



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für den Landerwerb und die Realisierung von Neu- und Umbauten für das Kantonale Gymnasium in Menzingen (kgm)

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbauten
vom 21. März 2014

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Hochbauten hat diese Vorlage an einer halbtägigen Sitzung behandelt. Baudirektor Heinz Tännler und Kantonsbaumeister Urs Kamber erläuterten die Vorlage anhand einer ausführlichen Präsentation. Alfredo Bossard, Prorektor des kantonalen Gymnasiums in Menzingen (kgm) machte weitere Ausführungen zu aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen des Schulbetriebs. Architekt Samuel Bünzli stand den Kommissionsmitgliedern für Fragen zur Verfügung. Weiter wurde der Baudirektor unterstützt von Roman Wülser, jur. Mitarbeiter, und Christa Hegglin, die die Protokollführung besorgte.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	Zur Ausgangslage.....	1
2.	Beratung durch die Kommission	2
2.1	Ablauf der Beratungen.....	2
2.2	Schulraum- und Erneuerungsbedarf.....	3
2.3	Bauliche Fragen	3
2.4	Kosten.....	4
2.5	Vorvertrag vom 24. Juni 2010.....	5
3.	Detailberatung und Kommissionsantrag.....	5

1. Zur Ausgangslage

Der Kantonsrat beschloss am 26. November 2009 einstimmig einen Projektierungskredit von 6 Millionen Franken für die Planung von Neu- und Umbauten für das Kantonale Gymnasium Menzingen (kgm). Dieser Entscheid stützte sich auf die Richtplanentscheide des Kantonsrats vom 8. Mai 2008 und die Bedarfsplanung der DBK ab. Die Hochbaukommission nahm damals einen Augenschein auf dem Areal vor und diskutierte auch intensiv über das vorgelegte Raumprogramm.

Am 16. Januar 2011 erfolgte die Jurierung des Projektwettbewerbs für das kgm. Die Weiterbearbeitung führte bis zum Frühjahr 2012 zu einem ausführungsfähigen Projekt. Wegen der Überprüfung und Neufestlegung der Mittelschulstandorte mussten diese Arbeiten für einige Zeit aufs Eis gelegt werden.

Der Kantonsrat hat im Oktober 2013 vier Mittelschulstandorte festgelegt darunter das Kantonale Gymnasium Menzingen (kgm). Das bisher am Standort Menzingen angesiedelte Kurzzeitgymnasium wird ab 2015/2016 mit einem Langzeitgymnasium ergänzt, um die Kantonsschule Zug (KSZ) am Lüssiweg weiter zu entlasten. Ab dem Schuljahr 2015/16 übernimmt das Kanto-

nale Gymnasium Menzingen (kgm) jeweils zwei Jahrgangsklassen des Langzeitgymnasiums der Kantonsschule (KSZ).

Nachdem die raumplanerischen und bildungspolitischen Entscheide vom Kantonsrat getroffen worden sind, geht es vorliegend um den Objektkredit für den Landerwerb und für die Neu- und Umbauten am Standort Menzingen. Es sind umfangreiche Umbauten und Neubauten der Schulanlagen vorgesehen. Die beiden Baugrundstücke Nr. 1329 und Nr. 1369 waren gemäss Zonenplan 2006 der Gemeinde Menzingen in die Wohnzone 4 (W 4) eingeteilt. In den Jahren 2009/2010 wurden sie umgezont und liegen nun in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) bzw. in der Bauzone mit speziellen Bauvorschriften (BsV) und in der Zone für Erholung und Freihaltung (OeIF). Das Grundstück Nr. 1329 mit einer Grösse von 17'890 m² wird vom Kanton für 14,8 Millionen Franken gekauft. Auf diesem Grundstück werden neu ein siebengeschossiges Schulhaus, eine oberirdische und zwei unterirdische Turnhallen erstellt. Die denkmalgeschützten Bereiche der Anlage (Kapelle mit Aula, Schulhaustrakt, Mensa, Verbindungsbauten) bleiben bestehen und werden angemessen saniert.

Auch das Grundstück Nr. 1369 mit einer Fläche von 18'658 m², auf dem das Altersheim «Maria vom Berg» besteht, soll gekauft werden. Auf diesem Grundstück entsteht eine Aussensportanlage u.a. mit einem Fussballfeld, einem Allwetterplatz für Handball und Basketball und einem Sandplatz für Beachvolleyball. Dazu gehören auch die erforderlichen Erschliessungsanlagen und ein Parkplatz. Während der Bauzeit werden auf dem Grundstück Nr. 1369 für die Unterrichtsräume und die Mensa Provisorien erstellt. Zusätzlich werden u.a. für die Schulleitung, die Schulverwaltung und die Administration Räume der umliegenden Instituts-Gebäude gemietet. Es wird mit einer Bauzeit für die Neubauten von knapp drei Jahren gerechnet. Mitte 2018 soll die neue Schulanlage in Betrieb genommen werden.

2. Beratung durch die Kommission

2.1 Ablauf der Beratungen

Die Kommission erhielt vorgängig der Beratungen den Bericht des Beurteilungsgremiums des Projektwettbewerbs vom 16. Januar 2011 zugestellt. Zudem liegt in Ergänzung des Berichts des Regierungsrats 2336.1 ein ausführlicher und aussagekräftiger Bericht vom Dezember 2013 über das Bauprojekt vor. Eingangs der Beratungen wurde das Bauprojekt durch die Vertreter der Verwaltung präsentiert. Anschliessend erfolgte eine ausführliche Fragerunde zu den verschiedenen Aspekten der Bauvorhaben. In der eigentlichen Eintretensdebatte war das Eintreten auf die Vorlagen unbestritten. Die Kommission beschloss mit 13 zu 0 Stimmen und ohne Enthaltungen, auf die Vorlagen Nrn. 2336.1/2 - 14542/ 14543, Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für den Landerwerb und die Realisierung von Neu- und Umbauten für das Kantonale Gymnasium in Menzingen (kgm) einzutreten. In der Beratung wurden verschiedene Abklärungsaufträge im Hinblick auf die kantonsrätliche Debatte formuliert. In der Schlussabstimmung hat die Kommission der Vorlage mit 13 zu 0 Stimmen ohne Enthaltungen zugestimmt.

Ergänzend sei hier festgehalten, dass sich die Hochbaukommission an der Sitzung vom 21. März 2014 in Ergänzung zu den eigentlichen Kommissionsberatungen von Christian Hurter, einem ausgewiesenen Immobilienfachmann, über Fragen des Bauherrenmanagements informieren liess. Diese Ausführungen zeigten, dass es für Bauvorhaben, wie der Kanton sie plant und realisiert, eine zwingende Voraussetzung ist, über ein fachlich hoch qualifiziertes Projektmanagement bauherrenseitig zu verfügen. Nur so kann gewährleistet werden, dass bauherrensei-

tig die Vorgaben gebündelt definiert werden und bei der Auftragserteilung dann auch umgesetzt werden. Vorteilhafter ist es, diese Fachkräfte inhouse zur Verfügung zu haben. Externe Verpflichtungen zum Umgang mit Aufwandspitzen sind aber durchaus auch möglich. Offenbar handelt es sich bei diesen Fachpersonen um ausgewiesene Spitzenkräfte, welche auf dem Markt nur beschränkt und zu eher hohen Löhnen verfügbar sind.

2.2 Schulraum- und Erneuerungsbedarf

Grundlage des Raumbedarfs sind die Planungsarbeiten, welche der Festlegung der Mittelschulstandorte zugrunde lagen. Auf diese Festlegungen und Prognosen stützt sich der Schulraumbedarf für die Um- und Neubauten ab. In der Kommission wurde kritisch hinterfragt, ob die vor kurzem beschlossenen neuen Zugangsregelungen fürs Kurzzeitgymnasium die ganze Planung nicht aushebeln würden. Der Vertreter der Bildungsdirektion und Leiter des Amts für Mittelschulen, Michael Truniger, konnte diesbezüglich Klarheit schaffen. Zwar wird das Verfahren für den Übertritt von der Sekundarschule ins Kurzzeitgymnasium angepasst. Bezüglich Kriterien und Anforderungen ist aber keine Veränderung vorgesehen. Die Planungsgrundlagen gelten nach wie vor hundertprozentig.

Gemäss der Vorlage des Regierungsrats gehen die Prognosen davon aus, dass sich der Bestand der Schülerinnen und Schüler von heute 185 (11 Klassen) bis zum Schuljahr 2020/21 auf 450 (24 Klassen) erhöhen und damit mehr als verdoppeln wird. Diese Entwicklung ist zwangsläufig mit einem Mehrbedarf an Raum verbunden. Gemessen am heutigen Bestand fehlen in der Anlage rund 20 Unterrichtsräume, zwei Turnhallen und Aussensportplätze. Dazu kommen Defizite bei der bestehenden, denkmalgeschützten Baustruktur, die den heutigen pädagogischen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. In der Kommission war der Schulraum- und Erneuerungsbedarf für das Kantonale Gymnasium Menzingen (kgm) unbestritten. Die Kommission kann sich den Ausführungen in der Vorlage des Regierungsrats vollumfänglich anschliessen.

Anmerkung: Da es sich verschiedentlich bei der Beratung von Bauvorlagen zu Schulhausbauten gezeigt hatte, dass die vorgelegten Raumprogramme und die geltend gemachten Bedürfnisse für die Kommissionsmitglieder nur schwer nachvollziehbar waren, liessen sich Hochbaukommission und Bildungskommission an einer speziellen Sitzung am 2. November 2012 von ausgewiesenen Fachpersonen über die Ausarbeitung der Raumprogramme und die dahinter liegenden pädagogischen Konzepte informieren. Diese Hintergrundinformationen erleichterten die Beratung der aktuellen Vorlage.

2.3 Bauliche Fragen

Das Bauprojekt ist in der Vorlage des Regierungsrats ausführlich beschrieben. Die Kommission stellte zu verschiedensten Aspekten des Bauvorhabens kritische Fragen. Die Kommission nahm mit Befriedigung zur Kenntnis, dass sowohl der Architekt wie auch die Vertreter der Verwaltung präzise und kompetent Auskunft geben konnten. Diskutiert wurden insbesondere die folgenden Themen:

- Das neue Schulhaus wird sieben Stockwerke aufweisen. Allerdings ist nicht vorgesehen, dass die Schülerinnen und Schüler den Lift benützen. Hingegen wird mit der Anordnung und Nutzung der Räume Rechnung getragen, dass die Verkehrswege vertretbar bleiben.

Im Erdgeschoss sind die Verwaltung und in den unteren drei Stockwerken die häufig besetzten Klassenzimmer vorgesehen. Die Spezialräume für Biologie, Physik oder Chemie, die von den Schülerinnen und Schülern nicht täglich besucht werden, sind in den oberen Stockwerken untergebracht.

- Die Grösse des neuen Schulgebäudes mit sieben Stockwerken ist angemessen. Es wird damit das Volumen übernommen, das bereits mit dem Konvikt (Wohnhaus) seit Jahrzehnten besteht.
- Die Mensa wird nur leicht vergrössert. Damit keine Kapazitätsengpässe entstehen, wird mit einem verschobenen Stundenplan gearbeitet. Es entstehen so zwei Mittagessen-Phasen.
- Verschiedene Abklärungen wurden gemacht bezüglich der Baupiste für den Um- und Neubau. Die Baupiste kann gemäss den Abklärungen nicht über das Grundstück des zukünftigen Aussensportplatzes (GS Nr. 1369) geführt werden, um den Dorfkern zu umfahren, weil das Gelände dafür zu steil ist. Es braucht ein durchdachtes Verkehrsregime, wobei ein Engpass bestehen bleibt.
- Die meisten Schülerinnen und Schüler reisen mit dem Bus zum kgm und steigen an der Haltestelle «Institut» aus. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob eine neue Haltestelle unterhalb des neuen Sportplatzes an der Hauptstrasse (Einmündung Haldenstrasse) denkbar wäre. Diese Frage wurde bereits beim Projektierungskredit ausführlich diskutiert. Die Baudirektion hat diese Frage zusammen mit dem Amt für öffentlichen Verkehr und den Zugerland Verkehrsbetrieben angeschaut. Die Abklärungen haben ergeben, dass an dieser steilen Stelle ohne aufwendige Stützkonstruktion keine neue Bushaltestelle realisiert werden kann. Die Distanz zur Schule wäre auch nur unwesentlich näher als von der Haltestelle «Institut». Die Schülerinnen und Schüler benutzen auch rege die Haltestelle «Sonnhalde», die zusätzlich an Attraktivität gewinnen wird.

2.4 Kosten

Gemäss der Vorlage des Regierungsrats wird für den Erwerb des Grundstücks Nr. 1329 mit einer Fläche von 17'890 m² für 14, 8 Millionen Franken und die Realisierung der Neu- und Umbauten des Kantonalen Gymnasiums Menzingen (kgm) mit Kosten von 99,2 Millionen Franken gerechnet. Zusammen ergibt das den vom Regierungsrat beantragten Objektkredit von 114 Millionen Franken. Die Kommission hat den ausführlichen Benchmark in der Vorlage des Regierungsrats zur Kenntnis genommen. Für die Gebäudekosten der Neu- und Umbauten werden Vergleichskosten für den Preis in Fr./m² und Fr./m³ ausgewiesen. Es wurden vier Vergleichsobjekte herangezogen, wobei die Kosten bezüglich der Geschossfläche des kgm mit 2'875 Fr./m² leicht unter dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte von 2'914 Fr./m² liegen. Bei den Kosten bezüglich des Volumens liegt das kgm mit 656 Fr./m³ leicht über dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte mit 641 Fr./m³. Der wichtigere Kostenkennwert Fr./m² liegt somit um 1,3 % unter dem Durchschnitt und der Kennwert Fr./m³ um 2,3 % über dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte. Auch für die Schulraumprovisorien wurde ein Benchmark mit fünf Vergleichsobjekten erstellt. Werden die Schulraumprovisorien gekauft («Variante Kauf»), dann liegt das kgm mit 2'290 Fr./m² rund 33 % unter dem Durchschnitt. Noch wirtschaftlicher ist es, wenn die Schulraumprovisorien lediglich gemietet werden («Variante Miete»), dann liegt der Preis bei 1'450 Fr./m².

- Bezüglich der Schulraumprovisorien wurde in der Kommission diskutiert, ob die «Variante Kauf» nicht doch der «Variante Miete» vorzuziehen sei. Die Miete kostet 1'450 Fr./m² und der Kauf schlägt mit Fr. 2'290 Fr./m² zu Buche. Mit der Miete können gemäss Baudirektion gegenüber dem Kauf 3,6 Millionen Franken gespart werden. Ein Kauf der Provisorien würde nur dann Sinn machen, wenn man für diese bereits heute einen garantierten Abnehmer hätte, der dies vertraglich zusichern würde. Die Kommission empfiehlt deshalb der Baudirektion abzuklären, ob bei den Gemeinden Interesse besteht, die Schulhausprovisorien nach Gebrauch zu übernehmen.
- In der Vorlage des Regierungsrats sind gemäss den Vorgaben der SIA 8,8 Mio. Franken für Unvorhergesehenes ausgewiesen. In den übrigen Positionen sind keine Reserven enthalten. In Anbetracht der grossen Menge Altbausubstanz ist dies gerechtfertigt.

2.5 Vorvertrag vom 24. Juni 2010 zwischen dem Institut Menzingen und dem Kanton Zug

- Es war für die Kommission nicht ganz einfach, sich einen Überblick über die wesentlichen Vertragsinhalte des Vorvertrags zu machen. Für die Beratungen in der Stawiko und zu Händen des Kantonsrats wird die Baudirektion deshalb eine zusammenfassende Darstellung machen (vgl. Anhang 1).
- Die Kommission hat zur Kenntnis genommen, dass ein ausführlicher Vorvertrag bezüglich der Grundstücke Nr. 1329 und Nr. 1369 abgeschlossen wurde. Bis Ende 2014 soll der Hauptvertrag ausgehandelt und unterzeichnet werden. Der Kaufpreis von 14,8 Millionen Franken wird als angemessen beurteilt.
- Der Vorvertrag sieht vor, dass das Areal für den Aussensportplatz (Grundstück Nr. 1369) zunächst gemietet und erst später gekauft wird. Der Grund liegt darin, dass das Institut das Grundstück, auf dem auch das Altersheim «Maria vom Berg» (Assek. Nr. 308a) steht, noch nicht verkaufen will. Konkret heisst dies, dass in zehn bis zwanzig Jahren nochmals ein Kredit in heute noch nicht definierter Höhe für den Kauf dieses zweiten Areals notwendig wird.
- Die Kommission empfiehlt aus heutiger Sicht, die Liegenschaft GS Nr. 1369 möglichst bald zu kaufen. Wenn möglich sollte der Kaufpreis bereits jetzt festgelegt werden.

3. Detailberatung und Kommissionsantrag

Die einzelnen Bestimmungen des Kantonsratsbeschlusses (Vorlage Nr. 2336.2 / Laufnummer 14543) waren unbestritten.

Die Kommission für Hochbauten hält zusammenfassend fest:

- Das kgm ist ein fester Bestandteil der Mittelschulplanung. Die vorgesehenen Um- und Neubauten sollten als integraler Teil dieses Gesamtpaketes zügig realisiert werden.
- Die Notwendigkeit des Landerwerbs und des Um- und Neubaus des kantonalen Gymnasium Menzingen (kgm) ist unbestritten.
- Es handelt sich um ein sorgfältig ausgearbeitetes Projekt, das sich sinnvoll in die Landschaft einpasst und den Anforderungen der Schule gerecht werden dürfte.

- Die Kosten sind gemäss Benchmark durchschnittlich und damit vertretbar.

Die Kommission beantragt Ihnen,

auf die Vorlage Nr. 2236.2 - Laufnummer 14543 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 21. März 2014

Mit vorzüglicher Hochachtung

Im Namen der Kommission für Hochbauten

Der Präsident: Eusebius Spescha

Beilage:

- Anhang 1 zum Bericht der 14. Sitzung der Kommission für Hochbauten vom 21. März 2014 betreffend Objektkredit Kantonales Gymnasium Menzingen (kgm) (Geschäftsnummer 2336); Erläuterung des Vorvertrags vom 24. Juni 2010 zwischen dem Institut Menzingen und dem Kanton Zug