

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

Grundlagen Fragen-/Antwortenliste	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Kleinschulhaus Riedmatt (GS 3492, Gebäude Assek. Nr. 2530a, Zone OelB) wurde 1974 erbaut. Es ist im Alleineigentum der Stadt Zug.</li><li>• Ein Teil der Aufenthalts-, Spiel- und Erschliessungsfläche liegt auf dem nordwestlich angrenzenden GS 3483 der Anlagestiftung Turidomus. Die Nutzung und das Fuss- und Wegerecht sind mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.</li><li>• Künftig soll es im Gebiet Riedmatt zwei SEB-Gruppen (Schulergänzende Betreuung SEB) geben, eine wie bis anhin im bestehenden Modulpavillon und eine zweite, neue Gruppe im sanierten Kleinschulhaus. Diese Variante hiess der Grosse Gemeinderat bei der Beratung der Vorlage 2338 am 5. Mai 2015 gut.</li></ul>	
Sanierung Kleinschulhaus	
<b>1. Weshalb hat die Vorlage Nr. 2608 so lange gebraucht, um dem GGR vorgelegt zu werden?</b> Spätestens seit der Volksabstimmung über die zweite Etappe des Schulhauses Riedmatt, war allen klar, dass man nun beim KSH Schulhaus im Zugzwang ist. Jetzt pressiert es plötzlich, im Herbst 2021 will man die neuen Räume beziehen.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eine frühere Projektierung war aufgrund der im Baudepartement resp. im Hochbau zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht möglich. Auch eine externe Vergabe hätte keinen grossen Zeitgewinn ergeben, da auch diese eine interne Begleitung erfordert. Zusätzlich beanspruchte die Projektierung mehr Zeit als geplant.</li><li>• Der Projektierungskredit wurde am 24.09.2019 vom Stadtrat genehmigt. Anschliessend folgte die Fachplanersubmission. Im Dezember, noch bevor der Kindergarten in den Neubau einzog, wurden die Projektierungsleistungen in Angriff aufgenommen.</li></ul>
<b>2. In welchem baulichen Zustand befindet sich das Gebäude heute?</b> Von verschiedenen Seiten ist zu hören, dass das Gebäude schon vor 20 Jahren in einem lamentablen Zustand war und man gewisse Sanierungen machen musste. Offenbar wurden 2014 nochmals CHF 450'000 ins Gebäude investiert.	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2015 informierte der Stadtrat, dass mittelfristig eine Gesamtsanierung notwendig ist und diese sinnvollerweise nach dem Auszug des Kindergartens erfolge.<sup>1</sup></li><li>• In der Vergangenheit wurden vereinzelt Massnahmen veranlasst, um die Nutzungstauglichkeit zu erhalten und aktuelle Bedürfnisse zu adaptieren. Dazu gehörten auch die 2014 vorgenommenen Massnahmen. Umfassendere Sanierungen erfolgten bis heute keine.</li><li>• Gutachten zum Holzbau und zur Statik bestätigen auf Basis der bestehenden Tragstruktur eine ausreichende Qualität der Bausubstanz. Die geplante Sanierung erfordert keine wesentlichen Eingriffe in die bestehende Tragstruktur.</li></ul>

<sup>1</sup> GGR-Vorlage Nr. 2338, Bericht und Antrag des Stadtrats vom 10. März 2015 zum Wettbewerbs- und Planungskredit Schulhaus Riedmatt

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Hinweis auf den schlechten Zustand bezieht sich auf die Gebäudehülle (im Bericht und Antrag des Stadtrats, 5.1 Gebäudehülle, als «Gebäude» bezeichnet). Die Aussenwände bestehen aus Holzplatten mit schadstoffhaltigem Putz und das Dach aus einer 10 cm dicken Dämmung mit Kieseindeckung.</li><li>• Ebenso sind energetische Massnahmen erforderlich, wie sie für Bestandesbauten aus den 60er und 70er Jahren typisch sind.</li><li>• Mit der Gesamtsanierung wird die Lebensdauer des Kleinschulhauses um weitere 25 bis 30 Jahre erstreckt.</li></ul>
<b>3. Wie hoch wären beim bestehenden Gebäude die Kosten für eine Aufstockung um ein 3. oder 4. Geschoss?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die geschätzten Kosten für zwei zusätzliche Stockwerke inklusive der statischen Verstärkungen belaufen sich auf ca. CHF 2.55 Mio.</li><li>• Die Aufstockung erfordert statische Verstärkungen, die innerhalb des Gebäudes mit zusätzlichen Stützen und/oder Wänden erfolgen müssen. Raumanordnung und -programm erfahren durch die raumtrennenden Elemente allenfalls Anpassungen.</li><li>• Es ist zu beachten, dass der SEB-Betrieb in einem 3- oder 4-geschossigen Bau nicht vorteilhaft und in verschiedener Hinsicht aufwendiger ist.</li></ul>
<b>4. Weshalb wird auf eine Lüftung oder gar eine Aircondition (Versorgung via Solaranlage) verzichtet?</b> Der Raum für den Quartiertreff im 2. Stock mit über 100 m <sup>2</sup> wird für bis zu 100 Personen ausgerichtet.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eine kontrollierte Lüftung eignet sich aufgrund der Deckenhöhen nicht. Eine solche Lüftung ist für die vorgesehenen Nutzungen aber auch nicht zwingend erforderlich. Es sind ausreichend Fenster für eine natürliche Lüftung vorhanden, wie dies auch bei anderen Bauten, u.a. auch Modulbauten, Usus ist.</li><li>• Eine Klimaanlage/Kühlung ist nicht vorgesehen. Schulbauten werden auch in anderen Kantonen kaum je mit einer Klimaanlage versehen. Unter anderem auch deshalb, weil sie an den heissen Sommertagen nur untergeordnet genutzt sind.</li><li>• Der Quartiertreff ist nicht für eine Belegung von 100 Personen ausgelegt. Die im Plan aufgeführte maximale Personenbelegung bezieht sich auf die Brandschutzvorschriften und dient der Kenntnisnahme durch den Eigentümer und die Nutzer. Daraus kann kein Ausbaustandard abgeleitet werden.</li></ul>

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

<p><b>5. Wie hoch sind die Räume resp. ist die Raumhöhe zu gering?</b> An zwei Orten steht in der Vorlage: "Das Gebäude entspricht einem Gebäude geringer Höhe..." und "... ein Durchdringen der bestehenden Holzbalken die Tragfähigkeit zu stark schwächen würde".</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im Erdgeschoss beträgt die Raumhöhe 2.75 Meter. Im Obergeschoss ist die lichte Raumhöhe bis UK Dachträger 2.15 m bzw. 2.63 m bis UK Decke/Dach.</li><li>• Die im Bericht gemachte Aussage «Das Gebäude entspricht einem Gebäude geringer Höhe»<sup>2</sup> ist eine brandschutztechnische Kategorisierung und hat keinen wertenden Charakter.</li><li>• Die Aussage «Die Dachträger dürfen ohne Verstärkungsmassnahmen nicht mit Durchdringungen geschwächt werden»<sup>3</sup> erfolgte im Kontext mit dem Einbau einer kontrollierten Lüftung, auf die wegen der für diesen Zweck zu geringen Raumhöhe verzichtet wird.</li></ul>
<p><b>6. Weshalb wird die gesamte SEB nicht im Kleinschulhaus konzentriert?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diese Variante wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt geprüft und aus folgenden Gründen verworfen<sup>4</sup>:<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Zusammenarbeit mit der Schule würde durch die räumliche Distanz zur Schule erschwert.</li><li>– Synergien wie gemeinsame Turnhallen-, Bibliothek- und Spielplatznutzung wären stark eingeschränkt.</li><li>– Die Aussenräume und Spielplätze des Kleinschulhauses sind zu klein und nicht ausreichend für Kinder aus zwei SEB-Gruppen.</li></ul></li></ul>
<p><b>7. Könnte das Kleinschulhaus für zukünftige Schulräume, Werkräume, Weiterbildungen, Wohnen genutzt resp. aufgestockt werden?</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• In der Zone OelB sind öffentliche Nutzungen möglich, nicht aber Wohn- oder gewerbliche Nutzungen. Voraussetzung ist, dass u.a. die Bestimmungen zur Bestandesgarantie, § 72 PBG<sup>5</sup> eingehalten sind.</li></ul>

<sup>2</sup> Bericht und Antrag Stadtrat vom 30. Juni 2020, Baukredit Kleinschulhaus, 5.1 Gebäudehülle

<sup>3</sup> Bericht und Antrag Stadtrat vom 30. Juni 2020, Baukredit Kleinschulhaus, 5.4 Gebäudetechnik II/Ökologie

<sup>4</sup> Bericht und Antrag Stadtrat vom 13. März 2018, Motion der SVP-Fraktion betreffend Verwendung Kleinschulhaus Riedmatt

<sup>5</sup> PBG § 72 Bestandesgarantie

1 In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

2 Falls die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. \*

3 .. 4 ..

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

Ersatzneubau anstatt Sanierung	
<b>8. Weshalb wird das zweistöckige Gebäude nicht rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, anstatt (aufwendig) saniert?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das bestehende Gebäude geniesst eine Bestandesgarantie (§ 72 PBG). Diese ist beim Kleinschulhaus unter anderem insofern relevant, als die Grenzabstände im Gegensatz zu den aktuellen Vorschriften deutlich kleiner sind.</li><li>• Die Bestandesgarantie entfällt bei einem Ersatzneubau. Aufgrund der grösseren Grenzabstände würde sich der Fussabdruck von heute rund 425 m<sup>2</sup> um rund 67 m<sup>2</sup> verkleinern. Um die gleiche Fläche zu erhalten, müsste der Ersatzneubau entsprechend in die Höhe entwickelt werden.</li></ul>
<b>9. Wie hoch wären die Kosten für einen vergleichbaren Neubau (plus Unterkellerung, Aufstockung um 2 Geschosse)?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Neubau mit gleicher Nutzung und Nutzflächen würde ca. CHF 4.25 Mio. kosten, mit Unterkellerung zusätzlich ca. CHF 0.75 Mio.</li><li>• Für ein weiteres Geschoss sind Kosten von CHF 1.8 Mio. zu veranschlagen.</li></ul>
Ersatz mit Modulbauten anstatt Sanierung	
<b>10. Wurde der Ersatz des Kleinschulhauses mit Modulbauten geprüft?<sup>6</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Um das gleiche Raumangebot zu schaffen, wären für die an diesem Standort geplante zweite SEB-Gruppe 24 Module erforderlich (3-geschossig). Mit den Modulen für den Quartiertreff wären es gesamt rund 30 Module. Damit käme eine Modullösung auf mindestens CHF 3.5 Mio. zu stehen.</li><li>• Allerdings stünde der notwendige Platz nicht zur Verfügung: Wie bei einem Neubau, kämen auch für Modulbauten aufgrund der heute geltenden Bestimmungen andere Grenzabstände zur Anwendung, die eine Verkleinerung des Fussabdrucks resp. der Standfläche zur Folge hätten. Auf dem Grundstück des Kleinschulhauses finden auf einem Geschoss maximal 8 Module Platz. Zum Vergleich: Der Modulpavillon Riedmatt umfasst 14 Module (eingeschossig).</li></ul>

<sup>6</sup> Die GPK hat sich schon früher mit Kostenvergleichen zu diesem Thema auseinandergesetzt. Wieviele Moduleinheiten würden benötigt an dieser Stelle - 14 wie früher im Riedmatt? Beim Guthirt (ca. 3 Mio.) wurde ein neuer Pavioll mit Küche usw. erstellt. Originaltext für 2 x 13 Moduleinheiten: Die Investitionen lagen je nach Grösse und zeitlicher Ausführung zwischen CHF 1,7 Mio. und fast CHF 3,0 Mio. Quelle: Vorlage 2426.2 GPK Bericht zur Schulanlage Guthirt, Temp. Ergänzungsbaute (Pavillon), Kredit März 2017.

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

<b>11. Wurde die Aufstockung des Pavillons um ein zweites Geschoss geprüft, um so eine Konzentration des dortigen Betreuungsangebots zur ermöglichen?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eine solche Prüfung ist erfolgt und eine Aufstockung um 14 Module auf insgesamt 28 Module wäre möglich. Damit könnten aber nicht die gleiche Anzahl Betreuungsplätze geschaffen werden. Für die gleiche Anzahl Betreuungsplätze wären zusätzlich 24 Module erforderlich (ohne Quartiertreff).</li><li>• Sofern das KSH nicht komplett aufgeben werden soll, ist eine Sanierung im ähnlichen Umfang ungeachtet der Nutzung fällig.</li></ul>
<b>Diverse Aspekte</b>	
<b>12. Bei der Schulhauserweiterung Riedmatt wurde aufgrund von Einsprachen auf die Aufstockung verzichtet. Wie gross ist der damalige Schulraum bzw. auf wieviele Schulräume musste verzichtet werden?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Erweiterungsneubau umfasst die bestellten Schulräume, wie vom GGR bewilligt, und es musste nicht auf Schulräume verzichtet werden. Die Aufstockung wurde für einen späteren zukünftigen Schulraumbedarf angedacht.</li><li>• Der Verzicht ist zeitlich beschränkt: Eine Aufstockung des Erweiterungsbaus ist möglich, aber frühestens nach 20 Jahren. Dazu wurden die statischen Massnahmen für eine Aufstockung wie vom GGR beschlossen umgesetzt.</li><li>• Mit der Aufstockung kann eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 1'060 m<sup>2</sup> gewonnen werden. Das entspricht 6 Schul-/Fachräumen inkl. Nebenräumen/Erschliessung.</li></ul>
<b>13. Was spricht gegen den Einbezug der Brandruine Schochenmühlestrasse 1 als Quartiertreffpunkt?</b> Allenfalls an leicht verändertem Standort, falls infolge Richtplaneintrag (Halbanschluss) nötig.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der GGR hatte am 10. April 2018 den Bericht und Antrag des Stadtrates zur Motion der SVP-Fraktion betreffend Verwendung des Kleinschulhauses Riedmatt 3 beraten. Er stellte sich bei der Beratung einhellig hinter den Quartiertreff im Kleinschulhaus Riedmatt und stimmte einschliesslich der Motionäre der Nicht-Erheblich-Erklärung der Motion zu. Damit bestand kein Anlass, die Idee der Schochenmühle für einen Quartiertreffpunkt weiterzuverfolgen.</li><li>• Bereits zu einem früheren Zeitpunkt, noch vor dem Brand, stand die Schochenmühle als Quartiertreffpunkt zur Disposition. Angesichts der zu erwartenden, hohen Kosten (u.a. Denkmalschutz) wurde die Idee verworfen.</li></ul>

## Sanierung Kleinschulhaus Riedmatt

### Fragen-/Antwortenliste zhd. BPK und GPK zum Objektkredit (Vorlage Nr. 2608)

<b>14. Welche Aufgaben kommen in den nächsten Jahren in diesem Quartier auf die Stadt Zug zu und wie gestaltet sich die langfristige Entwicklung in der Schulraumplanung (u.a. Äussere Lorzenallmend)?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antworten darauf geben die Schulraumplanungsberichte 1 und 2: Mit der Erweiterung der Schulanlage Riedmatt und den geplanten Nutzungen im Kleinschulhaus ist der Bedarf inkl. SEB mittelfristig gedeckt. Erst ab Schuljahr 2032/33 zeichnet sich gemäss Schulraumplanung eine Erweiterung um einen Klassenzug ab.<sup>7</sup></li><li>• Weitere Ergebnisse werden von der Ortsplanung 2025 erwartet.</li></ul>
--	--

---

<sup>7</sup> Für weitere Informationen wird auf den Bericht des Stadtrates vom 3. Juli 2020 verwiesen (GGR Nr. 2610). Dieser ist ebenfalls für die Sitzungen der BPK und GPK am 18. resp. 31. August 2020 traktandiert.