

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Hochbau: Umnutzung Kleinschulhaus Riedmatt, Objekt 031; Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 18. August 2020

Sehr geehrter Herr Präsident  
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. 2608 vom 30. Juni 2020.

#### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 18. August 2020 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Birgitt Siegrist, stv. Departementssekretärin, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, sowie Stadträtin Vroni Straub.

#### 3. Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterte der Leiter Hochbau die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

#### 4. Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Das Kleinschulhaus Riedmatt wurde 1974 erbaut. Im Jahre 2014 wurde eine Sanierung durchgeführt. Bis im Februar 2020 wurde das Kleinschulhaus als Kindergarten genutzt. Damit das Kleinschulhaus für die schulergänzende Betreuung umgenutzt werden kann (siehe Folie 9 und 10) müssen diverse Sanierungs- und Anpassungsarbeiten durchgeführt werden (siehe Folie 13 und 14).

Mit dieser Vorlage hat sich die Kommission intensiv auseinandergesetzt. Nachfolgend die wichtigsten Fragen und Antworten:

- Ist das Gebäude soweit ertüchtigt, dass zukünftig eine Aufstockung möglich wäre? Ertüchtigungsmassnahmen statischer Art, die die Realisierung der Aufstockung in diesem Sanierungsprojekt ermöglichen würden, sind nicht geplant. Somit ist eine Aufstockung nicht möglich. Um eine Aufstockung vorsehen zu können, müsste gemäss Baudepartement ein anderes Projekt ausgearbeitet werden. Der einfache Bestandesbau müsste hinsichtlich Statik, Brandschutz und Erdbebenertüchtigung ganz andere Vorgaben erfüllen.

- Wäre es nicht sinnvoll eine Aufstockung ins Auge zu fassen, damit eine weitere erhöhte Nachfrage nach Betreuungsplätzen gestillt werden könnte?  
Die teilweise Nutzung als Quartiertreff würde eine spätere Umnutzung erlauben. Für den Quartiertreff könnte eine andere Lösung gefunden werden. Orientiert wurde noch, dass der Quartiertreff nur seine Fläche vermieten könne. Die Miete bewege sich im Rahmen der Reinigungskosten. Somit sei diese sehr bescheiden.
- Wie hoch sind die Kosten für einen Neubau gleicher Fläche?  
Die Kosten für einen Rück- und Neubau betragen gemäss Grobkostenschätzung rund Fr. 4.2 Mio. mit einer Genauigkeit von +/- 25%. Für eine genaue Kostenberechnung müsste ein Projekt vorliegen.
- Hätte man mit einem Neubau nicht etwas Neues und Langlebigeres?  
Gemäss Baudepartement werde die Lebensdauer des Kleinschulhauses auch mit einer Gesamtsanierung um weitere 25 bis 30 Jahre erstreckt.

Es erfolgte ein Antrag: Was würde ein Neubau mit gleicher Fläche kosten, der im Notfall um ein Geschoss aufgestockt werden könnte?

Dieser Antrag wurde im Verlauf der Diskussion zurückgezogen. Für einen Neubau könne nur eine Grobkostenschätzung gemacht werden, welche keine gesicherte Diskussionsgrundlage biete.

- War von Anfang an für die Umnutzung des Kleinschulhauses im Zuge des Erweiterungsbaus Riedmatt auch eine schulische Zusatznutzung angedacht?  
Bereits bei der Erarbeitung der Vorlage Erweiterung Schulanlage Riedmatt fällte der Stadtrat den strategischen Entscheid, einen Teil der schulergänzenden Betreuung im Kleinschulhaus unterzubringen. Dies ist nachzulesen in der Vorlage Nr. 2328 vom 10. März 2015 Erweiterung Schulanlage Riedmatt sowie in der Beantwortung der Motion Nr. 2479.
- Wurde ein Näher- oder Grenzbaurecht bereits mit der Nachbarschaft abgeklärt?  
Laut Baudepartement wurden noch keine Abklärungen vorgenommen. Daraus erfolgte eine längere Diskussion mit nachfolgendem Ergebnis. Aus strategischer Sicht betrachtet, müsste zumindest der Versuch unternommen werden, den heutigen Bestand für die Zukunft zu sichern. Dies damit bei einem möglichen Abriss oder vielleicht Brand des Gebäudes, oder in 50 Jahren, wieder in der Grösse des heutigen Bestands gebaut werden kann. Der heutige Bestand könnte mittels Näherbaurecht somit auch für die Zukunft gesichert werden.

Somit folgte folgender Antrag beziehungsweise Auftrag an die Verwaltung:

Die Sanierung des Kleinschulhauses soll durchgeführt werden. Der Bestand soll aber mit einem entsprechenden Näherbaurecht gesichert werden für den Fall eines Niedergangs des Gebäudes. Bei der Verhandlung soll zudem möglichst auch das Recht für eine Aufstockung um ein Stockwerk ausgehandelt werden. Sollte die Verhandlung kein Ergebnis bringen, so soll das Gebäude trotzdem saniert werden.

Dieser Antrag wurde mit 10 zu 1 Stimmen angenommen.

## 5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2608 vom 30. Juni 2020 empfiehlt die BPK, die Vorlage Hochbau: Umnutzung Kleinschulhaus Riedmatt, Objekt 031; Baukredit, zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, für die Sanierung des Kleinschulhauses Riedmatt einen Bruttokredit von CHF 2'250'000.00 einschliesslich 7.7 % MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen, mit 8:3 Stimmen zu.

#### **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2608 Hochbau: Umnutzung Kleinschulhaus Riedmatt, Objekt 031; Baukredit, zu verabschieden und
- den Bruttokredit von CHF 2'250'000.00 einschliesslich 7.7 % MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 18. August 2020

Für die Bau- und Planungskommission  
Richard Rüegg, Kommissionspräsident

Beilage:

- Präsentation