

Nr. 2888.2

**Grosser Gemeinderat, Vorlage**

**Hochbau: Neubau Heilpädagogische Schule und Erweiterung Schulanlage Kirchmatt, Planungs- und Projektierungskredit**

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2888.2 vom 16. September 2024

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:

**I Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2888 vom 2. Juli 2024 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2888.1 vom 3. September 2024.

**II Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsidentin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Laura Guthke, Stv. Leiterin Immobilien, Remo Krummenacher, Rektor Stadtschulen Zug, Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

**III Erläuterungen der Vorlage**

Die Stadtratsvizepräsidentin, Paul Knüsel und Remo Krummenacher erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation (Beilage 1). Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Ausgangslage (Folien 2 und 3)

Die Provisorien auf der Schulanlage Kirchmatt sollen durch feste Schulbauten ersetzt werden.

Schulkreis Zentrum und Schule Kirchmatt (Folie 4)

Zum Schulkreis Zentrum gehören Quartiersschulhäuser (auch Satellitenstandorte), die Tagesschule und die Heilpädagogische Schule (HPS). Das grösste Quartiersschulhaus im Schulkreis Zentrum ist die Schulanlage Kirchmatt.

### Schule Kirchmatt Schülerzahlen (Folie 5)

Die Erweiterung des Schulraums kann nur am Standort Kirchmatt erfolgen.

Ab der dritten Klasse findet eine Verschiebung ins Zentrum statt, ab dann werden die Schülerinnen und Schüler in den Schulhäusern Kirchmatt und Burgbach beschult, davor sind die Kinder draussen in den Quartieren und Aussenstandorten.

### Gemeinsame Planung mit Schulen St. Michael (Folie 8)

Das Gelände, auf dem die Pädagogische Hochschule Zug (PH Zug) steht, ist im Eigentum der Schulen St. Michael. Die PH Zug (sprich der Kanton Zug) ist dort eingemietet. Die PH Zug möchte sich vergrössern. Am heutigen Standort ist das nicht möglich. Dies weil die Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswert und deshalb Aufstockungen und Erweiterungen, welche die Raumbedürfnisse der PH Zug erfüllen, nicht möglich sind. Aus diesem Grund wurde ein Umzug der PH Zug in einen Neubau auf dem Campus der Schulen St. Michael geplant.

Mit dem geplanten Umzug der PH in einen Neubau auf dem Campus der Schulen St. Michael hat die Stadt Zug die Möglichkeit, das heutige PH-Gebäude unter anderem für die schulergänzende Betreuung zu nutzen. Gleichzeitig ist eine der drei Sporthallen im geplanten Neubau der PH Zug für die Nutzung durch die Stadt Zug vorgesehen. Die Möglichkeit zur Nutzung des heutigen PH-Gebäudes kommt für den Schulstandort Kirchmatt/Maria Opferung einem Befreiungsschlag gleich.

Das PH-Gebäude ist aufgrund seiner Raumstruktur und des Aussenraums sehr geeignet für die schulergänzende Betreuung und andere schulische und schulnahe Nutzungen.

Das Seminargebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen: Einem zweigeschossigen Flachbau mit Innenhof und einem dahinterliegenden viergeschossigen Riegelbau. Im Riegelbau wird die Stadt Zug vorerst zwei Geschosse nutzen. In der Vereinbarung mit den Schulen St. Michael ist aber festgehalten, dass bei Bedarf auch noch das 2. und 3. Obergeschoss hinzugemietet werden könnte.

**Frage:** Muss die Stadt Zug vor der zukünftigen Nutzung noch in das PH-Gebäude investieren?

**Antwort:** Nein, die Stiftung Schulen St. Michael bleibt Eigentümerin und trifft alle baulichen Massnahmen, sofern solche überhaupt notwendig sind. Die Räume entsprechen aber bereits weitgehend den Bedürfnissen der Stadt Zug und können deshalb grösstenteils so genutzt werden, wie sie heute gebaut sind. Auch in der Mensa kann ein Essensraum genutzt werden.

**Frage:** Gegen das Neubauprojekt der PH Zug sind Einsprachen aus der Nachbarschaft zu erwarten. Inwiefern würden sich Verzögerungen aufgrund von langwierigen Einspracheverfahren auf die Stadt Zug auswirken, die dann die zusätzliche Turnhalle oder die Räume für die Betreuung noch nicht nutzen könnte?

**Antwort:** Mit Einsprachen rechnet die Bauherrschaft. Wenn diese durch alle Instanzen geführt werden, kann es zu einer Verzögerung von vier bis fünf Jahren kommen. Die Stadt Zug bewertet das Projekt hinsichtlich Bewilligungsfähigkeit als intakt.

Die Stadt Zug müsste weniger für die Sporthalle, aber für die schulergänzende Betreuung eine Zwischenlösung haben. Eine Möglichkeit wäre, dass die Provisorien am Standort Maria Opferung/Kirchmatt weitergeführt und dafür genutzt werden, bis ein Umzug ins PH-Gebäude möglich wird.

### Beteiligung Kanton an Neubau HPS (Folie 9)

Ursprünglich war vorgesehen, dass der Kanton Zug CHF 10 Mio. an den Neubau der HPS zahlt. Über die Verbindlichkeit des Betrages und in welcher Form der Kanton Zug diesen Beitrag entrichten soll, wurden in den letzten Jahren sehr viele Gespräche geführt.

Alle bis Ende 2023 geführten Gespräche wurden dann am 1. Januar 2024 mit Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes über Leistungen für Menschen mit Behinderung und Betreuungsbedarf LBBG hinfällig. Das Gesetz besagt, dass der Kanton Zug sich nicht direkt an Investitionen von sozialen Institutionen beteiligen darf, sondern dies nur über eine Leistungsvereinbarung möglich ist. Zwischen der Stadt Zug und dem Kanton Zug besteht bereits eine Leistungsvereinbarung, da die Stadt Zug im Auftrag des Kantons Zug die HPS führt. Der Kanton Zug entrichtet im Rahmen der Leistungsvereinbarung pro Schülerin/Schüler jährliche Pauschalen an die Stadt Zug. Die Pauschalen beinhalten einen Beitrag an die Beschulungskosten sowie einen anteiligen Beitrag an den Betriebsunterhalt. In der Vergangenheit wurde aber nicht die Amortisation des Gebäudes entschädigt. Diese Leistungsvereinbarung wird angepasst. Der Kanton Zug beteiligt sich neu anteilmässig an den Investitionskosten für den Neubau HPS sowie an den Kosten für die Provisorien. Wichtig war für die Stadt Zug, dass der Betrag vom Kanton Zug an den HPS-Neubau schnell über die Leistungsvereinbarung refinanziert wird. Die Forderung der Stadt Zug war, dass die Refinanzierung innert sieben bis zehn Jahren erfolgt. Der Kanton Zug hat nun mitgeteilt, dass er den Betrag innert fünf Jahren über die Leistungsvereinbarung zurückzahlen wird. Der Beitrag des Kantons Zug wird etwas höher ausfallen als die ursprünglich gedachten CHF 10 Mio. Dies einerseits, weil die Erstellungskosten höher sind als dazumal angenommen, und andererseits weil der Kanton Zug sich anteilmässig nach Schülerinnen und Schülern an den Kosten beteiligt. Zur Leistungsvereinbarung liegt bereits eine schriftliche Erklärung des Kantons Zug vor. Die eigentliche Leistungsvereinbarung ist noch bei der Bildungsdirektion in Erarbeitung, weshalb noch keine finale Version vorliegt.

Laura Guthke informiert anhand einer Präsentation (siehe Beilage 2) zum Baurecht Maria Opferung. Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

#### Ausgangslage (Folien 3 und 4)

Die Besonderheit beim Abschluss des Baurechtsvertrages im Jahr 2004 war, dass die Stadt Zug das Gebäude nicht – wie es bei einem Baurecht eigentlich üblich ist – gekauft hat. Aus diesem Grund ist in der Berechnung des Baurechtszinses der Gebäudewert enthalten.

Der Baurechtszins hat sich in den letzten Jahren aus zwei Gründen immer weiter verringert:

- Der im Baurechtszins enthaltene Gebäudeteil ist aufgrund der Altersentwertung geringer geworden.
- Die Zinsentwicklung, die beim Abschluss des Baurechtsvertrages nicht absehbar war, und dass kein Mindestzinssatz im Vertrag festgehalten wurde.

Der bestehende Baurechtsvertrag läuft noch bis 2054, weil bis dann der Gebäudewert auf null abgeschrieben ist. Die Vertragslaufzeit wurde auf diesen Zeitpunkt hin befristet. Weil die Stadt Zug einen Neubau erstellt, braucht sie eine langfristige Sicherheit für die getätigten Investitionen. Der neue Vertrag soll deshalb zumindest zwei Sanierungszyklen abdecken.

#### Nachverhandlungen/neuer Baurechtsvertrag (Folien 5 und 6)

Auf Antrag der BPK wurden Nachverhandlungen mit dem Verein Kloster Maria Opferung geführt, insbesondere hinsichtlich eines Erwerbs des Grundstückes und einer Kostenbeteiligung aufgrund der Schadstoffbelastung. Ein Verkauf des Grundstückes war und ist keine Option für die Baurechtsgeberin. Ein von der Stadt Zug beauftragtes Rechtsgutachten betreffend die finanzielle Beteiligung des Vereins bei der Sanierung kommt klar zum Schluss, dass die Stadt Zug die Sachgewährleistung im Baurechtsvertrag vollumfänglich übernommen hat. Ansprüche an den Verein können keine gestellt werden. Der Verein hätte zudem auch nicht die Möglichkeit, sich finanziell zu beteiligen.

Neuer Baurechtsvertrag:

Abweichend vom bestehenden Baurechtsvertrag wird der Stadt Zug im neuen Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt und die Baurechtsparzelle vergrössert. Ebenfalls wird die Laufzeit neu festgesetzt. Der Landwert und der Gebäudewert bleiben wie bis anhin. Die Verzinsung wird neu geregelt: Gemäss Referenzzinssatz, min. 3 %, max. 4.5 %. Vergleiche BEI2 Präsentation Baurecht Standort Maria Opferung im Anhang.

**Frage:** Warum wird mit dem neuen Baurechtsvertrag weiterhin der alte Gebäudewert verzinst?

**Antwort:** Die Stadt Zug muss das alte Gebäude noch abzahlen. Den bestehenden Gebäudewert könnte die Stadt Zug alternativ auch mit einer Einmalzahlung abgelten, dann würde der Gebäudewert vom Baurechtszins entfallen.

Der Leiter Hochbau fährt fort mit der Präsentation zum Planungs- und Projektierungskredit und erläutert das Projekt ab Folie 11 (Beilage 1).

Projektwettbewerb (Folie 13)

Raumprogramm:

Die zentrale Anforderung an das Raumprogramm ist, die in die Provisorien ausgelagerten Schulnutzungen im bestehenden Schulhaus und in den Erweiterungsneubauten unterzubringen.

Projektwettbewerb (Folien 14 bis 16)

Das Siegerprojekt «Tsukamori» fügt sich städtebaulich und architektonisch überzeugend in die ortstypischen Strukturen ein. Der Neubau wird weniger hoch sein als der bestehende Bau, der zurückgebaut wird, hingegen wird der Neubau einen grösseren Fussabdruck haben.

Projektwettbewerb (Folie 17)

Empfehlungen Jury für Weiterbearbeitung Siegerprojekt:

Die Erschliessung am Standort Maria Opferung ist hinsichtlich Sicherheit nicht unproblematisch. Die Ankunftssituation ist im Siegerprojekt noch nicht optimal gelöst worden, eine verbesserte Lösung muss deshalb in der Projektierung aufgezeigt werden. Andere Wettbewerbsbeiträge haben gute Ansätze aufgezeigt. Im Aussenraum soll der alte Baumbestand vor Ort so weit wie möglich erhalten bleiben.

Projektierung (Folie 18) (zusätzlicher Lagerräume für Kulturgüter)

Prüfung zusätzlicher Lagerräume für Kulturgüter: Die GPK hat das Anliegen eingebracht, beim Neubauvorhaben zu prüfen, ob zusätzlich Lagerräume für Kulturgüter integriert werden können. Das Baudepartement wird dieses Anliegen ergebnisoffen prüfen. Der Bedarf wird mit den betroffenen Kulturinstitutionen noch abgeklärt. In erster Linie muss das Baudepartement eine Schule bauen, wird aber prüfen, ob es möglich ist, weitere Nebenräume (Kellerräumlichkeiten) für Kulturgüter zu erstellen.

Der GPK-Präsident dankt für die positive Aufnahme des Anliegens und führt zu dessen Hintergrund aus: Walter Bersorger, Direktor des Museum Burg Zug hat die Problematik geschildert, dass die Fachstelle Kulturgüterschutz des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz gewisse Lagerräume der Burg nicht mehr abgenommen hat, insbesondere besteht ein Problem mit Wasser aufgrund des nahen Dorfbaches. Die Herausforderung ist, dass sich offenbar niemand um die Bereitstellung geeigneter Kulturgüterschutzräume zu kümmern scheint. Es fehlen schon sehr bald solche Räume für unsere Zuger Kulturinstitutionen.

Der Standort Maria Opferung liegt ideal in der Nähe unserer Kulturinstitutionen. Zudem ist der Kanton Zug bei der HPS und bei den Kulturinstitutionen beteiligt. Deshalb wäre das eine reelle Chance, zusammen mit dem Kanton Zug ein solches Projekt umzusetzen.

#### Kosten und Termine (Folie 22): Terminplan und nächste Schritte

Ein Mitglied stellt fest, dass der Bezug des PH-Gebäudes für die schulergänzende Betreuung nicht im Terminplan enthalten ist.

**Frage:** Handelt es sich dabei um ein unabhängiges Projekt, dass hier im Zeitplan nicht mitgedacht ist?

**Antwort:** Die Miete der Räume im PH-Gebäude für die schulergänzende Betreuung sind nicht Teil des Projektes Neubau HPS und Erweiterung Schulanlage Kirchmatt. Die Fertigstellung des Neubaus der PH Zug war für 2027/28 geplant, das kann sich aufgrund von Einsparungen aber verzögern. In diesem Fall müsste für die schulergänzende Betreuung eine Zwischenlösung gefunden werden.

**Ergänzung:** Die Stadt Zug stellt sicher, dass die schulergänzende Betreuung, genauso wie die Schule, provisorische Räume erhalten wird. Dies unabhängig davon, ob bei Inbetriebnahme des erweiterten Kirchmattschulhauses und des HPS-Neubaus das PH-Gebäude schon zur Verfügung steht oder eine Übergangslösung mit Provisorien notwendig sein wird.

## **IV Beratung**

### **Fragen und Bemerkungen aus der Kommission**

Der GPK-Präsident: Die Nutzung des PH-Gebäudes ist ein Glücksfall. Damit kann die Stadt Zug mehrere Probleme an diesem Standort lösen. Die Komplexität ist aufgrund der Verknüpfungen hoch. Diese Chance muss allerdings nun gepackt werden. Der Verein Maria Opferung macht mit, die HPS macht mit, der Kanton Zug macht mit, die Schulen St. Michael machen mit. Unter diesen Umständen gewinnen alle Player.

#### Zusätzlicher Schulraumbedarf

**Frage:** Ist der zusätzliche Schulraumbedarf aus dem Schulraumplanungsbericht abgeleitet, der 2020 zusammen mit Metron erarbeitet wurde, oder kommt gegenüber dem Schulraumplanungsbericht nochmal ein zusätzlicher Bedarf hinzu?

**Antwort:** Es handelt sich um einen zusätzlichen Bedarf gegenüber dem Schulraumplanungsbericht. Ein Teil davon ist auf die Migration zurückzuführen, die in der Schulraumplanung nicht berücksichtigt werden konnte, ein anderer Teil auf den Anstieg der Schülerzahlen in diesem Schulkreis, der in der Schulraumplanung nicht erwartet wurde, da es in diesem Schulkreis wenige bis keine Neubaugebiete gibt. Darum ist es wichtig, dass in der Projektierung nochmals eine vertiefte Prüfung der Schulraumplanung vorgenommen wird (vgl. Folie 21).

#### Schulen St. Michael

**Frage:** Betreiben die Schulen St. Michael nur noch eine Tagesschule, aber kein Internat mehr?

**Antwort:** Das Kollegium St. Michael wurde reorganisiert und den heutigen Gegebenheiten angepasst. Das Internat wurde aufgrund der fehlenden Nachfrage aufgegeben. Heute ist die Schule als private Tagesschule gut aufgestellt. Das Angebot umfasst vor allem die obere Primarstufe sowie die Sekundarstufe. Das Hauptgebäude wurde den neuen Bedürfnissen entsprechend umgebaut.

#### Baurechtsvertrag Verein Maria Opferung: Vorkaufsrecht

Ein Mitglied führt aus, dass die Stadt Zug mit dem Baurechtszins für ein Gebäude zahlt, das abgebrochen und durch den HPS-Neubau ersetzt wird.

**Frage:** Wie ist das Vorkaufsrecht geregelt?

**Antwort:** Das Vorkaufsrecht bezieht sich nur auf das Land. Das neue Gebäude wird der Stadt Zug gehören und die Schuld am alten Gebäude muss die Stadt Zug begleichen.

#### Zusammensetzung Preisgericht: Bereich Nachhaltigkeit

**Frage:** Wer hat im Preisgericht den Bereich Nachhaltigkeit abgedeckt?

**Antwort:** Die Nachhaltigkeit ist nicht im Preisgericht abgedeckt, sondern bei den Expertinnen und Experten. Im Expertengremium war die Amstein + Walthert AG für den Bereich Nachhaltigkeit vertreten.

#### Energiekonzept

**Frage:** War das Energiekonzept auch Teil des Projektwettbewerbes?

**Antwort:** Ja. Die Wettbewerbsteilnehmenden mussten zum Energiekonzept eine Aussage machen. Das wird nun weitergepflegt. Der Gebäudestandard ist Minergie-A ECO.

#### Zusätzliche Unterrichtsräume Kirchmatt: Zukünftiger Anstieg Schülerzahlen mitplanen

Ein Mitglied: Auch wenn die Prüfung der Schülerzahlen-Prognose ergibt, dass es die zusätzlichen Unterrichtsräume in den nächsten zehn Jahren noch nicht braucht, so sollte der Bau heute so geplant werden, dass in der Zukunft eine Erweiterung der Unterrichtsräume gut möglich ist.

#### Schulraumbedarf Asyl und Migration

**Frage:** Ist der Schulraumbedarf für den Bereich Asyl und Migration nicht nur temporär?

**Antwort:** Die Zahlen im Bereich Asyl und Migration werden sich sicher verändern. Um diese Frage zu berücksichtigen ist es wichtig, für den Schulkreis Zentrum nochmal eine vertiefte Prüfung der Schulraumplanung vorzunehmen.

### **V Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 2888 vom 2. Juli 2024 und des Berichts und Antrags der Bau- und Planungskommission Nr. 2888.1 vom 3. September 2024 empfiehlt die GPK die Vorlage einstimmig mit 7:0 Stimmen zur Annahme.

### **VI Antrag**

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Neubau der Heilpädagogischen Schule und die Erweiterung der Schulanlage Kirchmatt einen Planungs- und Projektungskredit von brutto CHF 2'850'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung zu bewilligen (Kostenstelle 2250, Objekt Nr. 0026.0 Klosterstrasse 2a, Maria Opferung: Ersatz Neubau HPS CHF 1'500'000.00, Objekt Nr. 0026.1 SH Kirchmatt: Erweiterungsneubau und Sanierung CHF 900'000.00 und Objekt Nr. 0026.2 SH Kirchmatt: Schulcontainer/Modulare Schulbauten CHF 450'000.00).

Zug, 10. Oktober 2024

Für die Geschäftsprüfungskommission  
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

- Beilagen
- BE11 Präsentation Planungs- und Projektierungskredit
  - BE12 Präsentation Baurecht Standort Maria Opferung