

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Umbau und Sanierung Schulhaus Herti und Installation Mietprovisorien; Objektkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2757 vom 23. August 2022

Das Wichtigste im Überblick

Die Schulanlage Herti wurde 1975 errichtet. Die Kapazitäten der gesamten Anlage einschliesslich Sport- und Betreuungsinfrastruktur sind nun erschöpft und die verfügbaren Räumlichkeiten schon seit einigen Jahren übernutzt. Die Schulraumplanung weist für die Zukunft weiterhin einen steigenden Raumbedarf aus, weshalb eine Erweiterung der bestehenden Anlage zwingend erforderlich ist, um den Schulraumbedarf im Herti langfristig decken zu können. Das Erweiterungsprojekt sieht einen Neubau für die Schulnutzung und den Umbau und die Sanierung des bestehenden Schulgebäudes für die schulergänzende Betreuung vor. Für die Bauzeit werden zudem Schulprovisorien benötigt, um den Schulbetrieb vollumfänglich aufrechterhalten zu können.

Der Stadtrat hat am 8. Juli 2022 mit der GGR-Vorlage Nr. 2753 einen Objektkredit in Höhe von CHF 66'290'000.00 für den Erweiterungsneubau der Schulanlage Herti zu Händen des Grossen Gemeinderats und der Stimmbevölkerung verabschiedet. Den Objektkredit für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Schulhauses sowie die Beschaffung der Mietprovisorien hat der Stadtrat gleichentags gemäss Finanzhaushaltsgesetz in eigener Kompetenz als gebundene Ausgabe beschlossen. Dem politischen Wunsch, dass der Grosse Gemeinderat und die Stimmberechtigten der Stadt Zug auch über diesen Objektkredit befinden können sollen, kommt der Stadtrat mit dieser Vorlage nach. Die Mietkosten für die Provisorien in Höhe von CHF 8'930'000.00 verbleiben als gebundene Ausgaben durch den Stadtrat beschlossen.

Das bestehende Schulhaus Herti wird saniert und energetisch modernisiert, um den Bestandesbau auch in Zukunft effizient und wirtschaftlich unterhalten zu können. Das Gebäudeinnere wird für die Bedürfnisse der schulergänzenden Betreuung strukturiert und Platz für sieben Gruppen bieten. Die schulergänzende Betreuung kann damit künftig zentral an einem Ort erfolgen und ist nicht mehr wie heute auf mehrere Standorte verteilt. Um den Bauablauf optimal zu gestalten und den Schulbetrieb aufrechterhalten zu können, werden Mietprovisorien benötigt. Während der Etappe I werden die Schulnutzungen vollständig ausgelagert und in eine provisorische Modulanlage im nördlichen Teil des Schulareals verlegt. Auch die Drittnutzer (Zunft der Letzibuzäli und Jugendtreff) werden Platz in Provisorien finden.

Es wird beantragt, einen Objektkredit für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Schulhauses Herti in Höhe von CHF 22'800'000.00 inkl. MWST sowie für die Installation der Mietprovisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus in Höhe von CHF 5'310'000.00 inkl. MWST zu bewilligen. Der Objektkredit ist der Investitionsrechnung zu belasten.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Objektkredit für den Umbau und die Sanierung des Schulhauses Herti und für die Installation von Mietpavillons. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

I Ausgangslage

II Sanierung und Umbau bestehendes Schulhaus Herti

1. Transformation bestehendes Schulhaus
2. Raumprogramm
3. Umbau- und Sanierungsprojekt
4. Ablauf und Projektplanung
5. Rechtslage bezüglich Stadtratsbeschluss zu den gebundenen Kosten
6. Kosten für die Sanierung und den Umbau des bestehenden Schulhauses
7. Geschossflächen und Gebäudevolumen
8. Kennzahlen in Bezug auf die Gebäudekosten nach Baukostenplan BKP 2

III Installation von Mietprovisorien

1. Beschreibung
2. Kosten für Installationsarbeiten und Miete
3. Bewilligung
4. Nachnutzung der Provisorien

IV Umbau bestehender Elementbau

V Termine

VI Fazit

VII Antrag

I Ausgangslage

Der Schulkreis West, Gebiet Herti/Letzi, umfasst die Schulanlage Herti, das Schulhaus Letzi sowie den Kindergarten St. Johannes. Die Schulanlage Herti mit dem Schulgebäude, der Aula und dem Sporttrakt wurde 1975 fertig gestellt. Aufgrund von Kapazitätsengpässen erfolgten in der Vergangenheit verschiedene Erweiterungen mittels Provisorien, letztmals 2020. Gestützt auf Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2753 vom 8. Juli 2022 soll die Schulanlage Herti mit einem Neubau erweitert und der dringende Raumbedarf für Schule, und Sport sowie dem vorliegenden Projekt für die Betreuung gedeckt werden. Die Standorte Letzi und St. Johannes erfahren keine Änderungen und werden unverändert weitergeführt. Hingegen soll das Hertiforum, das heute der schulergänzenden Betreuung dient, nach dem Ausbau der Schulanlage Herti der Bevölkerung als Quartiertreffpunkt zurückgegeben werden.

Für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Herti wurde im Jahr 2020/21 ein anonymer zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt (siehe im Einzelnen Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2753 vom 8. Juli 2022, Ziffer I 3, S.4). Auf Grundlage des Siegerprojekts «Eduardo» hat das siegreiche Planerteam von Burkard Meyer Architekten, Baden, und Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern, das Vorprojekt für die Umsetzung der ersten Etappe erarbeitet. Die erste Etappe beinhaltet den Neubau eines Schulhauses für Kindergarten, Unter- und Mittelstufe samt einer Doppelsporthalle Typ B sowie parallel dazu die Sanierung und den Umbau des bestehenden Schulhauses zu einem zentralen, multifunktionalen Betreuungsgebäude mit sieben Gruppen. Die bestehende Aula wird rückgebaut. Der Sporttrakt bleibt wie bestehend erhalten. Von den Baumassnahmen der ersten Etappe sind sämtliche aktuellen Nutzerinnen und Nutzer des Schulareals betroffen.

II Sanierung und Umbau bestehendes Schulhaus Herti

1. Transformation bestehendes Schulhaus

Das bestehende Schulhaus Herti (Bestandesbau) wird im Zuge der Gesamtentwicklung des Schulareals für die Schulergänzende Betreuung umgenutzt. Es eignet sich mit seiner Bestandesfläche ideal für die Bedürfnisse der Schulergänzenden Betreuung. Mit einer marginalen Erweiterung und neuen, sogenannten Zugangsdecks (das heisst Aussenflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität) für die Erschliessung, wird es zum zentralen Betreuungsgebäude für alle Betreuungsgruppen des Schulkreises umgebaut. Einerseits ist eine Sanierung erforderlich, um den Bestandesbau energetisch zu modernisieren und auch in Zukunft effizient und wirtschaftlich unterhalten zu können. Andererseits muss das Gebäudeinnere für die sieben Betreuungsgruppen entsprechend strukturiert werden.

Die Transformation des bestehenden Schulhauses zum zentralen Betreuungsstandort ist in mehrfacher Hinsicht ein Befreiungsschlag, da so bereits in der ersten Etappe alle erforderlichen Räume für die Tagesstrukturen des Schulkreises geschaffen werden. Dadurch kann zum einen das bestehende Defizit der Betreuungsplätze zum frühestmöglichen Zeitpunkt behoben und sämtliche provisorischen Betreuungsstandorte bei einem optimalen Ablauf bereits auf das Schuljahr 2025/26 aufgelöst werden. Zum anderen kann das Hertiforum der Quartierbevölkerung bereits in weniger als vier Jahren zurückgegeben werden.

Der Abschluss der Umbauarbeiten definiert den Schlusspunkt der baulichen Aktivitäten für die Schulergänzende Betreuung Herti. Es fallen keine weiteren Arbeiten in der zweiten Etappe an.

2. Raumprogramm

Tabelle 1: Raumprogramm Umbau und Sanierung Bestandesbau

Betreuung und Verpflegung	
Hauptraum 1	7 à 91.5m ²
Hauptraum 2	7 à 71.5m ²
Bewegungsraum	7 à 35.0m ²
Hausaufgaben-/ Ruheraum	7 à 35.0m ²
Etagenküchen	4 à 40.5m ²
Küche, Lager	1 à 20.5m ²
Küche, Entsorgung	1 à 12.0m ²
Büro Betreuungsmitarbeiter	4 à 25.0m ²
Büro Betreuungsmitarbeiter	3 à 14.0m ²
Büro Verpflegungsmitarbeiter	3 à 12.0m ²
Besprechungszimmer	4 à 13.0m ²
Pausenraum Betreuungs- und Verpflegungsmitarbeiter	1 à 34.5m ²

Quelle: Baudepartement

Die Transformation des bestehenden Schulhauses für die Schulgänzende Betreuung schafft Haupträume für die sieben Gruppen der Schulgänzenden Betreuung, Bewegungsräume, Hausaufgaben- und Ruheräume, Küchen, Büros und Besprechungszimmer sowie Lager- und Entsorgungsräume. Das ursprüngliche Raumprogramm wurde durch das Baudepartement gemeinsam mit dem Bildungsdepartement im Zuge der Erarbeitung des Vorprojekts nochmals überprüft, um dieses noch besser auf die Bedürfnisse der Schulkinder abzustimmen. Daher wurden unter anderem kleinere Büroräume zu grösseren Büros zusammengelegt, um mehr Raum für die Kinder zu schaffen und die Haupträume moderat erweitern zu können. Ausserdem wurde die Anzahl Küchen auf eine (Betreuungs)Küche je Geschoss festgelegt (die Grundrisse sind dem Bericht als Beilage beigefügt).

3. Umbau- und Sanierungsprojekt

Das bestehende Schulgebäude weist eine sehr gute Bausubstanz auf und wurde in einer typischen Skelettbauweise mit einer flachfundierten lokal verstärkten Bodenplatte erbaut. Die Tragkonstruktionsmerkmale der Skelettbauweise zeichnen sich durch die Lastenabtragungen der Geschossdecken vorwiegend über Stützen aus. Im Gebäude befinden sich fast keine lastabtragenden Wände. Diese Bauweise, die im Übrigen heute noch Anwendung findet, erlaubt flexible Raumänderungen. Mit dem Rückbau bis auf die Tragkonstruktion kann die erbaute Substanz weiterverwendet werden und muss nicht neu erstellt werden. Die erforderlichen statischen Eingriffe sind in Bezug auf die Erdbebenertüchtigung, Durchstanzwiderstand und Brandschutz geschuldet. Diese Massnahmen sind kostengünstiger und auch nachhaltiger als ein Ersatzneubau.

Darüber hinaus ermöglicht der Zuschnitt des symmetrisch angelegten Baukörpers eine optimale, den geforderten Raumgrössen der Betreuung nahezu passgenau entsprechende Ausnutzung eines Geschosses für jeweils zwei Gruppen. Zusammen mit einer Einzelgruppe, welche sich aufgrund der Höhenlage des Gebäudes im Terrain ergibt, können alle erforderlichen Betreuungsgruppen auf flächeneffiziente Weise im bestehenden Volumen arrangiert werden.

Die bestehenden Tragstrukturen des Gebäudes bleiben erhalten, die Geschossböden werden durch den Rückbau der internen Wände freigelegt. Pro Geschoss wird ein neuer kompakter Kern erstellt, in dem sowohl die interne Erschliessung als auch der jeweils zentrale Infrastrukturbereich (Küchen,

Sanitär, Technik) beider Betreuungsgruppen angeordnet wird. Der Einbau eines Lifts trägt den Anforderungen an die Barrierefreiheit Rechnung. Um den Kern herum werden offene Raumstrukturen angelegt und ermöglichen so einen flexiblen und übersichtlichen Betrieb. Auf jedem Geschoss werden Zugangsdecks erstellt, welche die Gruppen ausserhalb des Gebäudes individuell erschliessen. Sie dienen ausserdem als individuell bespielbarer Aussenraum für die Gruppen des jeweiligen Geschosses. Mit der Aufteilung der Zugänge für die südlich und nördlich angelagerten Gruppen wird einer zu grossen Kinderansammlung entgegenwirkt. Betrieblich sind die Gruppen intern über den zentralen Kern verbunden. Konstruktiv sind die Zugangsdecks den Fassaden vorangestellt und fügen sich mittels einer feingliedrigen Gestaltung zurückhaltend in das Fassadenbild ein. Die Anordnung der Betreuungsgruppen im bestehenden Schulgebäude erlaubt ausserdem die optimale Umsetzung der 'Schulweg-Idee'. Das Wechseln vom neuen Schulhaus zur Betreuung bietet den Schülerinnen und Schülern Gelegenheiten für Begegnungen und Austausch.

Die konstruktiven und statischen Anforderungen der Umbauarbeiten wurden von der Firma Moos Bauingenieure AG, Zug, erarbeitet. Das Pausendach wird zurückgebaut. Des Weiteren umfassen die Sanierungsarbeiten energetische Ertüchtigungen, vor allem im Bereich Gebäudehülle und Heizsystem, sowie eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik in den Bereichen Elektro, Telekommunikation und Ver- beziehungsweise Entsorgung. Zur Deckung des Energie- und Wärmebedarfs ist für das gesamte Areal eine Anbindung an das Fernwärmesystem Circulago vorgesehen. Dafür soll im Bestandesbau im Untergeschoss eine Übergabestation erstellt werden, welche über ein Arealnetz sämtliche Gebäude samt Hallenbad und Sporthallen erschliesst. Die Wärmeabgabe erfolgt wie auch im Neubau über ein Fussbodenheizsystem.

4. Ablauf und Projektplanung

Wie in Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2753 vom 8. Juli 2022 auf Seite 15 ausgeführt, ermöglicht das sehr ausgereifte Siegerprojekt und eine im Wettbewerbskredit berücksichtigte Weiterbearbeitung den notwendigen Bearbeitungsschritt auch für die Ausarbeitung eines Objektkredits für den Bestandesbau. So kann der ausgewiesene und dringliche Schulraum für die Etappe I eher zur Verfügung gestellt und der komplette Bedarf an Betreuungsräume für die Etappen I und II realisiert werden. Der Bericht und Antrag zeigt auch die Gründe für die Zusammenführung von Neu- und Bestandesbau in einer Bauphase auf.

5. Rechtslage bezüglich Stadtratsbeschluss zu den gebundenen Kosten

Für die Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung sowie den Umbau des bestehenden Schulgebäudes zur Schulergänzenden Betreuung sowie für die Installation und Beschaffung der erforderlichen Mietprovisorien während der Bauzeit hatte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 387.22 vom 8. Juli 2022 zwei Objektkredite als gebundene Ausgaben gesprochen in Höhe von CHF 22'800'000.00 und CHF 14'240'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung; Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.1 SH Herti: Sanierung + Umbau Bestandsgebäude Schulergänzende Betreuung (SEB), und Objekt-Nr. 966.2 SH Herti: Schulprovisorien.

Bei seinem Entscheid hatte der Stadtrat auf folgende Rechtslage abgestellt: Das Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltsgesetz, FHG; BGS 611.1) umschreibt, welche Ausgaben als gebunden gelten. Ausgaben gelten unter anderem dann als gebunden, wenn das Gemeinwesen durch übergeordnetes Recht, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse, zu ihrer Vornahme verpflichtet ist. Das Finanzhaushaltsgesetz geht dabei von einem sehr weitgehenden Begriff der gebundenen Ausgabe aus. So sind als gebundene Ausgaben namentlich solche erwähnt, welche der Werterhaltung, dem

zeitgemässen Unterhalt und dem Umbau von Sachanlagen dienen, ohne dass der Zweck oder die vorhandenen Kapazitäten erheblich verändert werden; ebenso gilt der Ersatz bestehender, nicht mehr den Anforderungen genügender Sachanlagen als gebunden (vgl. § 26 Abs. 2 FHG).

Ausgaben zur Substanzerhaltung für eine bestimmungsgemässe Nutzung erfüllen diese Kriterien. Das bestehende Schulhaus muss saniert werden. Die Stadt Zug ist gemäss Reglement über die familienergänzende Betreuung von Kindern (Reglement Betreuung) vom 26. September 2011 gehalten, für Kindergarten- und Schulkinder der Stadtschulen einen Mittagstisch, eine Freizeitbetreuung sowie eine Ferienbetreuung anzubieten. Die Schulergänzende Betreuung kommt somit einer schulischen Nutzung gleich. Ein entsprechender gesetzlicher Auftrag besteht. Damit behält das zu sanierende Schulgebäude seine bestimmungsgemässe Nutzung und die Kosten sind als gebundene Ausgaben zu qualifizieren.

Dagegen, dass der Stadtrat den Umbau und die Sanierung des Bestandesbaus in eigener Kompetenz gesprochen hatte, regte sich politischer Widerstand. Um die Gefahr einer zeitlichen Verzögerung bei der politischen Beratung des Objektkredites für die dringend erforderliche Erweiterung der Schulanlage Herti zu verhindern, hat der Stadtrat beschlossen, die gebundenen Kosten für die Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung sowie den Umbau des bestehenden Schulgebäudes zur Schulergänzenden Betreuung sowie die Installationskosten für die Mietpavillons dem Parlament und den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen. Er wählt damit angesichts der aussergewöhnlich hohen Gesamtinvestitionskosten im vorliegenden Fall den demokratisch abgestützten Weg.

6. Kosten für die Sanierung und Umbau des bestehenden Schulhauses

Der Kostenvoranschlag für die Sanierung und den Umbau des bestehenden Schulhauses weist eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ aus. Diese bezieht sich auf die Gesamtsumme. Alle Beträge verstehen sich einschliesslich 7.7 % MWST. Als Grundlage für die Berechnung der Kosten dient das Wettbewerbsergebnis und das ausgearbeitete Vorprojekt. Für die Teuerungsberechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten 1. April 2020 = 101.1, Basis 1. April 2017 = 100.0.

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.1 SH Herti: Sanierung + Umbau Bestandesgebäude Schulergänzende Betreuung (SEB). Die Finanzierung erfolgt über das Eigenkapital aus der Vorfinanzierung für Schulbauten.

Tabelle 2: Kosten Sanierung und Umbau bestehendes Schulhaus Herti

Kostenvoranschlag Sanierung und Umbau bestehendes Schulhaus Herti			
Aufstellung nach Baukostenplan (BKP)			
BKP		CHF	CHF in %
1	Vorbereitungsarbeiten		1'132'000.00 5.0%
2	Gebäude		16'174'000.00 70.9%
20	Baugrube	120'000.00	
21	Rohbau 1	3'270'000.00	
22	Rohbau 2	2'150'000.00	
23	Elektroanlagen	1'389'000.00	
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	1'930'000.00	
25	Sanitäranlagen und KÜcheneinrichtungen	683'000.00	
26	Transportanlagen	70'000.00	
27	Ausbau 1	1'662'000.00	
28	Ausbau 2	1'801'000.00	
29	Honorare	3'099'000.00	
3	Betriebseinrichtungen *		533'000.00 2.3%
4	Umgebung		1'205'000.00 5.3%
5	Baunebenkosten *		694'000.00 3.1%
6	Reserve *		2'311'000.00 10.1%
9	Ausstattung *		751'000.00 3.3%
Gesamtkosten inkl. MWST			22'800'000.00 100.0%

Quelle: Burkard Meyer Architekten, Baden, * Baudepartement Stadt Zug

7. Geschossflächen und Gebäudevolumen

Gemäss SIA 416 berechnet sich das Gebäudevolumen (GV) aus der Geschossfläche (GF) und der dazugehörenden Höhe. Das Gebäudevolumen (GV) beträgt für das bestehende Schulgebäude 14'177 m³. Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsfläche (KF). Diese beträgt für das bestehende Schulgebäude 4'010 m². Die Aussendecks generieren eine Aussengeschossfläche (AGF) von insgesamt 640 m².

8. Kennzahlen in Bezug auf die Gebäudekosten nach Baukostenplan BKP 2

Der Gebäude-Kubikmeterpreis (BKP 2 / GV) nach SIA 416 beträgt für das bestehende Schulgebäude rund CHF 1'141.00 pro m³ (GV). Der resultierende Gebäude-Geschossflächenpreis (BKP 2 / GF) beläuft sich für das bestehende Schulgebäude auf rund CHF 4'033.00 pro m² (GF).

III Installation von Mietprovisorien

Um den Bauablauf optimal zu gestalten, werden Mietprovisorien benötigt. Während der Etappe I werden die Schulnutzungen vollständig ausgelagert und in eine provisorische Modulanlage im nördlichen Teil des Schulareals verschoben. Das bestehende Container-Provisorium auf dem Hartplatz wird aufgehoben und dessen Nutzungen ebenfalls in die Modulanlage integriert.

1. Beschreibung

Das Provisorium besteht aus drei Modulbauten, in denen während der Bauzeit von Etappe I die schulischen Nutzungen untergebracht werden. Die Modulanlage wird im nördlichen Teil des Schulareals platziert. Der Zugang erfolgt über den bestehenden Arealzugang an der Eichwaldstrasse. Der Ausbaustandard der Module ist zweckmässig. Soweit möglich, soll das Bestandesmobiliar des Schulhauses verwendet werden. Ergänzende Ausstattungen sollen so beschafft werden, dass sie der späteren Ausstattung im neuen Schulhaus entsprechen und dort wiederverwendet werden können.

Abb. 3: Referenzbild 1



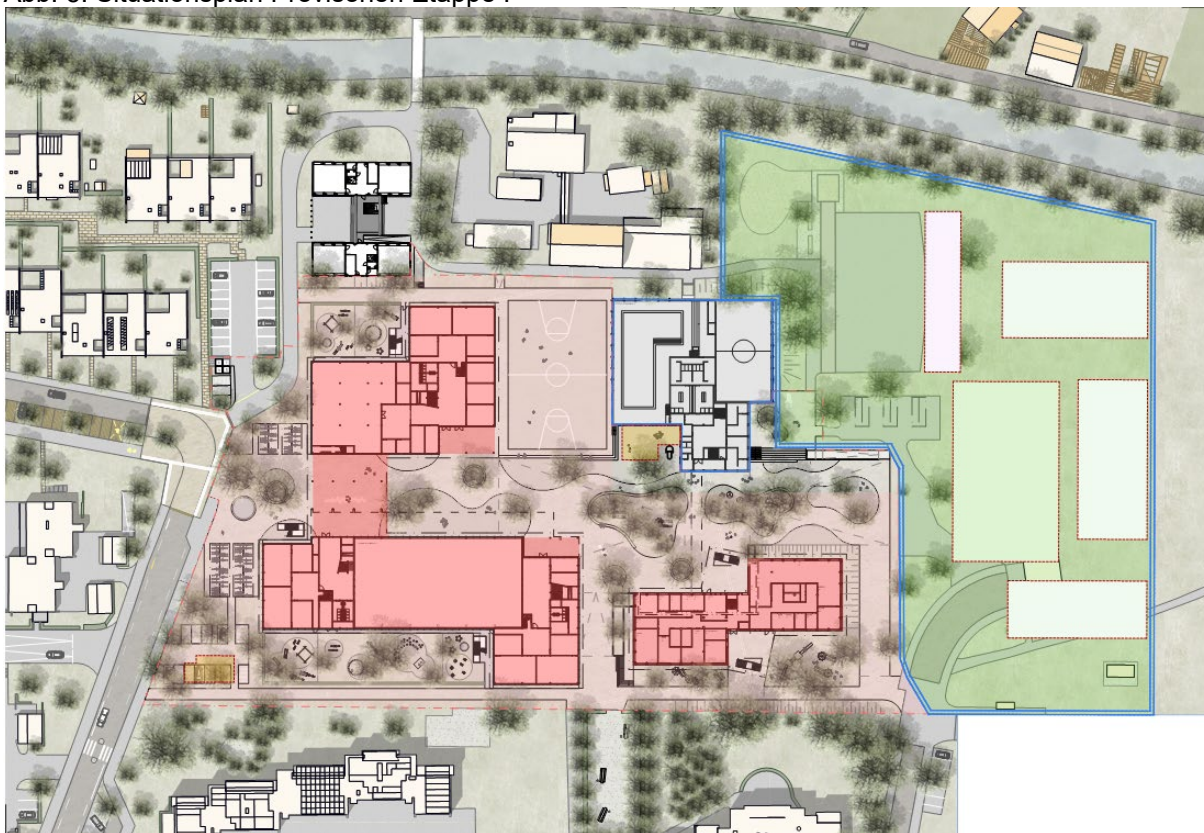
Quelle: Blumer-Lehmann AG, Gossau

Abb. 4: Referenzbild 2



Für die vom Rückbau betroffenen Drittnutzer (Zunft der Letzibuzäli und Jugendtreff) ist ebenfalls die Unterbringung in Provisorien vorgesehen, bis sie das neue Vereins- resp. Jugendlokal im bestehenden, umgebauten Elementbau beziehen können. Auch die heutigen Drittnutzer der Aula sollen während der Bauzeit einen Rausersatz erhalten. Soweit es möglich ist, wird dieser ebenfalls innerhalb der provisorischen Modulanlage angeboten. Hierfür sind keine zusätzlichen Räume geplant, vielmehr handelt es sich bei dem Angebot um mögliche Raum-Belegungssynergien, da es sich mehrheitlich um Nutzungen ausserhalb der Unterrichtszeiten handelt. Andernfalls werden nach Absprache temporäre Lösungen ausserhalb des Schulareals gesucht.

Abb. 5: Situationsplan Provisorien Etappe I



Quelle: Baudepartement Zug auf Basis Umgebungsplan Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

2. Kosten für Installationsarbeiten und Miete

Die Gesamtkosten für die Mietprovisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus für die Drittnutzer belaufen sich auf CHF 14'240'000.00 inkl. MWST. In diesen Gesamtkosten sind Kosten von CHF 1'360'000.00 für Drittnutzer enthalten.

Die Mietkosten der Provisorien betragen insgesamt CHF 8'730'000.00 inkl. MWST. Darin sind die Mietkosten für Drittnutzer und für das Fernwärmelager von CHF 430'000.00 enthalten. Somit verbleiben Mietkosten für die schulische Nutzung von CHF 8'300'000.00 exkl. Reserven. Zuzüglich Reserven von CHF 200'000.00 beläuft sich der Gesamtbetrag der Mietkosten für die schulische Nutzung auf CHF 8'500'000.00.

Die Gesamtmietkosten von CHF 8'930'000.00 (CHF 8'730'000.00 zuzüglich Reserven von CHF 200'000.00) für die Mietprovisorien sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Der Stadtrat musste sich mit einer Vorbestellung den Bestand bereits sichern, damit diese auf den geplanten Baustart Herbst/Winter 2023 zur Verfügung stehen. Für die Pavillons liegt eine Offerte der Blumer-Lehmann AG für die Miete von Schulprovisorien vor. Die Grösse der Module basiert auf dem aktuellen Bedarf der Schule bis zur Fertigstellung des neuen Schulhauses zum Schuljahr 2026/27. Die Geschossfläche (GF) der Schulprovisorien beträgt 6'230 m², die sich insgesamt auf drei Modulpavillons verteilt. In jedem Schulpavillon ist ein Personalaufzug eingerechnet.

Die Gesamtkosten für die Installation und Miete der Provisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus für die Drittnutzer belaufen sich auf CHF 14'240'000.00 inkl. MWST. Davon werden die Installationskosten der Mietprovisorien und die Umbaukosten des bestehenden Elementbaus von

CHF 5'310'000.00 dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Die Mietkosten für die Provisorien in Höhe von CHF 8'930'000.00 verbleiben als gebundene Ausgaben durch den Stadtrat beschlossen.

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 0966.2 SH Herti: Schulprovisorien. Die Finanzierung erfolgt über das Eigenkapital aus der Vorfinanzierung für Schulbauten.

Tabelle 3: Installationskosten Provisorien, Umbaukosten Elementbau

Kostenvoranschlag Installationskosten Provisorien und Umbau des bestehenden Elementbaus Herti			
	CHF	CHF	in %
A	Vorbereitungsarbeiten	390'000.00	7.3 %
B	Bau- und Umgebungskosten	3'780'000.00	71.2%
C	Baunebenkosten und Honorare	710'000.00	13.4 %
D	Reserve	400'000.00	7.5 %
E	Ausstattung	30'000.00	0.6 %
Gesamtkosten inkl. MWST		5'310'000.00	100.0%

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

3. Bewilligung

Für das Aufstellen der Provisorien ist eine Baubewilligung erforderlich. Das Baugesuch soll spätestens im November 2022 eingereicht werden.

4. Nachnutzung der Provisorien

Bei den jetzt verfügbaren Provisorien besteht die Möglichkeit, die Mietdauer über 2026 hinaus zu verlängern und die Module nach Fertigstellung des Schulneubaus Herti bei Bedarf an einem anderen Standort aufstellen zu können. Die Fundation und Konstruktion der Module ist so ausgelegt, dass sie auch an einem Hangstandort eingesetzt werden könnten, z.B. am Standort Maria Opferung/ Kirchmatt, wo in den kommenden Jahren ein Ersatzneubau der Heilpädagogischen Schule (HPS) sowie die Erweiterung der Primarschule Kirchmatt anstehen. Die Einsatzfähigkeit der Module für die provisorische Nutzung durch die HPS und/oder die Primarschule Kirchmatt wurde bereits überprüft und konnte bestätigt werden. Die Möglichkeit der verlängerten Mietnutzung stellt für die Stadt Zug eine einmalige Chance dar, die Verfügbarkeit von Provisorien bereits heute zu sichern und so dem knappen Angebot am Markt vorzubeugen, um auch bei anschliessenden Projekten die erforderlichen Module zügig bereitstellen zu können, ohne den Beschaffungsprozess nochmals durchlaufen zu müssen und damit zeitlich flexibel zu bleiben.

IV Umbau bestehender Elementbau

Derzeit werden zwei Pavillons an der St.-Johannes-Strasse von Dritten genutzt. Sie sollen auch nach Fertigstellung der Neubauten innerhalb des Schulareals verbleiben. Es ist geplant, die Räume der Zunft der Letzibuzäli sowie den Jugendtreff in den bestehenden Elementbau im Südwesten des Areals zu übersiedeln. Der Pavillon soll den Nutzerbedürfnissen angepasst werden. Neu ist im Elementbau zusätzlich auch Raum für das Quartier vorgesehen. Da der Elementbau aktuell noch integraler und

aktiver Teil der bestehenden Schulnutzung ist, muss der genaue Umbauzeitpunkt im Zuge der weiteren Projektierung noch abschliessend festgelegt werden. Während der Bauphase von Etappe I werden Zunft und Jugendtreff in einem Provisorium untergebracht. Dieses Provisorium wird im nördlichen Bereich des Areals zusammen mit den Provisorien für Schule und Betreuung realisiert.

Die baulichen Anpassungen des Elementbaus sind in den Gesamtkosten von CHF 14'240'000.00 resp. in dem mit dieser Vorlage beantragten Kredit von CHF 5'310'000.00 enthalten.

V Termine

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Termine des Projektablaufs aufgelistet.

Tabelle 4: Termine

Bericht und Antrag des Stadtrats (SR)	23. August 2022
Geschäftsprüfungskommission (GPK)	29. August 2022
Bau- und Planungskommission (BPK)	6. September 2022
Grosser Gemeinderat (GGR)	25. Oktober 2022
Baugesuch Provisorien	November 2022
Volksabstimmung	Februar 2023
Baugesuch Neubau und Umbau	Februar 2023
Baustart Provisorien	April 2023
Baustart Neubau und Umbau	Januar 2024
Fertigstellung und Übergabe Betreuung	Schuljahr 2025/26
Fertigstellung und Übergabe Schulhaus	Schuljahr 2026/27

VI Fazit

Die Umnutzung des bestehenden Schulhauses ist integraler Teil der Gesamtentwicklung des Schulareals Herti und hatte einen gewichtigen Anteil am Wettbewerbserfolg des Projekts. Dank der geschickt gelösten Unterbringung der Betreuung konzentrieren sich die Neubauvolumen auf die Schulnutzungen, welche kompakt und mit moderater Höhenentwicklung in das Areal eingefügt werden können. Städtebaulich entsteht so eine stimmige Gesamtanlage, welche mit ihrer kindgerechten Massstäblichkeit optimal an den Nutzerbedürfnissen ausgerichtet ist. Auch mit Blick auf den Nachhaltigkeitsgedanken ist eine Verlängerung des Lebenszyklus mittels Umnutzung ein Gewinn und stellt einen zeitgemässen Ansatz im Umgang mit dem Thema Bestandsbauten und Bausubstanz dar.

Die Auslagerung der aktuellen Nutzungen in Provisorien zugunsten der erforderlichen Sanierung und eines zügigen Umbaus des Bestands ist der Schlüssel zu einem effizienten Bauablauf und somit ein wichtiger Baustein der Planung von Etappe I. Die Bauzeit soll so auf ein zeitliches Minimum beschränkt und ein möglichst störungsfreier Schulbetrieb sichergestellt werden.

Beide Projekte stehen in unmittelbarer Abhängigkeit zueinander. Ohne die Provisorien könnte nur ein schrittweiser Umbau unter Teilbetrieb erfolgen. Zum einen wäre dies für den Schulbetrieb nachteilig, zum anderen verlängerte sich die Bauzeit auf dem gesamten Areal, was für die Nutzerinnen und Nutzer, aber auch für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht ideal wäre.

Es wird beantragt, den Objektkredit für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Schulhauses Herti in Höhe von CHF 22'800'000.00 inkl. MWST sowie für die Installation der Mietprovisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus in Höhe von CHF 5'310'000.00 inkl. MWST zu bewilligen. Der Objektkredit soll dem Grossen Gemeinderat am 25. Oktober 2022 zum Beschluss vorgelegt werden.

Der Objektkredit für den Schulhausneubau in Höhe von CHF 66'290'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966 Herti: Erweiterung Schulanlage; Neubau, wurde am 8. Juli 2022 vom Stadtrat verabschiedet und wird dem Grossen Gemeinderat am 25. Oktober 2022 zum Beschluss vorgelegt.

VII Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Umbau und die Sanierung des Schulhauses Herti einen Objektkredit von brutto CHF 22'800'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.1 SH Herti: Sanierung + Umbau Bestandesgebäude Schulgänzende Betreuung (SEB) zu bewilligen,
- für die Installation der Mietprovisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus einen Objektkredit von brutto CHF 5'310'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.2 SH Herti: Schulprovisorien, zu bewilligen,
- die Finanzierung aus dem Eigenkapital durch Entnahme aus der Vorfinanzierung für Schulbauten vorzunehmen.

Zug, 23. August 2022

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Grundriss UG
- Grundriss EG
- Grundriss 1. OG
- Grundriss 2. OG
- Grundriss DA
- Schnitte
- Fassaden
- Folgekostenberechnung_Abschreibung_Schulanlage_Herti_966.1_Sanierung und Umbau
- Folgekostenberechnung_Abschreibung_Schulanlage_Herti_966.2_Mietprovisorien

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01, und Stadträtin Vroni Straub, Vorsteherin Bildungsdepartement, Tel. 058 728 94 01

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Umbau und Sanierung Schulhaus Herti und Installation Mietprovisorien, Objektkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2757 vom 23. August 2022:

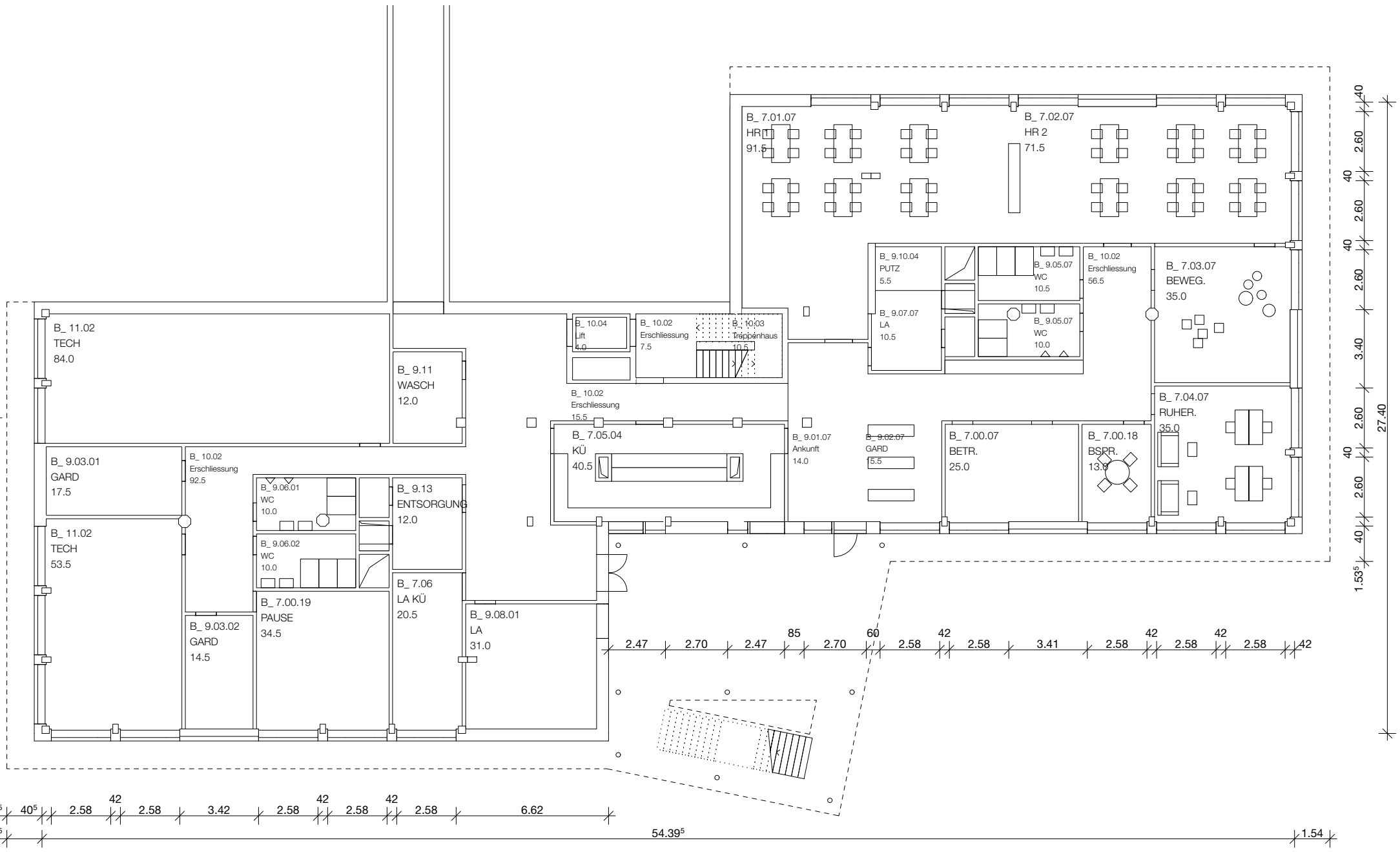
1. Für den Umbau und die Sanierung des Schulhauses Herti wird ein Objektkredit von brutto CHF CHF 22'800'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.1 SH Herti: Sanierung + Umbau Bestandesgebäude Schulergängende Betreuung (SEB), bewilligt
2. Für die Installation der Mietprovisorien und den Umbau des bestehenden Elementbaus wird ein Objektkredit von brutto CHF 5'310'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2250 Schulbauten, Objekt Nr. 966.2 SH Herti: Schulprovisorien, bewilligt.
3. Die Finanzierung erfolgt aus dem Eigenkapital durch Entnahme aus der Vorfinanzierung für Schulbauten.
4. Die Investition von CHF 22'800'000.00 und die Investition von CHF 5'310'000.00 werden gemäss § 14 Abs. 3a Finanzhaushaltsgesetz mit jährlich 3 % linear abgeschrieben.
5. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 Bst. b der Gemeindeordnung der obligatorischen Volksabstimmung. Er tritt nach der Annahme durch das Volk sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

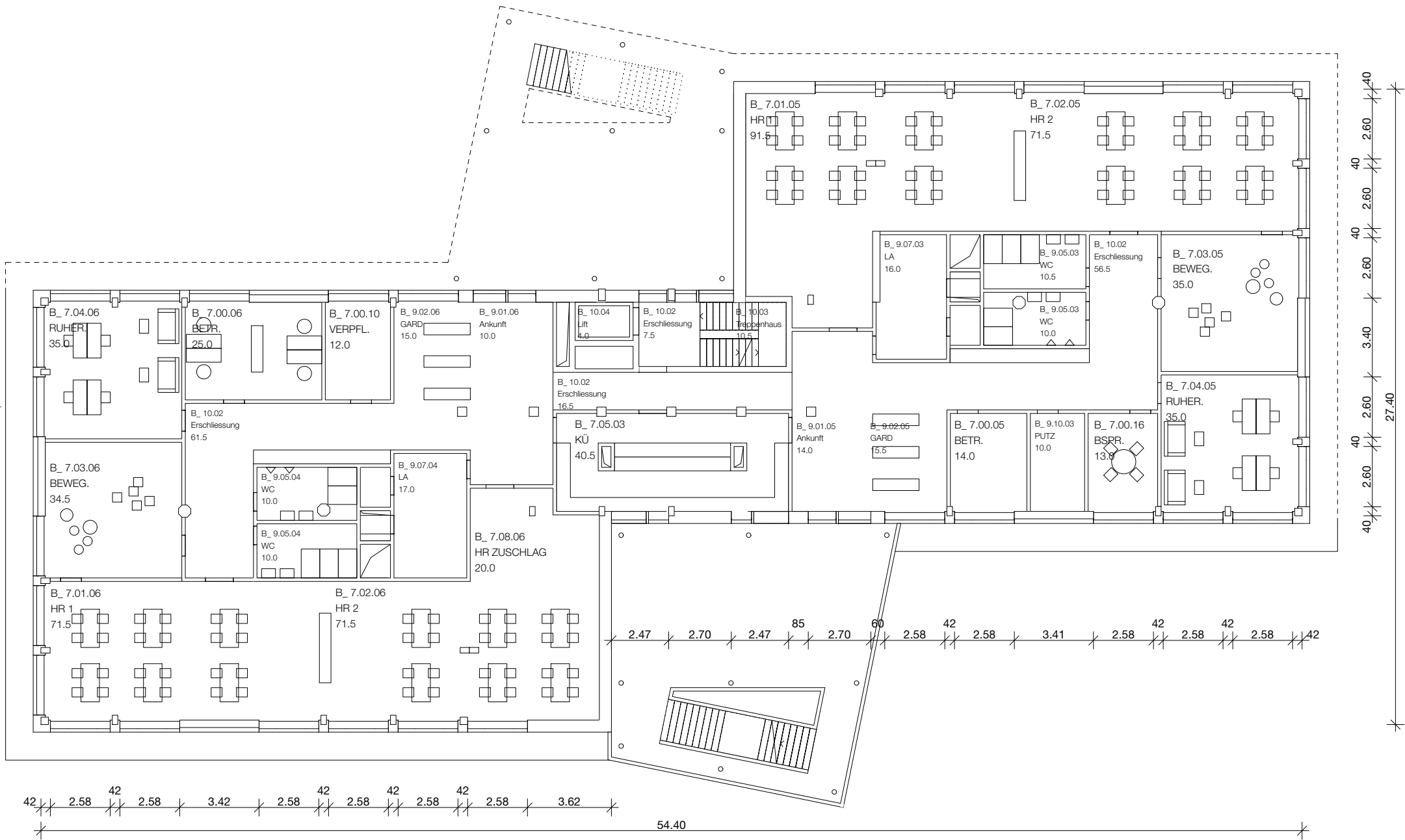
Zug,

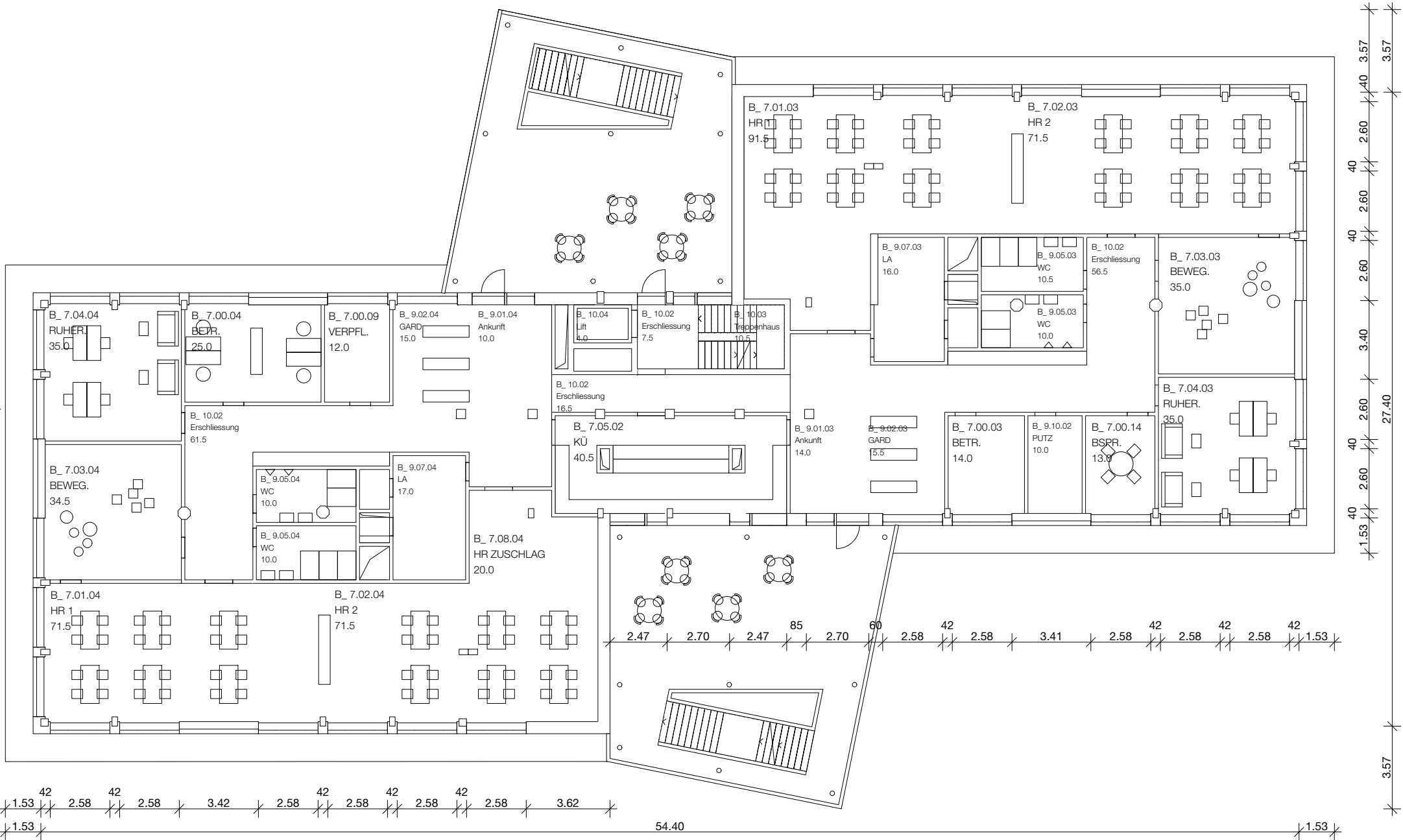
Tabea Zimmermann Gibson
Präsidentin

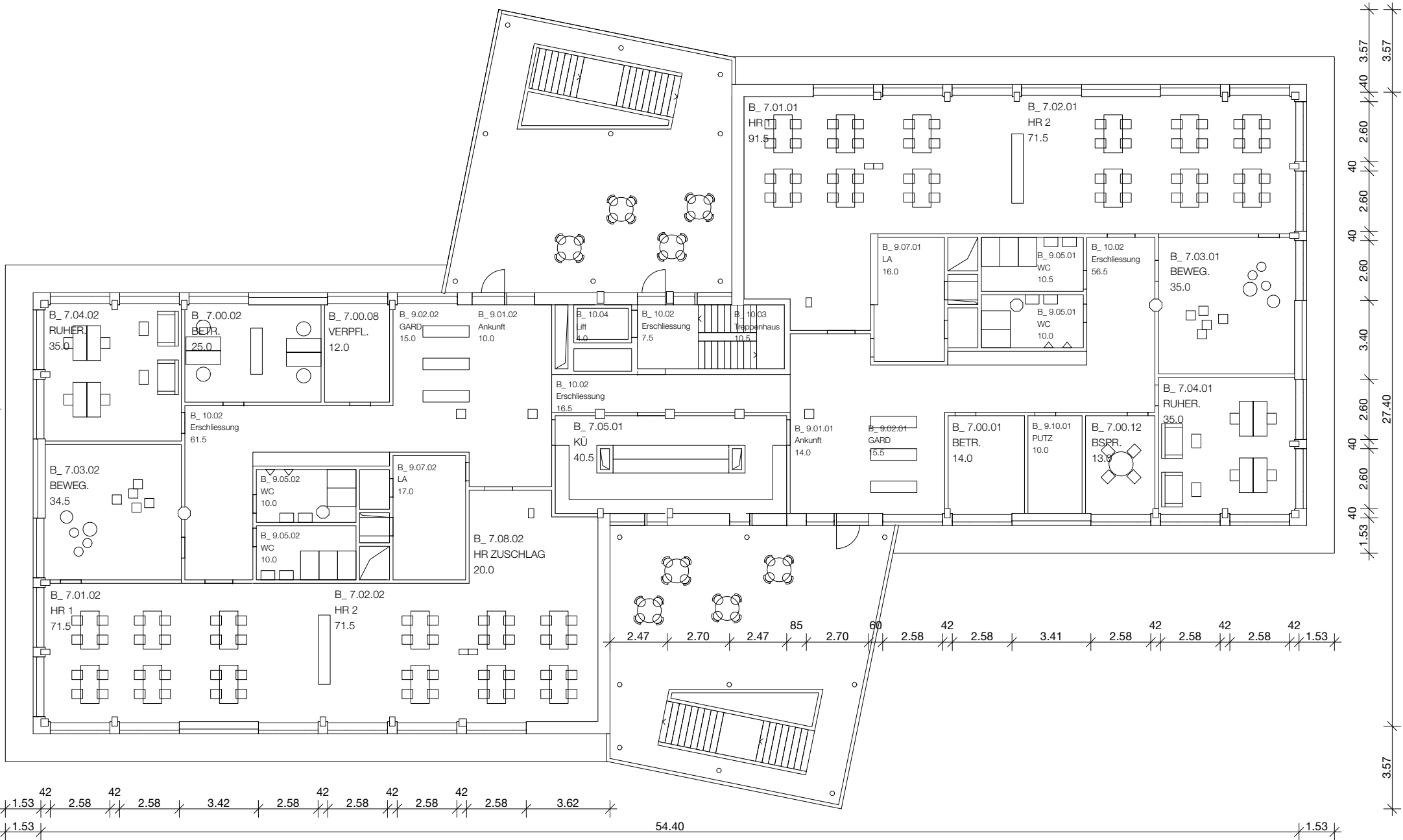
Martin Würmli
Stadtschreiber

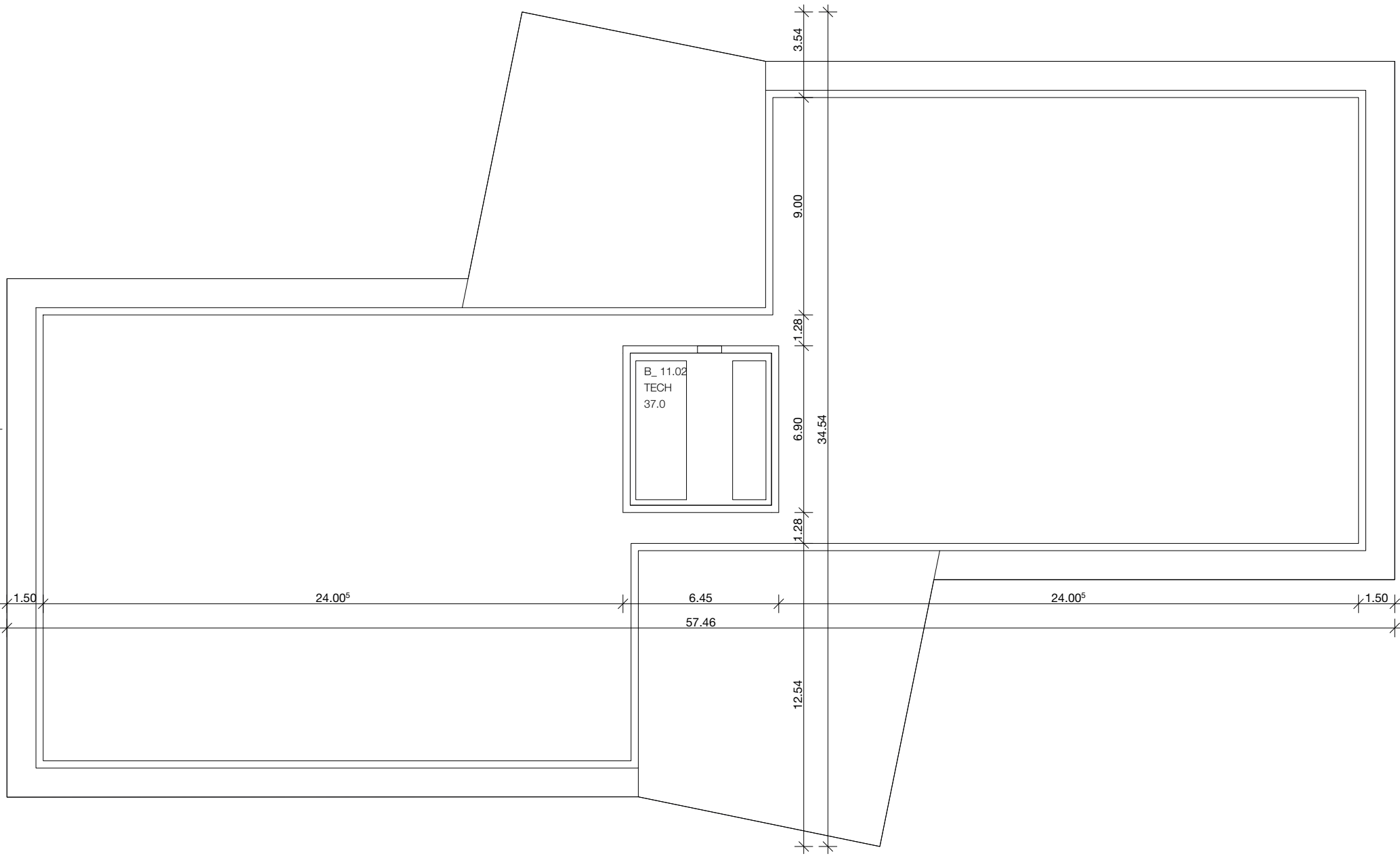
Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)











B_11.02
TECH
37.0

3.54

9.00

1.28

6.90

34.54

1.28

12.54

1.50

24.00^s

6.45

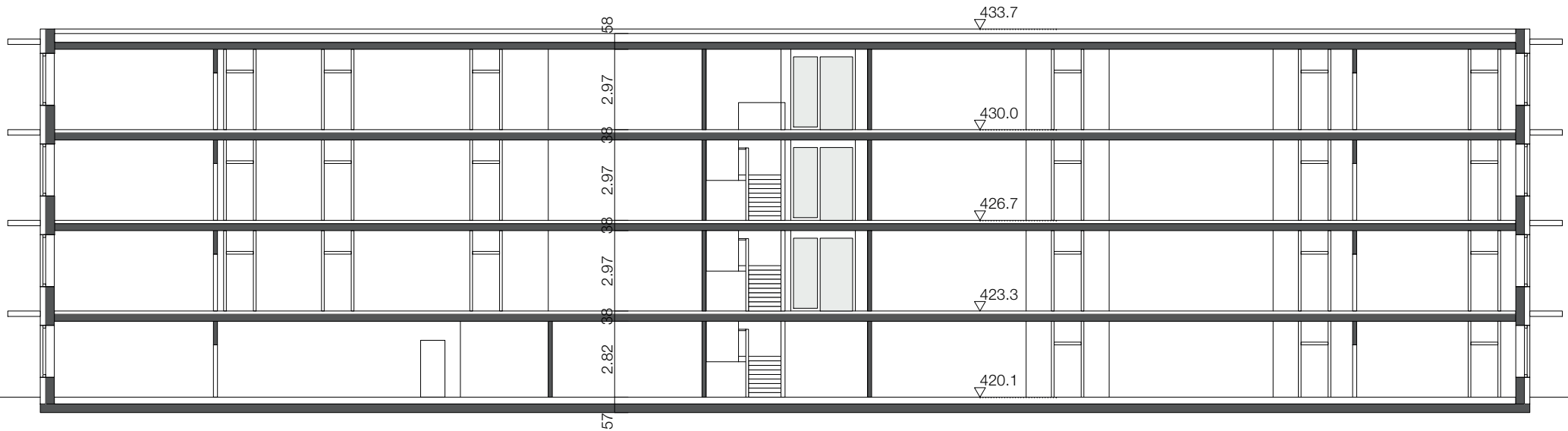
57.46

24.00^s

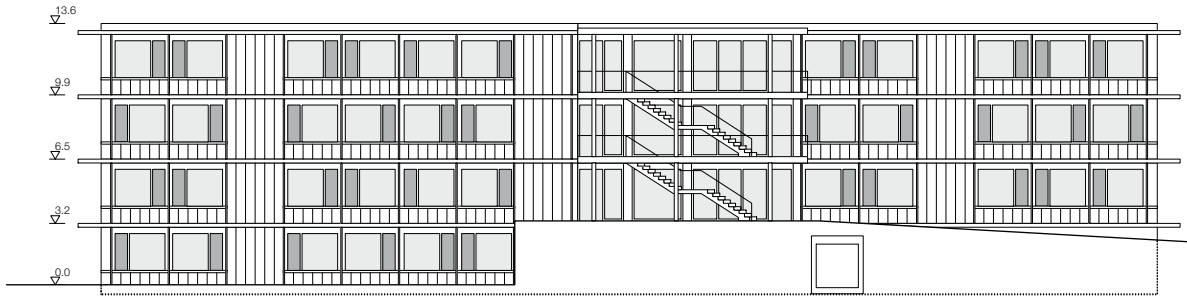
1.50



Querschnitt



Längsschnitt



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHFObjekt-Nr.: 966.1 Objekt-Bezeichnung: Herti: Sanierung und Umbau Bestandesgebäude Objekt-Nr. und Objektbezeichnung erfassen

Bruttoinvestition	22'800'000	Zinssatz der 10-Jährigen Bundesanleihe	0.0%	Zinssatz wird periodisch durch das Finanzdepartement überprüft und angepasst
Einnahmen/Subventionen		Abschreibungssatz Finanzhaushaltgesetz § 14	3.0%	Abschreibungssatz gemäss Finanzhaushaltgesetz § 14, ab 2021 Änderung
Entnahme Spezialfin.		Sozialleistungen in % Bruttolohn	23.5%	Sozialleistungen werden periodisch durch den Personaldienst überprüft und bei Bedarf angepasst
Nettoinvestition	22'800'000	Sach-/Betriebsaufwand der Bruttoinvestition	1.5%	Sach- und übriger Betriebsaufwand werden periodisch überprüft und durch das Finanzdepartement angepasst

Aufwand der Erfolgsrechnung als Folgekosten der Investition

Kapitalkosten	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Abschreibungen gemäss FHG	684'000	684'000	684'000	684'000	684'000	Diese werden auf Basis des Finanzhaushaltgesetzes § 14 berechnet
Kalkulatorische Zinsen	0	0	0	0	0	Basis der halben Bruttoinvestition mit dem Zinssatz der 10-Jährigen Bundesobligation (Eidg.) berechnet

Aufwand der Erfolgsrechnung

Löhne Haupt- und Nebenämter	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Sozialleistungen	0	0	0	0	0	wird berechnet
Sach-/Betriebsaufwand	342'000	342'000	342'000	342'000	342'000	Material, Ver- und Entsorgung, Dienstleistungen, baulicher Unterhalt, übriger Betriebsaufwand wird berechnet

Total Aufwand der Erfolgsrechnung	1'026'000	1'026'000	1'026'000	1'026'000	1'026'000	wird berechnet
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------

Ertrag der Erfolgsrechnung als Folgeertrag der Investition

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Gebühren						erfassen
Mietzinseinnahmen						erfassen
Beiträge von Gemeinwesen und Dritten						erfassen
Total Ertrag der Erfolgsrechnung	0	0	0	0	0	wird berechnet

Nettoaufwand je Folgejahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
	1'026'000	1'026'000	1'026'000	1'026'000	1'026'000	Ergebnis wird berechnet Total Aufwand abzüglich Total Ertrag

Kommentar zur Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHF

Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHFObjekt-Nr.: 966.2 Objekt-Bezeichnung: Herti: Schulprovisorien (Installation)

Objekt-Nr. und Objektbezeichnung erfassen

Bruttoinvestition	5'310'000	Zinssatz der 10-Jährigen Bundesanleihe	0.0%	Zinssatz wird periodisch durch das Finanzdepartement überprüft und angepasst
Einnahmen/Subventionen		Abschreibungssatz Finanzhaushaltgesetz § 14	3.0%	Abschreibungssatz gemäss Finanzhaushaltgesetz § 14, ab 2021 Änderung
Entnahme Spezialfin.		Sozialleistungen in % Bruttolohn	23.5%	Sozialleistungen werden periodisch durch den Personaldienst überprüft und bei Bedarf angepasst
Nettoinvestition	5'310'000	Sach-/Betriebsaufwand der Bruttoinvestition	1.5%	Sach- und übriger Betriebsaufwand werden periodisch überprüft und durch das Finanzdepartement angepasst

Aufwand der Erfolgsrechnung als Folgekosten der Investition

Kapitalkosten	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Abschreibungen gemäss FHG	159'300	159'300	159'300	159'300	159'300	Diese werden auf Basis des Finanzhaushaltgesetzes § 14 berechnet
Kalkulatorische Zinsen	0	0	0	0	0	Basis der halben Bruttoinvestition mit dem Zinssatz der 10-Jährigen Bundesobligation (Eidg.) berechnet

Aufwand der Erfolgsrechnung

Löhne Haupt- und Nebenämter	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Sozialleistungen	0	0	0	0	0	wird berechnet
Sach-/Betriebsaufwand	79'650	79'650	79'650	79'650	79'650	Material, Ver- und Entsorgung, Dienstleistungen, baulicher Unterhalt, übriger Betriebsaufwand wird berechnet

Total Aufwand der Erfolgsrechnung	238'950	238'950	238'950	238'950	238'950	wird berechnet
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ertrag der Erfolgsrechnung als Folgeertrag der Investition

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
Gebühren						erfassen
Mietzinseinnahmen						erfassen
Beiträge von Gemeinwesen und Dritten						erfassen
Total Ertrag der Erfolgsrechnung	0	0	0	0	0	wird berechnet

Nettoaufwand je Folgejahr	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	
	238'950	238'950	238'950	238'950	238'950	Ergebnis wird berechnet Total Aufwand abzüglich Total Ertrag

Kommentar zur Berechnung der Folgekosten und -erträge in TCHF