchtigt werden kann, dass alle Vorschriften eingehalten werden können und das Schulhaus den didaktischen Anforderungen entspricht.

Die Vorlage des Stadtrates wird anhand einer Präsentation vorgestellt: Der Schulhaus Altbau wurde 1912 erstellt und ist nun sanierungsbedürftig. Das von Emil Weber erstellte Schulhaus prägt die Dorfeinfahrt von Oberwil, ist ein wichtiger Zeitzeuge aus der Heimatstil-Bewegung und befindet sich im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Zug. In den mittlerweile über 100 Jahren seit Bestehen des Schulhauses wurden 1957 und 1977 zwei grössere Massnahmen bzw. Eingriffe gemacht, bei denen das Gebäude nach den damaligen Bedürfnissen

gesamtheitlich saniert und teilweise umgebaut wurde. Nach 1977 fanden nur noch punktuelle Eingriffe statt, wie zum Beispiel die Sanierung oder der Hauswartwohnung sowie die statischen Ertüchtigungsmassnahmen in den Klassenzimmer im Jahre 2010. Nach der Genehmigung des Projektierungskredites durch den GGR beschloss der Stadtrat im Dezember 2018 die Hauswartwohnung im Dachgeschoss, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr genutzt wird, aufzuheben. Die neue Nutzung der Hauswartwohnung erlaubt somit, mehr Fläche für schulische Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Das Bauprojekt sieht folgende Sanierungsmassnahmen vor, die aus einer Zustandsanalyse resultieren:

Gebäudehülle

- Instandsetzungsarbeiten Bestand (Rissanierung, Anstrich, Reinigung)
- Neue Fenster (nach heutigen Anforderungen an Energie und Sicherheit)
- Instandsetzung Dach und Treppenhaus

Behindertengerechter Zugang

- Einbau Liftanlage (rollstuhlgängig) über alle Geschosse (UG bis DG) – ein wichtiger Punkt des Projektes
- Schwellenlose Aussenzugänglichkeit UG über eine neue Rampe

Innenausbau

- Aufhebung Wohnung Hauswart und neue, optimierte Raumorganisation
- Ersatz/Instandsetzung bestehende Oberflächen (Boden, Wand, Decke)
- Optimierung der Klassenzimmer, Gruppenräume, Fachzimmer, Bibliothek, Lehrerzimmer, Schulküche nach heutigen Anforderungen

Brandschutz

- Brandschutztechnische Ertüchtigung des gesamten Gebäudes gemäss behördlichen Anforderungen, damit das Schulhaus auch in Zukunft korrekt genutzt werden kann

Statik/Erdbbensicherheit

- Erdbebenertüchtigungsmassnahmen im UG

Klima und Schallschutz

- Ersatz Sonnenschutz zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes; Automation der Storen, damit z.B. am Wochenende sich die Hitze nicht bereits staut
 - Öffnbare und automatisierte Oblichter in allen Klassenzimmern für bessere Nachtauskühlung
 - Neue Deckenelemente zur Verbesserung Schallschutz und Raumakustik
- Diese Massnahmen können nicht mit dem Neubaustandard verglichen werden, jedoch ermöglichen sie mit einfachen Mitteln starke Verbesserungen.

Haustechnik (Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen)

- Eins-zu-eins-Ersatz der Gasheizung (altes Schulhaus und Turnhalle)
Für diese Lösung hat man sich nach längeren Überprüfungen entschieden.
- Ersatz Heizleitungen, Radiatoren und Abluftanlage
- Neue Nasszelle UG (IV- und Lehrer-WC); Bisher gab es keine Trennung der WC-Anlagen
- Komplettsanierung bestehende Nasszellen im EG und OG
- Ersatz/Sanierung bestehende Kanalisation

Elektroinstallationen

- Ersatz und Instandsetzung aller Elektroinstallationen nach heutigen Bedürfnissen und Anforderungen
- Ersatz und Vereinheitlichung Beleuchtung (LED)

Zum neuen Raumprogramm

Die Aufhebung der Hauswartwohnung ermöglicht die Nutzung neuer Flächen. Neu wird es fünf Schulräume geben, die ca. 65 m² bis 70 m² gross sind. Davon werden drei Räume als Klassenzimmer gebraucht und zwei Räume als Fachzimmer (Fachzimmer im UG, technisches Werken im OG). Zusätzlich wird man neu zwei anstelle eines Gruppenraumes machen können. Daneben können die weiteren Räumlichkeiten wie das neue, grössere Lehrerzimmer, die Bibliothek, die Schulküche und das Zimmer für die Heilpädagogik platziert werden.

Anhand von Plänen der einzelnen Geschosse wird das neue Raumprogramm nochmals im Detail erläutert. Folgende Punkte ergänzen das bisher Gesagte:

- Das Fachzimmer im UG wird unter Anderem für den Musik- und Religionsunterricht sowie für weitere Nebenfächer genutzt, hat die Grösse eines normalen Klassenzimmers und kann bei Bedarf sehr schnell und einfach umgerüstet werden.
- Das Lehrerzimmer befindet sich neu im UG und konnte flächenmässig vergrössert werden. Dies war notwendig, da es sich um das Lehrerzimmer für das ganze Schulareal handelt, welches von 25 bis 30 Lehrerinnen und Lehrern genutzt wird.
- Die Erdbebensicherheit kann mit zusätzlichen Betonwänden im UG sowie mit dem Liftschacht, der über alle Geschosse geführt wird, gewährleistet werden.
- Das EG und das OG umfassen jeweils zwei Schulräume und einen Gruppenraum.
- Im Dachgeschoss kann dank neuer Raumeinteilung optimal auf die Nutzerinnen und Nutzer eingegangen werden, indem hier neu die Bibliothek platziert wird, die flächenmässig nun auch dem Bibliothekskonzept der Stadt Zug entspricht.

Kostenvoranschlag

- Das Schulraumprovisorium ist im Kostenvoranschlag separat dargestellt. Während der Umbauphase von ungefähr einem Jahr wird ein Provisorium erstellt werden müssen. In den Kosten für das Schulraumprovisorium sind die Miete für ein Jahr sowie alle notwendigen Vorbereitungsarbeiten wie Kanalisationsanschluss, Elektroleitungen und Foundation enthalten.
- Auch in der Umgebung (BKP 4) gibt es Anpassungen. Diese beinhalten den Einbau der Rampeanlage und kleinere Eingriffe zur Sanierung der Kanalisation.
- Auch die Reserve (BKP 6) ist ein wichtiger Bestandteil. Da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, konnte noch nicht jede Einzelheit geprüft werden, weshalb davon auszugehen ist, dass man auf eine gewisse Reserve angewiesen ist.
- Bei der Ausstattung (BKP 9) handelt es sich um die Möblierung der Räume, die neu erstellt werden. Die restlichen Räume sind hier nicht enthalten, da das Schulhaus sonst wie bestehend eingerichtet bleibt.

Das Ziel ist es, nach den Sportferien (Winter 2020) mit dem Bau zu beginnen, die Inbetriebnahme ist ein Jahr später (Winter 2021) vorgesehen. Es handelt sich dabei um ein recht „sportliches“ Ziel, dass allerdings erreicht werden sollte. Weiter ist anzumerken, dass es sich nicht um ein Schulhaus handelt, das für sich steht, sondern viele Räume des Schulhaus Altbaus auch von den Benützerinnen und Benützern des Neubaus genutzt werden. Es wäre also nicht zulässig, wenn man Baukosten einfach durch die Anzahl Schulzimmer teilen würde. Dies würde einen falschen

Wert ergeben, da zum Beispiel die Schulküche, Fachzimmer, technisches Werken oder das Lehrerzimmer, die Bibliothek und Heilpädagogik für die ganze Schulanlage enthalten sind.

4. Beratung

Die GPK hat noch zu einzelnen Punkten ergänzende Fragen:

Anzahl Klassenzimmer

Ein GPK-Mitglied will wissen, wie viele Zimmer nun im Moment wirklich notwendig und auch geplant sind. Ihrer Meinung nach werden im Vorlagentext dazu verschiedene und sich teils widersprechende Angaben gemacht. Einmal sei von drei Schulzimmern die Rede und einmal von vier Schulzimmern.

Antwort: Heute gibt es drei bestehende Klassenzimmer, die genutzt werden. Zwei befinden sich im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss. Zudem wird im Obergeschoss ein Zimmer für das technische Werken genutzt, welches eigentlich auch ein komplett ausgebautes Klassenzimmer ist. Für all diese Zimmer steht heute ein Gruppenraum zur Verfügung. Neu können fünf Klassenzimmer gewährleistet werden. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss je zwei Zimmer und eines im Untergeschoss. Das Zimmer im Untergeschoss hat die Grösse eines Klassenzimmers, wird aber vornehmlich als Fachzimmer genutzt. Zudem wird neu ein zusätzlicher Gruppenraum genutzt werden können.

In der Vorlage steht auf Seite 2 zum Beispiel: "Zusätzliche Klasse: Neu vier anstelle von drei Klassenzimmern". Nun wird von fünf Klassenzimmern gesprochen. Es ist einfach in der Vorlage nicht sehr klar dargestellt. Im Moment brauchen wir also nur drei Zimmer? Die Vorlage ist effektiv unklar formuliert, da auf Seite 1 steht: "Das Projekt umfasst neu drei Klassenzimmer und zwei Fachzimmer."

Die Problematik der Formulierung im Vorlagentext wird bestätigt. Im Moment brauche man drei, aber die zwei Fachzimmer, welche nach der Sanierung die räumliche Fläche eines Klassenzimmers haben, könnten bei Bedarf als Klassenzimmer genutzt werden.

Energiekonzept: Ersatz Gasheizung

Ist es wirklich nicht möglich, eine andere, umweltfreundlichere Heizung einzubauen?

Antwort: In der Tat wurde das alles im Detail geprüft. Das Hauptproblem ist die Turnhalle. Wenn man nur den Schulhaus Altbau alleine hätte, gäbe es effektiv bessere Alternativen. Weil aber die Turnhalle mit einem grossen Volumen auch an dieser Heizung hängt, reichen die Alternativen nicht aus, um die notwendige Temperatur zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat man sich schlussendlich für den Eins-zu-eins-Ersatz der Gasheizung entschieden.

Sanierung Kanalisation

Weshalb muss die Kanalisation im Aussenbereich aufgrund von Beschädigungen ersetzt werden?

Antwort: Es handelt sich um Wurzeleinbrüche und Beschädigungen, die aufgrund der Lebensdauer zu erwarten waren.

Haupteingang

Frage: Ist es richtig, dass es den jetzigen Haupteingang nachher so nicht mehr gibt?

Antwort: Nein, der heutige Haupteingang bleibt bestehen und ist auch aus denkmalpflegerischer Sicht ein wichtiger Punkt. Die Rampe wird es zusätzlich geben und diese führt ins Untergeschoss.

Raumgrössen im Untergeschoss

Ein Mitglied kommt nach Ausmessen der Räume im Untergeschoss zum Schluss, dass nach dem Umbau flächenmässig ca. 3 m² mehr Raum zur Verfügung steht als zuvor und fragt sich, ob das wirklich sein kann?

Antwort: Es ist gut möglich, dass es sich hier um eine Ungenauigkeit handelt, die aufgrund einer Rundungsdifferenz zustande kommt.

Dachstock

Frage: Der Dachstock wird unverändert belassen. Handelt es sich hier um einen geschlossenen Raum, der nicht betreten werden kann?

Antwort: Man kann zukünftig über eine Estrichtreppe in den Dachstock gelangen. Diese Treppeanlage ist aber aus Sicherheitsgründen gar nicht für eine schulische Nutzung geeignet. Die Problematik ist zudem, dass man den Dachstock nicht nutzen kann, da er, weil das Dach nicht gedämmt ist, fast im Aussenbereich liegt. Weiter kommen die niedrige Deckenhöhe und die Schräge hinzu; Der Dachstock befindet sich in der Dachfläche. Eine Nutzung des Dachraums wurde geprüft und wäre natürlich schön gewesen. Jedoch wird die Abhängung der bestehenden Decke demontiert und ein neuer Aufbau auf die Balken gesetzt, um das Raumgefühl zu verbessern. Diese Verbesserungsmassnahme kann im Rahmen der ohnehin anstehenden Arbeiten bezüglich Brandschutz realisiert werden.

Denkmalschutz

Frage: Beim Lesen des BPK-Berichtes wurde nicht ganz klar, warum man das Gebäude nicht schon vorher unter Denkmalschutz stellt?

Antwort: Grund sind die grösseren Einflussmöglichkeiten, wenn das Gebäude noch nicht unter Denkmalschutz steht. Auf die Beiträge hat dies keinen Einfluss.

Beiträge Denkmalpflege

Stadträtin Eliane Birchmeier informiert dazu die GPK über eine Frage, die vorher in der BPK aufgetaucht ist: Die Berechnung der zu erwartenden Denkmalpflege-Beiträge ist komplex, wird vom Kanton Zug gemacht und kann aktuell noch nicht genau beziffert werden. Es wird sich (allenfalls nach neuem Denkmalschutzgesetz) um einen Betrag zwischen CHF 90'000.00 und CHF 130'000.00 handeln. Dies ist eine konservative Berechnung und der Betrag könnte allenfalls auch höher ausfallen.

Projektierungskosten

Auf Nachfrage wird bestätigt, dass die Projektierungskosten in der Höhe von CHF 300'000.00 im Kostenvoranschlag enthalten sind. Ein grosser Teil davon befindet sich in den Honoraren (BKP 29).

Zum Grundrissplan EG

Frage: Was wird auf der nördlichen Seite abgebrochen?

Antwort: Die Bibliothek befindet sich heute im Untergeschoss und dort befindet sich eine Treppeanlage und ein Vordach.

Die GPK hat bereits dem damaligen Projektierungskredit Vorlage Nr. 2487.2, Sanierung Schulhaus Oberwil, Projektierungskredit, Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 2. Juli 2018 einstimmig mit 5:0 zugestimmt und ist mit den Ergebnissen der zwischenzeitlichen Abklärungen sehr zufrieden und stimmt, wie übrigens bereits die BPK, der Vorlage einstimmig zu.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2487.3 vom 14. Mai 2019 und des Bericht und Antrages der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2487.4 vom 28. Mai 2019 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 5:0 zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Sanierung des Schulhauses Oberwil einen Brutto-Baukredit von CHF 4'630'000.00 einschliesslich 7.7% MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 2250, Objekt Nr. 022, zu bewilligen.

Zug, 19. Juni 2019

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident