

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2184.2

Temporäre Ergänzungsbauten in den Schulanlagen Letzi, Riedmatt, Herti sowie Oberwil: Rahmenkredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 19. Dezember 2011

Sehr geehrter Herr Präsident
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 Stadtrates Vorlage Nr. 2184 mit den entsprechenden Beilagen (2 bis 8) vom 22. November 2011 sowie den Bericht der BPK Vorlage Nr. 2184.1 vom 5. Dezember 2011.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte dieses Geschäft an ihrer ordentlichen Sitzung in Besetzung von 6 Mitgliedern. Ein Mitglied war entschuldigt. Von der Verwaltung anwesend waren für dieses Geschäft Stadtrat Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Stadtrat André Wiccki, Vorsteher Baudepartement, Stadträtin Vroni Straub-Müller, Vorsteherin Bildungsdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär, Peter Glanzmann, Leiter Hochbau sowie Regula Roth, Leiterin Abteilung Kind Jugend Familie. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

3.1. Einführung zum Vorgehen

Zug wächst sowohl im Süden wie auch im Westen laufend – dies führt zu einem steten Zuwachs an weiteren Familien mit Kindern. Der Schulplanungsbericht ist die Grundlage für diese Vorlage. Geplant ist nun, für die Schulanlagen Letzi, Riedmatt, Herti und Oberwil total 72 Modularbauten im Betrag von insgesamt rund CHF 8.8 Mio. zu erwerben. Die Bauzeit für die Modularbauten beträgt nur drei Monate. Das hat zur Folge, dass es sehr wenige Anbieter solcher Bauten gibt. Daher wird nun in Absprache mit dem Bildungsdepartement vorgeschlagen, den Erwerb der vier Modularbauten zeitlich in zwei Teile mit einem Abstand von rund einem halben Jahr aufzuteilen. Durch den dadurch etwas grösseren Zeitrahmen erhofft man sich ebenfalls etwas bessere Preise, als

wenn alle Modulare gedrängt auf einmal bestellt werden müssten. Der gewonnene finanzielle Spielraum ist beträchtlich und könnte allenfalls die Summe von CHF 100'000.-- durchaus übersteigen. Die zeitliche Aufsplittung ist deshalb auch eine vernünftige Folge des kürzlichen GGR-Budgetauftrages bezüglich Redimensionierung der Investitionsrechnung 2012. Heute ist vorgesehen, in den kommenden Sommerferien zwei Modularbauten aufzustellen und die nächsten zwei dann im Jahr 2013. Dadurch ergibt sich bezüglich Ausschreibung eine grössere Flexibilität. Wenn die ganze Bestellung auf einmal aufgegeben wird, kann mit Sicherheit das Zuger Gewerbe nicht berücksichtigt werden, da keine Zuger Firma in der Lage ist, in so kurzer Zeit diesen Auftrag auszuführen. Zusätzlich werden noch folgende Punkte angeführt:

- Die wenigen Anbieter sind ohnehin schon mit Bestellungen gut eingedeckt, weshalb es terminlich bereits heute sehr knapp würde, alles zu realisieren.
- Der Druck des GGR bezüglich Reduktion des Investitionsvolumens. Es bleibt aber nach wie vor ein Rahmenkredit, weil es aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs wichtig ist, dass bis 2013 alles umgesetzt werden kann.
- Die Priorität, welche Anlage zuerst und welche später realisiert wird, obliegt dem bestellenden Bildungsdepartement und wird mit dem ausführenden Baudepartement abgestimmt.
- Grundsätzlich sind alle vier Bauten dringlich und der Bedarf dafür klar ausgewiesen. Beim Projekt Letzi werden die Module für die Schule, bei den anderen drei für die Betreuung benötigt.

3.2. Details und Informationen

Die Vorlage wird uns mit einer detaillierten Powerpoint-Präsentation vorgestellt. Nachdem vom Besteller alle Räume mit gleicher Dringlichkeit bestellt wurden, sah man ursprünglich vor, alle vier Pavillons mit einem gemeinsamen Kredit zu beantragen. Es gibt Modulbauten, sogenannte Container und Elementbauten heute in drei Varianten, damit schnell nutzbarer Schulraum rasch realisiert werden kann. Als Vorbild wurde das Zürcher Modell für Modulbauten genommen. Die Stadt Zürich baut schon seit 1998 solche Module. Die positiven Erfahrungen in der Stadt Zürich haben gezeigt, dass sich bereits bei einer Einsatzdauer von vier Jahren die Modulbauweise finanziell lohnt. Inzwischen stehen in Zürich bereits 28 Modulpavillons (Schulbauten). Im Jahr 1998 begann man mit nur 4 Pavillons, heute werden bis zu 28 Einheiten pro Modulpavillon erstellt. Nun muss dort aus submissionsrechtlichen Gründen die nächste „Flottenerweiterung“ des Zürcher Moduls ausgeschrieben werden. Praktisch genau dieses Vorgehen ist auch in Zug vorgesehen. Das Zürcher Modul wurde im Verlaufe der Planung zu einem eigentlichen Zuger Modul überarbeitet. Im Unterschied zum Zürcher Modul erfolgt der Ausbau im Minergie-Standard. Zudem wurden die Pavillons so weiter entwickelt, dass sie alternativ auch für die Freizeitbetreuung genutzt werden können. Die durchgeführte Planersubmission hat das Büro Bauag in Zürich gewonnen, welches seinerzeit auch das Zürcher Modul entwickelt hat und über eine grosse Erfahrung verfügt. Für die Modulbauweise spielt es keine Rolle, ob der Kredit (CHF 8.8 Mio.) etappenweise oder einmalig investiert wird. Ein Modul weist jeweils eine Fläche von ca. 25 m² aus. Die Module sind bereits fertig ausgebaut und müssen nur noch gestapelt und verbunden werden.

Drei Raumzellen zusammen ergeben jeweils ein Schulzimmer. Im Rahmen des Projekts wurde auch die Flexibilität dieser Modulbauten geprüft. Verschiedene Beispiele wurden der GPK mit dem Beamer gezeigt. Die Submission mit Optionen für weitere Bestellungen wurde durchgeführt. Die Modularbauten bieten viele Vorteile wie: eine kurze Bauzeit und verbesserter Schallschutz gegenüber der Elementbauweise. Eine sehr flexible Leitungsführung wird zudem durch die doppelte Bodenkonstruktion ermöglicht. Die Bauweise ist somit sehr ökologisch, weil die Bestandteile bei einer Verlegung am neuen Standort wieder genutzt werden können. Die hohe Flexibilität wurde als sehr wichtig eingestuft. Je mehr ein solcher Pavillon verstellt wird, umso günstiger wird die Erstinvestition. Mit zwei Modulen à ca. CHF 90'000.-- ist ein Schulhaus falls nötig versetzt, da die Kosten für die Versetzung eines Schulhauses mit 14 Modulen ca. CHF 180'000.-- bis CHF 200'000.-- betragen. Noch zu den einzelnen Schulanlagen folgende Bemerkungen:

- Schulanlage Letzi: Für die Betreuung wird das Officemodul sowie ein WC-Modul benötigt. Das Officemodul wurde mit dem Zuger Modell zusätzlich entwickelt. Die verschiedenen Verwendungsmöglichkeiten zeigen, dass die Flexibilität wesentlich grösser ist als bei der Elementbauweise.
- Schulanlage Oberwil: Hier handelt es sich um die grösste Modulanlage, die zudem als einzige abgewinkelt ist. Auch hier hätte eine andere Platzierung der einzelnen Elemente keine Kostenfolgen. Der zweigeschossige Betreuungspavillon setzt sich aus 26 Modulen zusammen.

In der Ausschreibung soll auch die Option integriert werden, dass zusätzliche Module bestellt werden können. Zugleich soll mit der Möglichkeit gerechnet werden, dass Pavillons, die in den nächsten fünf Jahren nicht mehr benutzt werden, zum Preis von CHF 500'000.-- von der Lieferfirma zurückgekauft werden und andernorts eingesetzt werden. Wenn der Kredit bewilligt und das Modul fertig entwickelt ist, wird allenfalls versucht, das Zuger Modul auch in anderen Zuger Gemeinden weiter zu verwenden um möglicherweise einen Teil der Planungskosten zurück zu erhalten. Da die Module für die Freizeitbetreuung mit einem Office ausgestattet sind, ist der Einheitspreis etwas höher als derjenige für einen Schulpavillon. Die reinen Gebäudekosten nach BKP2 betragen rund CHF 3'000.--/m² Nutzfläche und CHF 90'000.--/Modul inkl. Office. Der Vergleich mit dem Pavillon Herti zeigt, dass die Gebäudekosten nach BKP2 rund CHF 2'692.--/m² Nutzfläche betragen. Die Kosten für das Modul liegen um rund 11.5 % über denjenigen für die Elementbauweise. Diese Differenz gleicht sich aber durch die höhere Flexibilität der Modulbauten wieder aus. Auf die Ausschreibung im Herti folgte für die Modulbauweise eine Offerte für CHF 3.6 Mio. Wenn dieser Betrag auf 72 Module umgerechnet, die Teuerung aufgerechnet wird und die Verbesserungen mit dem Office dazu gezählt werden, ergibt sich ein Betrag von ca. CHF 9 Mio. Natürlich wäre der Bau eines neuen Schulhauses teurer zu stehen als diese Modulbauten. Es steht auch nicht zur Diskussion, dass zukünftig keine Schulhäuser mehr gebaut oder sämtliche Schulbauten in Modulbauweise realisiert werden. Der Vergleich mit Schulhäusern, die in den letzten Jahren im Kanton Luzern gebaut wurden, zeigt, dass rudimentär gerechnet die Kosten pro Klassenzimmer ca. CHF 660'000.-- betragen. Für 16 Schulzimmer, die mit den 72 Modulen gebaut werden können, ergibt dies ein Betrag von CHF 10.56 Mio. Das zeigt, dass mit der Modulbauweise eine um rund 20 % günstigere Lösung möglich ist. Nun

muss aber berücksichtigt werden, dass in den 72 m² für ein Klassenzimmer auch der Anteil Bibliothek, Garderobe usw. eingerechnet ist, was bei den Modulbauten wegfällt. Daher ist der Vergleich nicht ganz 1:1 möglich. Mit der Bauag zusammen wurde versucht, das Zuger Modul insofern weiter zu entwickeln, dass mit entsprechender Fassadengestaltung das Zuger Modular als eigenständiges Modul erkennbar ist. Als weiteres Vorgehen folgt nun die Ausschreibung mit Präqualifikation. Damit wird ein GU gesucht, welcher die Module innert der gewünschten Zeit und mit der entsprechenden Qualität liefern kann. Wenn zwei Pavillons im Sommer 2012 und zwei in Absprache mit dem Unternehmer bis im Frühling 2013 geliefert werden können, ist die Chance grösser, Offerten von mehr Anbietern zu erhalten. Der Start erfolgt, wenn die Volksabstimmung am 11. März 2012 erfolgreich abgeschlossen worden ist. Also bleibt dem entsprechenden GU genau ein Zeitraum von drei Monaten, um die ersten Pavillons zu stellen.

Der vorgesehene Standort Riedmatt bedingt eine Verkleinerung des Spielfeldes. Trotzdem ist aber gewährleistet, dass das bestehende Spielfeld weiterhin als Schülerfussballfeld genutzt werden kann. Das Modular in der Herti wird an die Peripherie des Grundstücks gesetzt. Wegen der laufenden Planung Schulhauserweiterung Herti soll der Perimeter möglichst offen gelassen werden. Der gewählte Standort Oberwil ist aufgrund seiner Nähe zum Kindergarten und zum Schulhaus sehr interessant. Auch dieses Spielfeld muss aber verkleinert werden; es bleibt aber trotzdem in der Grösse eines ordentlichen Schülerfussballfeldes erhalten.

4. Beratung

4.1. Lebensdauer

Ein Mitglied erkundigt sich nach der Lebensdauer einer solchen Modulbaute. Ein gutes solid gebautes Schulhaus weist doch eine Lebensdauer von gegen 100 Jahren auf. Antwort: Es handelt sich hier um einen Holzbau, der entsprechenden Unterhalt benötigt. Von der Konzeption, Isolation und Materialisierung her entspricht er einem heutigen modernen und auch im Wohnungsbau angewendeten Holzbau. Es kann von einer Lebensdauer von ca. 50 Jahren ausgegangen werden. Gerade beim Beispiel der Herti Pavillons zeigt sich jetzt, dass sie einen Vorteil haben, wenn z.B. das bestehende, das alte Schulhaus umgebaut werden muss. Wenn der Neubau erstellt wird, können die Schüler vom Pavillon in den Neubau und die Schüler vom Altbau vorübergehend in den Pavillon verlegt werden. Nach Fertigstellung können die Schüler in den Altbau zurück, wodurch die Pavillons entweder an einen anderen Standort verlegt, anders genutzt oder verkauft werden können.

4.2. Kostenzusammenstellung

Jemand erkundigt sich, warum bei jedem Pavillon neu Honorare von über 10 % aufgeführt werden, obwohl es sich um eine Gesamtplanung handelt. Antwort: Die Honorare machen 10 % der Gesamtkosten aus. Hier handelt es sich um die Honorare der Entwicklungsarbeit. Die Honorare sind absichtlich aus BPK2 entnommen worden, um die reinen Gebäudekosten vergleichen zu können. Beim Modulpavillon in der Herti mussten sehr viele Planungsarbeiten im Baudepartement selber ausgeführt werden, da sie Bestandteil des GU-Auftrages waren. Hier sind die Entwicklungskosten des ersten Pavillons und

der Minergie enthalten. Die Vorsteherin des Bildungsdepartementes bedankt sich bei dieser Gelegenheit persönlich für die optimale Begleitung bzw. Zusammenarbeit zwischen Baudepartement und Bildungsdepartement bei diesem Projekt. Bei dem heutigen Schulraumplanungsbericht zeigt sich, dass das Bedürfnis sowohl für die Betreuung wie auch die Schule ausgewiesen ist. Die Dringlichkeit ist ebenfalls ausgewiesen. Die Eltern erwarten bei ihrem Zuzug nach Zug, dass ihre Kinder hier aufgenommen werden können. Von daher ist es sehr wichtig, wenn zumindest zwei Pavillons bereits im Herbst 2012 in Betrieb genommen werden können. Dass nun auch für die Betreuung ein modulares System gebaut wird, kann durchaus als Pionierleistung bezeichnet werden. Aus Sicht der Eltern und Kinder müssten aus Dringlichkeitsgründen eigentlich alle Pavillons bereits im Herbst 2012 zur Verfügung stehen. Wenn aber eine verlässliche Zusicherung erhältlich ist, dass die weiteren zwei Modulanlagen im Frühling 2013 folgen, kann die Situation bis dahin abgedeckt und überbrückt werden.

Es wird durch die Kommission begrüsst, dass die schulergänzende Kinderbetreuung nahe zu den Schulhäusern geplant ist. Dadurch haben die Kinder von der Schule zur Betreuung keine weiten Wege zurück zu legen. Dieser Aspekt (z.B. auch Sicherheit) wird bei allen der geplanten Modularbauten erfüllt.

Weitere Fragen betreffen das Lehrerzimmer im Letzi: Antwort: Es handelt sich hier um einen kleinen Raum, der sowohl als Arbeitszimmer, Sitzungszimmer wie auch als Lehrerzimmer genutzt wird. Im Letzi sind total 8 Lehrpersonen sowie 2 Schulsozialarbeiter (teilweise) tätig. Für alle gleichzeitig hat es hier zu wenig Platz, und Teamsitzungen sind in diesem Raum auch nicht durchführbar.

4.3. Volksabstimmung

Ein Mitglied befürwortet das ganze Projekt und Vorgehen an sich, hat aber mit der Argumentation Mühe, wonach indirekt die Zustimmung des Stimmbürgers zur Betreuung gewünscht wird. Im Sinne der Transparenz wäre es zu begrüssen, wenn eine konkrete Abstimmung über das Thema (flächendeckende) Schulbetreuung mit Konzept, Kosten usw. durchgeführt würde. Das sei transparenter und demokratisch richtig. Vom Stimmvolk könne nicht verlangt werden, dass sie sich auf diesem Gebiet genügend gut auskennt – die Abstimmungsbroschüre müsste das aufzeichnen.

Die überwiegende Mehrheit der Mitglieder findet aber genau dieses Vorgehen sehr gut und begründet, dass bei der heutigen Vorlage den Stimmberechtigten die Kosten der Investition ganz klar aufgezeigt werden, was zu unterstützen sei.

4.4. Korrektur

Bei den Terminen hat sich ein Fehler eingeschlichen. Im ersten Satz muss es statt „der Grosse Gemeinderat“ richtigerweise „das Volk“ heissen.

4.5. Pendenz

Es sind noch Detailfragen zum Schulraumbedarf der Schulanlage Letzi aufgetaucht, weil es zwischen dem Schulraumplanungsbericht und der Vorlage gewisse Unklarheiten bestehen. Die Vorsteherin des Bildungsdepartementes wird dies zuhanden der GPK, bzw. des GGR klären.

Frage zur Beilage 8: Wie begründen sich die Sachfolgekosten von CHF 175'760.--? Was ist darunter zu verstehen? Antwort: Dieser Betrag ist mit einem Faktor Betriebs- und Sachaufwand aufgrund von Erfahrungszahlen gerechnet.

4.5. Fazit

Die überwiegende Mehrheit der GPK begrüsst das Projekt sehr und erachtet es als sinnvoll. Es wird als positiv erachtet auch, dass mit der Genehmigung durch das Stimmvolk die Legitimation der Stimmberechtigten für die Betreuungsräume gegeben wird. Man ist sich aber einstimmig einig, dass das gewählte System nicht nur wegen der Dringlichkeit, sondern auch aus Gründen der Flexibilität richtig ist. Aus dem ursprünglichen Gedanken, aus der Not eine Tugend zu machen, ist inzwischen viel mehr entstanden. Neben dem Energiestandard Minergie handelt es sich um eine Lösung, die sich langfristig sogar besser rechnet als eine Festbaute, die zukünftig bei anderen Modellen wieder nicht optimal ist.

Gerade im Herti, wo bis 2020 es sehr viel mehr Schüler sein werden, wird nicht an ein neues Schulhaus, sondern an Ergänzungsbauten innerhalb der Schulanlage gedacht. Trotzdem ist ein Schulhaus rein aus architektonischen Gründen und von der Quartierart und Vielfältigkeit her nicht vergleichbar mit einem Modul. An einem Standort, wo kurzfristig mit mehr oder weniger Schülern gerechnet wird, ist die Modulbauweise sicher richtig. In einem Gebiet, wo sich aber ein Bedarf langfristig zeigt, muss weiterhin in Richtung fester, „traditioneller“ Ergänzungsbauten geplant werden.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden umfangreichen Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags (Beilage 1) des Stadtrats Nr. 2184 vom 22. November 2011 und den Beilagen (2 bis 8) sowie der Powerpoint-Präsentation des Baudepartementes (Zuger Modular, Rahmenkredit, Temporäre Ergänzungsbauten Letzi, Riedmatt, Herti und Oberwil), dem Bericht der BPK Vorlage Nr. 2184.1 vom 5. Dezember 2011 empfiehlt Ihnen die GPK die Vorlage mit dem Rahmenkredit in der Höhe von CHF 8.788 Mio. dem GGR einstimmig mit 6:0 zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei dem Rahmenkredit von CHF 8.788 Mio. gemäss Beschlussentwurf der Vorlage Nr. 2184 vom 22. November 2011 des Stadtrates zuzustimmen.

Zug, 12. Januar 2012

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident