

Nr. 2659.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Ersatzbau Maria Opferung, Erweiterung Schulanlage Kirchmatt, Wettbewerbskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2659.2 vom 31. Mai 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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. 2659 vom 4. Mai 2021 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2659.1 vom 17. Mai 2021.

2 Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in vollständiger Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsidentin Vroni Straub, Vorsteherin Bildungsdepartement, Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien, Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3 Erläuterungen der Vorlage

Die zuständige Stadträtin Eliane Birchmeier, Paul Knüsel und Laura Guthke erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation. Ergänzend zur Präsentation werden folgende Punkte ausgeführt.

Ausgangslage (Folie 2)

Stadträtin Eliane Birchmeier weist auf eine Korrigenda hin, die in der BPK-Präsentation enthalten war: Im Bericht des Stadtrates war eine Zahl falsch. Richtig ist: Die HPS nutzt zwei Drittel der Räume und die Stadtschulen und schulergänzende Betreuung je einen Drittel, das Verhältnis ist somit nicht je die Hälfte.

Im Jahr 2011 wurde eine Naphthalin-Belastung festgestellt. Eine Sanierung wurde geprüft, man ist aber zum Schluss gekommen, dass ein Rückbau und Ersatzbau Schulhaus Maria Opferung erforderlich ist. Für den Ersatzneubau hätte man nur die HPS für sich betrachten können. Der Wettbewerb bietet aber die Chance und Möglichkeit einen erweiterten Perimeter zu betrachten und das Schulhaus Kirchmatt einzuschliessen.

Städtische Abstimmung 2004 (Folie 3)

Stadträtin Eliane Birchmeier führt zur Vorgeschichte der HPS aus: 2003 ist die Heilpädagogische Schule vom Standort Neustadt in die Maria Opferung umgezogen. Schon damals hat die Stadt Zug die HPS im Auftrag des Kantons Zug geführt. Die HPS ist unterdessen seit 50 Jahren in der Stadt Zug.

Zum Baurechtsvertrag wird ergänzend ausgeführt: Das Gebäude wurde damals nicht sofort bezahlt, sondern es wurde über den Baurechtszins abgegolten. Es handelt sich um einen Abzahlungsvertrag mit der Dauer bis 2054. Schon 2004 war das Ziel, dass die Nutzung geteilt wird, dass also die HPS und das Kirchmattschulhaus das Schulhaus Maria Opferung nutzen können.

Zur Schadstoffbelastung (Folien 4 bis 6)

Für Details siehe die Erläuterung auf den Folien. Die wichtigsten Erkenntnisse sind:

- Dank der Luftreinigungsgeräte fallen die Werte unter den Interventionswert.
- Es wurden viele Abklärungen betreffend Sanierung vorgenommen.
- Auch mit einer umfassenden Gebäudesanierung kann keine dauernde Beseitigung von Naphthalin sichergestellt werden.
- In der Schweiz gibt es keine Belastungsgrenzwerte für Naphthalin. Das bedeutet aber nicht, dass der Schadstoff in der Schweiz nicht gefährlich ist. Es ist Usanz, dass in der Schweiz die in Deutschland definierten Grenzwerte genutzt werden.

Umgang mit den finanziellen Risiken infolge der Schadstoffbelastung, ab 2013 Bildung von Rückstellungen:

- 2013 und 2015 wurden für notwendige Massnahmen für das Schulhaus Maria Opferung Rückstellungen von Total CHF 10.58 Mio. gebildet.

Das Rechtsgutachten von 2016 betreffend Kostentragung Naphtalin-Sanierung kommt zu folgenden Schlüssen:

- Faktische Sanierungspflicht aufgrund besonderer Schutzbedürftigkeit der Nutzenden.
- Baurechtsgeberin kann unter keinem Rechtstitel zur Übernahme von Sanierungskosten verpflichtet werden.

Entscheid für Ersatzbau:

- 2019 Stadtrat beschliesst einen Ersatzbau mit integraler Betrachtung Schulanlagen Maria Opferung und Kirchmatt.
- 2020 Die Stadt Zug nimmt mit dem Kanton Zug Gespräche bezüglich Investitionsbeitrag Ersatzbau auf. Der Kanton Zug signalisiert Bereitschaft. Der Kanton Zug wird sich rund zur Hälfte am Neubau beteiligen.
- 2021 pendent ist ein Stadtratsbeschluss bezüglich der Form des Investitionsbeitrages des Kantons Zug (Direktzahlung vs. Abrechnung via Leistungsvereinbarung). Offen ist noch die Frage, ob der Kanton Zug ins Gebäude investiert und Mitbesitzer wird oder ob die Stadt Zug die Investition selber tätigt und der Kanton Zug seinen Anteil über die Schulbeiträge der HPS reinvestiert.

Baurechtsvertrag (Folien 7 bis 9)

Stadtrat André Wicki: Der politische Ablauf sieht vor, dass nach dem Wettbewerb der Baukredit erfolgt. Es ist vorgesehen, dass der Baukredit zur selben Zeit im GGR behandelt wird wie der Baurechtsvertrag.

Der heutige Baurechtsvertrag wurde im Jahr 2004 mit einer Laufzeit bis ins Jahr 2054 vom Gesamtstadtrat abgeschlossen. Die Hauptpunkte sind:

- Das Schulgebäude wurde zu alleiniger und unbeschränkter Nutzung übernommen, das Eigentum ist übergegangen.
- Der Anfangsbaurechtszins von CHF 452'000.00 pro Jahr wurde von einem Schätzer festgelegt.
- Dem Baurechtszins liegt ein Basislandwert von CHF 4.788 Mio. und ein damaliger Gebäudewert von CHF 9.935 Mio. zu Grunde. Wenn heute ein Baurechtsvertrag abgeschlossen wird, liegt diesem der Landwert und nicht der Gebäudewert zu Grunde.
- Der aktuelle Gebäudewert wird jährlich der Altersentwertung von 2% angepasst.
- Der Baurechtsvertrag endet 2054 und weist eine Verlängerungsoption auf.
- Ohne Verlängerung des Baurechtes gehen die Bauten und Anlagen gegen Heimfallentschädigung in das Eigentum der Baurechtsgeberin über (gemäss OR/Vertrag). Die Entschädigung wird von der kantonalen Schätzungskommission festgelegt.

Laura Guthke erläutert zur Altersentwertung und zu den Eckwerten des neuen Baurechtsvertrages: Auf der Folie ist dargestellt, wie sich die Altersentwertung entwickelt. Vom Jahr 2054 auf das Jahr 2055 wird das Gebäude auf Null abgeschrieben. Ab diesem Zeitpunkt würde die Stadt Zug das Gebäude nicht mehr abbezahlen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes und die Abteilung Immobilien sind mit dem Verein Maria Opferung mehrfach zusammengekommen, als klar war, dass ein Neubau erstellt werden soll. Vor allem aus dem Grund, dass die Stadt Zug gerne eine längere Laufzeit hätte, weil die Stadt Zug an diesem Standort mit Schulgebäuden längerfristig plant. Die Stadt Zug ist von einer Verlängerung von zwei Sanierungszyklen ausgegangen (65 bis 70 Jahre). Mit dem Verein ist man dann bei 65 Jahren verblieben. In den Gesprächen mit dem Verein hat die Abteilung Immobilien die Rahmenbedingungen für einen neuen Baurechtsvertrag eigentlich schon definiert. Ein wesentlicher Punkt, woran man sich stören könnte, ist, dass die Berechnungsmethodik des Baurechtszinses belassen wurde. Es besteht weiterhin eine Verzinsung des Landwertes und eine Verzinsung des alten Gebäudewertes. Der Vertrag besteht und die Stadt Zug bezahlt das Gebäude noch immer ab, obwohl sie Eigentümerin ist. Aufgrund dessen bleibt uns nicht viel übrig, als das so weiterzuführen. Der Verein als Baurechtsgeber hat ein Recht darauf.

Noch zu definieren ist die Erhebung des effektiven Flächenbedarfes durch die Stadt Zug im Rahmen der Projektentwicklung. Die Baurechtsfläche des Grundstücks kann bei Bedarf noch vergrössert werden. Ob dieser Bedarf vorhanden ist wird sich im Wettbewerb zeigen.

Kleinere Themen wie die Heizung sind noch zu regeln. Momentan wird die Heizleistung vom Kloster Maria Opferung bezogen. Das wird in Zukunft vermutlich nicht mehr der Fall sein.

Wenn alle Punkte des Vertrages mit Abschluss des Wettbewerbes voraussichtlich geregelt sind, kann der Vertrag ausgearbeitet und als Vorvertrag abgeschlossen werden.

Projektwettbewerb (Folien 10 bis 15)

Paul Knüsel, Leiter Hochbau, erläutert den Projektwettbewerb. Details können den ausführlichen Folien entnommen werden. Nachfolgend die wichtigsten Punkte:

- Die mit Farben eingerahmten Grundstücke (Folie 11) werden für den Wettbewerb betrachtet.

Zum Schulhaus Kirchmatt

- Nutzung als Schulhaus mit Primarschule, Kindergarten, schulergänzende Betreuung.
- Raumbedarf ist ausgeschöpft resp. kann dank Auslagerung ins Gebäude Maria Opferung sowie mittels Provisorien gedeckt werden.
- Kurz- bis mittelfristig umfassender Sanierungsbedarf der Schulanlage.
- Geringes Verdichtungspotenzial auf der Parzelle ausgewiesen.

Zum Schulhaus Maria Opferung

Erbaut Mitte 1960 als Institutsgebäude des Klosters Maria Opferung.

Heutige Nutzung:

- Heilpädagogische Schule HPS (ca. 2/3)
- Primarschule Kirchmatt (ca. 1/3)
- Schulergänzende Betreuung Zentrum Tal
- Schulische Dienste Psychomotorik und Logopädie

Zur Arealübergreifenden Planung

Die Schulstandorte Maria Opferung und Kirchmatt sind eng verflochten. Der Ersatzbau Maria Opferung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Primarschule Kirchmatt.

Die Zielsetzung ist eine arealübergreifende Planung für eine bestmögliche Entwicklung der beiden Standorte.

Aus pädagogischer, betrieblicher und wirtschaftlicher Sicht präsentiert sich dies aus verschiedenen geprüften Nutzungsszenarien als beste Lösung:

- Aufteilung der Klassenzüge in pädagogischen Einheiten über beide Parzellen hinweg
- Zusätzlich Kirchmatt: Grossteil Lehrpersonenbereich
- Zusätzlich Maria Opferung: Fachunterricht-/Spezialräume, Teil Lehrpersonenbereich
- Zuordnung Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB): Kirchmatt oder Maria Opferung

Nutzerbedürfnisse können optimal umgesetzt, Synergien zwischen Primarschule und HPS genutzt und der Raumbedarf im Schulkreis Zentrum langfristig gesichert werden.

Die modulare Planung der Räume erlaubt jederzeit auch veränderte Nutzungen.

Ziele Projektwettbewerb

- Bedarfsgerechte, nachhaltige und zukunftsweisende Planung des Raumbedarfs Schulanlagen Kirchmatt/Maria Opferung
- Berücksichtigung des Konzeptes Sonderpädagogik einschliesslich der kantonalen und bundesrechtlichen Bestimmungen (u.a. Richtraumprogramm für Bauten der Invalidenversicherung)
- Umsetzung für Ersatzbau Maria Opferung (1. Phase) und Sanierung/Erweiterung Kirchmatt (2. Phase)

Verfahrensart

- Anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach SIA 142 aufgrund Zonierung und Art der Nutzung (OeIB Bildungsbauten) sowie öffentliches Interesse
- Preisgericht unter Vorsitz Vorsteherin Baudepartement und Vorsteherin Bildungsdepartement als Sachpreisrichterin

Termine und Kosten (Folien 16 und 17)

Siehe Folien der Präsentation.

4 Beratung

Informationen zur Beratung in der BPK

Die Vorsteherin des Baudepartementes informiert: Die BPK hat der Vorlage einstimmig mit 10:0 Stimmen zugestimmt. Die BPK wird an den GGR folgenden Antrag stellen: «Der Stadtrat wird mit 10:0 Stimmen beauftragt, mit der Baurechtsgeberin über einen neuen Baurechtszins oder über den Kauf des Grundstückes zu verhandeln.»

Zu diesem Antrag folgende Information: Im Jahr 2016 wurde ein Rechtsgutachten von Wenger Partner in Zürich eingeholt, einer sehr renommierten Kanzlei. Das Rechtsgutachten kam zu folgendem Schluss:

«Mit Begründung des Baurechts ist das Eigentum und damit Nutzen und Gefahr an der bestehenden Baute auf die Einwohnergemeinde Zug übergegangen, weshalb diese grundsätzlich die Kosten einer Sanierung/Ersatzbau zu tragen hat. Die Belastung mit Naphthalin stellt einen Sachmangel dar. Die Gewährleistungspflicht wurde jedoch im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen und auch im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürften die Mängel des Gebäudes vom Wirkungsbereich des vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschusses erfasst sein.»

Dies ist die Beurteilung des Rechtsgutachtens. Das heisst, die Stadt Zug kann nach dieser Beurteilung keinen Mangel geltend machen respektive nun sagen, der Baurechtsgeber müsse sich an den Kosten mitbeteiligen. Wenn überhaupt würde eine moralische Verpflichtung bestehen.

Der GPK-Präsident fragt, ob das Rechtsgutachten der GPK zugestellt und als Beilage aufgenommen werden kann.

Die Vorsteherin des Baudepartementes: Das Rechtsgutachten kann der GPK zugestellt werden. Ob das Gutachten auch als Beilage verwendet werden darf, wird abgeklärt. Allenfalls ist das Rechtsgutachten vertraulich.

Beratung in der GPK

Zum Verein Maria Opferung

Frage: Was versteht man unter dem „Verein“ Maria Opferung?

Antwort: Nachdem die Schwestern immer älter geworden sind, haben sie sich Gedanken gemacht, wie das Kloster und das Erbe des Klosters an diesem Standort weiterbestehen könne. Dafür hat man damals die Vereinslösung gefunden. Lange waren dort auch die Schwestern vertreten, mittlerweile gibt es nur noch eine Schwester. Schwester Anna selig war lange Vorsitzende des Vereins. Unser Ansprechpartner als Vertreter des Vereins war Paul Thalmann (Reichlin Hess Anwälte). Auch Karl Huwyler war eine Weile dabei, der zwischenzeitlich jedoch nicht mehr im Verein ist.

Ergänzung: Der Verein nimmt vor allem die Interessen des Klosters wahr.

Frage: Wo fließt das Geld hin, das noch erwirtschaftet wird?

Antwort: Ein Teil der Einnahmen fließt vor allem in den Unterhalt des Klostergebäudes. Das Klostergebäude ist sehr unterhaltsintensiv. Ein anderer Teil wird für die Verpflegung der Schwester vor Ort und für die Pflegeeinrichtung verwendet, in der die zweite Schwester untergebracht ist.

Frage: Stehen die oberen Klostergebäude leer?

Antwort: Die Klostergebäude sind nicht leerstehend, sondern es gibt Nutzungen. Die Pädagogische Hochschule ist in einem Teil untergebracht. Es werden auch Zimmer untervermietet. Auch andere klosternahe Institutionen sind eingemietet.

Frage: Vielleicht könnte man den Fächer aufmachen, wenn es dort längerfristig noch Platz hat. Dieser Teil könnte in die Planung einbezogen werden.

Antwort: Das ist nicht möglich, weil das Kloster vermietet ist.

Ergänzung: Damit nicht der Eindruck entsteht, die Räume stünden leer:

Der Verein Anima Una hat einen Mietvertrag über das gesamte historische Klostergebäude inklusive Klosterkirche abgeschlossen. Mit der PH Zug wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Dort sollen Projekte für alternatives Wohnen (für Studentinnen und Studenten) entstehen.

Mit dem Staatsarchiv und dem Museum Burg Zug wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen. Es soll eine Schenkung vom Archiv an die Institutionen sein.

Es läuft einiges dort oben und die Räume werden genutzt.

Zur Volksabstimmung über den Baukredit

Der GPK-Präsident weist darauf hin, dass im Terminplan keine Volksabstimmung aufgeführt wird.

Die Vorsteherin des Baudepartementes führt aus, dass der Termin für die Volksabstimmung nur aus Platzgründen nicht aufgeführt wurde. Es wird eine Volksabstimmung geben.

Zu den Nutzungsszenarien

Ein Mitglied bittet um eine Ausführung zu den Nutzungsszenarien A, B und C. Was ist nun geplant? Werden Schülerinnen und Schüler von der HPS im Schulhaus Kirchmatt untergebracht und umgekehrt?

Antwort: Nein, das ist so nicht korrekt. Das Schulhaus Maria Opferung wird zu einem Drittel von der Primarschule Kirchmatt genutzt. Es gehen aber keine Schülerinnen oder Schüler der HPS ins Schulhaus Kirchmatt.

Frage: Ist es weiterhin so angedacht, dass Klassenzüge mit Kindern ohne Sonderbeschulung im Schulhaus Maria Opferung unterrichtet werden?

Antwort: Ja genau, so ist es angedacht. Es geht aber darum, eine neue und pädagogisch sinnvollere Einteilung zu machen als heute. Es soll eine sinnvolle Einteilung für beide Gebäude geben.

Ein Mitglied kennt einige Kinder, die dort zur Schule gehen, und hat von ihnen mitgeteilt bekommen, dass diese es nicht so angenehm finden, wenn sie so abgeschnitten sind von ihren Schulfreundinnen und Schulfreunden, die im Kirchmatt untergebracht sind. Vielleicht gibt es wirklich eine intelligenter Lösung.

Der Leiter Hochbau: Das ist eine Aufgabe, die im Wettbewerb gelöst werden muss.

Die Vorsteherin des Baudepartementes: Aus der Perspektive des Baudepartementes ist aber zu ergänzen, dass wir am Schluss Räume bauen, die optional genutzt werden können. Es müssen auch andere Nutzungen oder pädagogische Konzepte, die wir heute vielleicht noch nicht kennen, möglich sein.

Parzelle GS Nr. 1351

Der GPK-Präsident fragt, ob für die gelbe Parzelle (GS 1351) mit Wohnnutzung konkrete Pläne bestehen?

Antwort: Nein. Es handelt sich lediglich um die Grundstücke, die im Wettbewerb betrachtet werden. Bei Parzelle Nr. 1351 handelt es sich um ein freies Grundstück, dass während dem Rückbau für Provisorien dienen wird.

Zum Antrag der BPK

Der GPK-Präsident: Wenn ich die Vorsteherin des Baudepartementes richtig verstanden habe, dann kann man aufgrund der Empfehlung aus dem Rechtsgutachten dem Antrag der BPK nicht zustimmen. Ist das richtig?

Antwort: Das Gutachten widerspricht dem Anliegen der BPK. Das Gutachten ist der BPK aber nicht vorgelegen.

Abstimmung

Der GPK-Präsident stellt fest: Die GPK lehnt den Antrag der BPK gestützt auf das Gutachten einstimmig mit 7:0 ab.

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt die GPK der Vorlage einstimmig mit 7:0 Stimmen zu.

5 Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2659 vom 4. Mai 2021 und des Bericht und Antrages der Bau- und Planungskommission Nr. 2659.1 vom 17. Mai 2021 empfiehlt die GPK die Vorlage zur Annahme.

6 Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- für die Planung und Durchführung eines Projektwettbewerbs für den Ersatzbau des Schulgebäudes Maria Opferung, die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Kirchmatt und die Erstellung eines Gesamtkonzepts für die integrale Entwicklung des Schulstandortes Kirchmatt/Maria Opferung einen Wettbewerbskredit in der Höhe von brutto CHF 650'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250, Objekt-Nr. 026, Maria Opferung, zu bewilligen.

Zug, 17. Juni 2021

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Präsentation vom Baudepartement: Ersatzbau Maria Opferung, Erweiterung Schulanlage Kirchmatt, Wettbewerbskredit
2. Rechtsgutachten Wenger Plattner vom 23. September 2016 betreffend die Kostentragung der Sanierung der Naphthalin-Belastung im Schulzentrum Maria Opferung (Baurechtsparzelle Zug GBBL. NR. 91392)
3. Memo vom 10. Juni 2021 betreffend Rechtsgutachten Wenger Plattner vom 23. September 2016 betreffend die Kostentragung der Sanierung der Naphthalin-Belastung im Schulzentrum Maria Opferung (Baurechtsparzelle Zug GBBL. NR. 91392)