



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung des Umbaus und der Instandsetzung des Kaufmännischen Bildungszentrums Zug

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau
vom 11. November 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Hochbau hat an der Sitzung vom 11. November 2024 den vorliegenden Objektkredit für die Planung des Umbaus und der Instandsetzung des Kaufmännischen Bildungszentrums Zug behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Florian Weber (via Teams), Kantonsbaumeister Urs Kamber, Marco Thürig, Projektleiter HBA, und Jacqueline Kalt, juristische Mitarbeiterin, welche die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten und die Fragen aus der Kommission beantworteten. Ferner anwesend waren Reto Wegmüller, Rektor Kaufmännisches Bildungszentrum Zug, Wolfgang Antosch, Architekt, Antosch Architekten Zug, und Röne Gebhard, Kostenplaner, Büro Bauökonomie, Kriens, die ebenfalls bei Fragen aus der Kommission zur Verfügung standen. Christa Hegglin, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragerunde
3. Eintreten
4. Detailberatung
5. Schlussabstimmung
6. Antrag

1. Ausgangslage

Eine umfangreiche Instandsetzung inklusive eines Umbaus des im August 2001 fertiggestellten Kaufmännischen Bildungszentrums Zug (KBZ) steht an. Das langgestreckte Gebäude entlang der General-Guisan-Strasse wurde von der Architektengemeinschaft Bucher Hotz Burkart Architekten AG und Wiederkehr Krummenacher Architekten AG geplant und realisiert. Mit dem Neubau KBZ wollte der Kanton Zug seine Vorbildfunktion wahrnehmen und der Öffentlichkeit ein ganzheitliches sowie ökologisches Projekt präsentieren. So wurde beim KBZ nicht nur die erste Photovoltaikanlage auf einem kantonalen Gebäude realisiert, sondern auch eine elektrische Wärmepumpe eingebaut und die Regenwassernutzung forciert. Die Planungen zu diesem Vorzeigeprojekt fanden in den 90er-Jahren statt. Die Unterrichts- sowie Aufenthaltsräume entsprachen den damaligen schulischen Vorgaben. In den letzten 25 Jahren haben sich die Lehr- und Lernformen und damit auch die räumlichen Ansprüche an ein Schulhaus erheblich verändert. Am 13. Januar 2021 stellte daher die Schulleitung des KBZ – in Absprache mit der Volkswirtschaftsdirektorin – den Antrag an das Hochbauamt (HBA), das Schulgebäude den nationalen Reformen «Kaufleute 2023» und «Verkauf 2022+» entsprechend anzupassen. Daraufhin wurde das Architekturbüro Antosch Architekten AG aus Zug als Nachfolgebüro von Wiederkehr Krummenacher Architekten AG mit einer Machbarkeitsstudie und der Erstellung einer Grobkostenschätzung beauftragt.

Anstelle der bestehenden Unterrichtsbereiche sowie der klassischen Fächerstruktur stehen heute interdisziplinäre Handlungskompetenzen mit vernetzten Inhalten sowie neue Lehr- und Lernformen im Vordergrund. Dies wiederum führt zu einem veränderten Anspruch an die Lernräume und damit verbunden zu einer Anpassung bzw. Umgestaltung der jeweiligen Räumlichkeiten an den Berufsfachschulen.

Die heutigen Schulzimmer sollen durch multifunktionale Räume mit Lernzonen ersetzt werden, welche für grosse und kleine Gruppen genutzt werden können. Mit der vertieften Machbarkeitsstudie konnte aufgezeigt werden, dass die benötigten räumlichen Anpassungen im bestehenden Gebäude realisierbar sind. Die gegen Norden ausgerichteten Klassenzimmer werden zugunsten von grosszügigen Lernzonen aufgelöst und neu eingeteilt. Dadurch ist eine grosse Varianz an verschiedenen Unterrichtslayouts möglich. Zusätzlich zur Neugestaltung der Unterrichtsräume werden die Verbindungsgänge auf den Geschossen für das Lernen bereichsweise nutzbar gemacht.

Nebst diesen Umbaumasnahmen besteht beim KBZ auch ein Instandsetzungsbedarf. Viele gebäudetechnische Anlagen befinden sich am Ende des Lebenszyklus oder haben diesen bereits überschritten. Ebenso müssen aufgrund von veränderten Vorschriften brandschutztechnische Anpassungen vorgenommen werden.

Gemäss Grobkostenschätzung betragen die Baukosten rund 21,46 Millionen Franken. Davon werden 2,15 Millionen Franken (inkl. 8,1 % MWST) für den Objektkredit zur Projektierung des Bauvorhabens beantragt. Die Realisierung des Projekts ist in einer Etappe von 2028 bis 2029 vorgesehen.

2. Fragerunde

Nach einer kurzen Einleitung durch den Baudirektor, Florian Weber, und einer Projektvorstellung durch den Kantonsbaumeister, Urs Kamber, wurde die Fragerunde eröffnet. Dabei konnte Nachfolgendes geklärt werden.

Multifunktionale Räume:

Die Kommission fragt nach, worin genau die Multifunktionalität der Räume besteht und ob die Möglichkeit besteht, die Räume zu verändern. Seitens der Behörde wird dazu ausgeführt, dass die neuen Wände in den Räumen zwar nicht statisch tragend, aber fest eingebaut seien. Sie könnten daher nicht beliebig verändert werden, zumal jede Anpassung der Wände auch eine Anpassung des Bodens, der Decke und der elektrischen Leitungen erfordern würde. Innerhalb der grossen Lernzonen sei das Mobiliar jedoch flexibel. So könne der gleiche Raum für verschiedene Zwecke genutzt werden. Seitens der Behörde wird weiter ergänzt, dass es in den Räumen kleine quadratische Akustikboxen gebe, diese seien, wie das Mobiliar, bis zu einem gewissen Grad flexibel.

Übergangszeit:

Die Kommission fragt, wie die Lernenden derzeit ausgebildet werden, zumal die ersten Klassen bereits nach der neuen Reform unterrichtet und bis zum Umbau noch einige Jahre vergehen werden. Seitens der Behörde wurde dazu mitgeteilt, dass die Räume im KBZ unterschiedlich gross seien, so dass die ersten Klassen, die nach der neuen KV-Reform ausgebildet werden, in den grössten Räumen unterrichtet werden. Inzwischen seien bereits zwei Jahrgänge auf diese

Art und Weise in Ausbildung. Die Situation ist für die Lehrpersonen im Moment insgesamt jedoch ziemlich herausfordernd.

Preis:

Die Kommission erkundigt sich nach den Kosten für die Photovoltaikanlage, die Flachdachsanierung und den Austausch der Wärmepumpe, die in der Grobkostenschätzung für den Umbau und die Instandsetzung der KBZ nicht enthalten sind. Sie geht davon aus, dass die Kosten insgesamt mehr als die Hälfte der ursprünglichen Kosten des Neubaus von 42 Millionen Franken betragen dürften. Seitens der Behörde wird dies bestätigt, es sei jedoch zu bedenken, dass die Werterhaltung eines Gebäudes nicht ohne Investitionen möglich sei. Dazu gehöre der laufende Unterhalt, aber von Zeit zu Zeit müsse mehr investiert werden. Im Detail führt die Behörde aus, dass die aktuell notwendigen Kosten, die in die Gebäudetechnik investiert werden müssten, rund 7 Millionen Franken betragen würden. Diese Summe sei notwendig, um das Gebäude überhaupt im gewohnten Umfang betreiben zu können. Auch der bauliche Teil für die Schule (ca. 5 Millionen Franken) sei notwendig, um die Schule wieder fit für die Zukunft zu machen und den Neuwert der Anlage zu erhalten. Der Planungskredit sei in den 21 Millionen Franken ebenfalls enthalten. Die bereits umgesetzten Massnahmen (Umbau Garderobe, Mensa und Sekretariat, Eingangstüre) hätten 1,5 Millionen Franken gekostet. Die Wärmepumpe sei für das Jahr 2025 geplant, die Sanierung des Flachdachs und die PV-Anlage werden 2025 geplant und 2026 realisiert.

Brandschutztor:

Die Kommission möchte wissen, ob bereits heute eine Brandschutztüre vorhanden sei. Die Behörde antwortet, dass eine Brandschutztüre bereits vorhanden und eine weitere gemäss den geltenden Vorschriften geplant sei.

Aufenthaltsraum für Lehrpersonen:

Die Kommission weist darauf hin, dass ihrer Ansicht nach der Raum für das Lehrpersonal sehr gross berechnet worden sei. Die Behörde erklärt, dass im Gegensatz zu anderen Schulen der Sekundarstufe II vorliegend kein separater Vorbereitungsraum für das Lehrpersonal geplant sei, sondern dieser in den Aufenthaltsraum integriert werde. Somit habe der Lehrpersonenraum eine Doppelfunktion, was die Grösse erkläre.

Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler:

Die Kommission möchte wissen, wie sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler in Zukunft entwickeln würde und ob die vorhandene Fläche des KBZ dafür ausreiche. Die Behörde antwortet, dass in der beruflichen Grundbildung die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den letzten zehn Jahren leicht zurückgegangen sei, insbesondere bei den Detailhandelsfachleuten. Auch die Zahl der angehenden Kaufleute sei über die Jahre leicht zurückgegangen, steige nun aber wieder an. Das habe dazu geführt, dass ein neuer Beruf in die Grundbildung aufgenommen werden konnte. Seit diesem Jahr würden auch Mediamatikerinnen und Mediamatiker ausgebildet. Mit der Grundbildung und der Berufsmaturität sei die Schule tagsüber fast voll ausgelastet. Die Lücken würden mit Weiterbildungskursen geschlossen, wobei die meisten Weiterbildungskurse abends und am Samstagvormittag angeboten würden. Selbstverständlich habe die Grundbildung Vorrang. Für den Fall, dass der Platz eines Tages nicht mehr ausreiche, habe der Kanton vorgesorgt: Ein Landstreifen des Gaswerkareals werde nicht an die Stadt verkauft, sondern bleibe im Besitz des Kantons. Dieser Landstreifen könne bei Bedarf für eine Erweiterung genutzt werden.

Eine Aufstockung des KBZ dagegen ist aktuell nicht möglich, da sich das Gebäude innerhalb eines Bebauungsplans befindet und die Höhe festgelegt ist. Um das KBZ aufzustocken, müsste zuerst der Bebauungsplan geändert werden.

Akustikboxen:

Die Kommission fragt, aus welchem Material die Akustikboxen bestehen würden und ob sie durchsichtig seien. Die Behörde antwortet, dass derzeit ein Modell getestet werde, das auf zwei Seiten verglast sei und zwei feste Wände habe. Solche Akustikboxen seien heute aus modernen Bürolandschaften bekannt. Sie könnten z. B. auch für vertrauliche Besprechungen genutzt werden, von denen nach aussen nichts zu hören sei.

Massnahmen gegen den Vogelschlag:

Die Kommission möchte wissen, ob Massnahmen gegen den Vogelschlag vorgesehen seien. Die Behörde antwortet, dass die Glasfassade bereits 25 Jahre alt sei, der Behörde sei nicht bekannt, dass Vogelschlag beim KBZ ein Problem wäre. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werde die Stadt Zug jedoch auch den Vogelschutz beurteilen und allenfalls Auflagen machen. In einem solchen Fall müsste das Projekt angepasst werden.

Abstellplätze und elektrische Anschlüsse für Fahrräder und Motorräder:

Die Kommission erfragt, wie viele Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder und ob elektrische Anschlüsse für E-Bikes geplant seien. Die Behörde antwortet, dass sich seit der Inbetriebnahme des Gebäudes im Untergeschoss eine grosse Fahrradgarage befände, die völlig ausreichend sei. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorroller sei ebenfalls ausreichend. Für E-Bikes gäbe es eine Ladeinfrastruktur, aber nur in kleinem Umfang. Die Verwaltung ergänzt, wenn die Kommission darin einen zusätzlichen Bedarf sehe, könne dies in die weitere Planung miteinbezogen werden.

PV-Anlage:

Die Kommission fragt, ob die zur Verfügung stehende Fläche vollständig für die PV-Anlage genutzt werde oder ob es noch Erweiterungspotenzial gebe. Die Behörde informiert, dass die Planung der PV-Anlage noch nicht begonnen habe. Es werde aber immer versucht, das maximal Mögliche zu realisieren. Dabei müsse aber auch die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Diese Berechnungen würden von Fachleuten anhand von Simulationen durchgeführt.

Homeschooling und Raummiete für Prüfungen:

In der Kommission wurde das Homeschooling diskutiert. Sie merkt weiter an, dass ihr mitgeteilt wurde, dass für die Durchführung der Prüfungen Räume für 50 000 Franken gemietet werden müssten. Entsprechend möchte sie wissen, ob schon klar sei, wo diese Räume gemietet würden. Die Behörde antwortet, dass die Planung, insbesondere des Homeschooling, bereits sehr detailliert sei. Beim Baustart werde auf die Lehrabschlussprüfung Rücksicht genommen, resp. gleich im Anschluss daran gestartet. Nach den Sommerferien wäre jeweils die Hälfte des Hauses normal nutzbar, die andere Hälfte der Lernenden wäre zu Hause im Homeschooling. Damit könnten die neuen Lernenden des 1. Lehrjahrs mit dem Unterricht vor Ort starten und den Schulbetrieb kennenlernen. Weiter würden sich die Klassen jeweils abwechseln, so dass sie eine Woche zu Hause und eine Woche vor Ort unterrichtet würden. Zur Raummiete für Prüfungen teilt die Behörde mit, dass die Räume nur während der Umbauphase angemietet werden müssten, da es dann sehr laut werden könnte. Die Jugendlichen sollten ihre Prüfungen in einer ruhigen Atmosphäre ablegen können. Wo diese Räume angemietet würden, sei noch nicht klar, es werde aber verlangt, dass sie in der Stadt Zug liegen und gut erreichbar seien.

Abwärme:

Die Kommission fragt, ob die Abwärme des Serverraums in Zukunft nicht mehr genutzt werde. Sie gehe davon aus, dass der Serverraum bestehen bleibe. Im Zusammenhang mit dem Ersatz der Wärmepumpe soll der Plattenwärmetauscher jedoch wegfallen. Die Behörde erklärt, dass der Serverraum nicht mehr so viel Abwärme produziere, da nur noch ein Bruchteil der

Infrastruktur wie vor einigen Jahren vorhanden sei. Daher fällt die Abwärme nicht mehr in dem Umfang an, wie es früher der Fall war. Dementsprechend werde die Abwärme in Zukunft nicht mehr im gleichen Umfang genutzt.

Datenschutz:

Die Kommission erkundigt sich, ob im Bereich des Sekretariats der Datenschutz bei Kundenkontakten gewährleistet sei. Die Behörde antwortet, dass dieses Thema bereits im Rahmen der Neugestaltung des Sekretariats optimiert worden sei. Die Empfangssituation gestalte sich nun so, wie es aus modernen Arztpraxen bekannt sei. Die Leute würden sich am Empfang melden und dann in einen Besprechungsraum geführt.

Bodenbeläge:

Die Kommission fragt, ob die Bodenbeläge ausgetauscht werden und wenn ja, ob alle Bodenbeläge ausgetauscht werden. Die Verwaltung antwortet, dass nicht alle Bodenbeläge ersetzt werden. So würden z. B. die Bodenbeläge in den Gängen, die aus Naturstein bestehen, erhalten bleiben.

Hochwasserschutz:

Die Kommission möchte wissen, ob dem Hochwasserschutz in der Projektplanung genügend Gewicht beigemessen werde. Dies wird von der Behörde bestätigt.

Aussenschulzimmer:

Die Kommission weist darauf hin, dass bei der Sanierung des KBZ der Biodiversität ein hoher Stellenwert eingeräumt werden solle. Die Behörde nimmt diesen Hinweis in die weitere Planung auf.

Anschluss an das Fernwärmenetz:

Die Kommission erkundigt sich, ob im Rahmen des Objektkredits auch andere Möglichkeiten der Wärmeerzeugung geprüft werden, z. B. der Anschluss an das Fernwärmenetz anstelle der Wärmepumpe mit Tiefenbrunnen. Die Behörde führt dazu aus, dass im Rahmen der Planung die Situation auf dem gesamten Areal untersucht worden sei. Der neue, sehr effizient arbeitende Brunnen könne den Energiebedarf des KBZ und des Standorts «An der Aa» decken. Insofern sei keine zusätzliche Energie erforderlich.

Kunst am Bau:

Die Kommission stellt fest, dass das Gebäude Merkmale der Jahrtausendwende aufweise. Sie möchte wissen, ob die Sanierung eine Gelegenheit sei, architektonische Mängel zu beseitigen oder ob die Sanierung als Chance gesehen werde, die vorhandene Architektur zu pflegen. Ausserdem fragt sie, ob die bemalten Wände bzw. die Gemälde erhalten bleiben würden. Die Behörde antwortet zunächst, dass die bemalten Wände bzw. Gemälde erhalten bleiben würden. Sie weist ausserdem darauf hin, dass es ein Planerwahlverfahren geben werde. Es sei daher noch nicht klar, welches Architekturbüro den Zuschlag erhalte. Wenn die Arbeiten qualitativ hochwertig ausgeführt würden, bestehe keine Gefahr, dass die ursprüngliche Architektur verloren gehe. Darüber hinaus sei Kunst am Bau als Budgetposten vorgesehen. Schliesslich möchte die Kommission wissen, woher die Vorschrift komme, dass auch bei Umbauten ein bestimmter Betrag für Kunst am Bau reserviert werden müsse. Die Verwaltung erklärt, dass dies aus der «Motion Abt ([#2352](#))» hervorgehe, die vor einigen Jahren vom Kantonsrat angenommen worden sei. Dort sei auf Seite 3 tabellarisch aufgeführt, welcher Prozentsatz für welchen Gebäudetyp und welchen Gesamtbetrag für Kunst am Bau zur Verfügung stehe. Das vorliegende Projekt (Schulhaus) sei ein Umbau bzw. eine Sanierung mit einem Volumen von > 5 Millionen Franken. Für Kunst am Bau stehen somit 1,5 % zur Verfügung.

Hindernisfreies Bauen:

Die Kommission weist darauf hin, dass mit dem Umbau auch die Hindernisfreiheit sichergestellt werden solle. Die Behörde antwortet, dass dies eine Selbstverständlichkeit sei und auch in der Ausschreibung so gefordert werde.

Umkleidekabinen

Die Kommission erkundigt sich, ob es Überlegungen gebe, mehr Umkleidekabinen und Duschen einzurichten, damit die Lernenden davon profitieren könnten und eventuell motivierter seien, mit dem Fahrrad zur Schule zu fahren. Die Verwaltung antwortet, dass die Schulleitung regelmässig die Bedürfnisse der Schülerinnen und Schüler erfrage. Ein Umkleideraum mit Duschen sei noch nie genannt worden. Sehr viele Lernende kämen mit dem Zug oder dem Bus, nur wenige mit dem Fahrrad. Der Bedarf an Umkleideräumen für das Lehrpersonal sei jedoch sehr gross, vor allem durch den Wegfall der Parkplätze auf dem Gaswerkareal. Zudem weist die Behörde darauf hin, dass alle Lernenden den Sportunterricht besuchen würden, wo ihnen Duschmöglichkeiten zur Verfügung stünden. Die Sporthalle befinde sich in unmittelbarer Nähe des KBZ.

Umgebung:

Die Kommission fragt, ob beabsichtigt sei, den Versiegelungsgrad auf dem Vorplatz zu ändern. Die Behörde antwortet, dass dies geplant sei.

Fenster:

Die Kommission fragt, ob alle Fenster ausgetauscht werden. Die Behörde antwortet, dass die Fenster auf der Nordseite bereits vor drei Jahren erneuert worden und in gutem Zustand seien. Die Südfassade sei von einem Fassadenspezialisten untersucht worden. Nach dessen Einschätzung würden die Fensterelemente noch weitere 10 bis 20 Jahre mit entsprechenden Instandhaltungskosten genutzt werden können.

Erdbebensicherheit:

Die Kommission erkundigt sich, ob im Zuge der Instandsetzung auch die Erdbebensicherheit überprüft werde. Die Behörde antwortet, dass der Statiker das Haus hinsichtlich der Erdbebensicherheit eingehend untersucht habe und zu dem Schluss gekommen sei, dass diesbezüglich kein Handlungsbedarf bestehe.

Wettbewerb:

Die Kommission erkundigt sich, wie gross der Spielraum für einen Wettbewerb bei einem Sanierungsprojekt sei und welche Regeln dabei gelten würden, ob es ein Preisgeld gäbe und ob es auch möglich wäre, die Arbeiten einfach auszuschreiben. Die Behörde antwortet, dass die Kosten des Projekts eine öffentliche Ausschreibung erfordern würden. Bei jedem Projekt werde überlegt, welches Verfahren am besten geeignet sei. Es gäbe drei Möglichkeiten: Den Architekturwettbewerb, das Planerwahlverfahren und die Honorarsubmission. Beim KBZ habe sich die Behörde für die Variante zwei entschieden, die Begründung sei im Bericht und Antrag des Regierungsrats zu finden. Das Planerwahlverfahren sei zwischen dem Architekturwettbewerb und der Honorarsubmission anzusiedeln. Es sei weniger aufwendig und kostengünstiger als ein Wettbewerb und man könne hohe Anforderungen stellen. So müsse jemand gefunden werden, der mit dem Bestand der Baute umgehen könne und den Geist des Gebäudes bewahre. Dafür sei das Planerwahlverfahren sehr gut geeignet. Bei einer reinen Honorarausschreibung gäbe es keine Möglichkeit der Qualitätssicherung wie bei der Planerwahl. Im Gegensatz zum Architekturwettbewerb würden keine Preisgelder ausbezahlt, sondern die Architekturbüros entschädigt.

Sanierung:

Die Kommission erkundigt sich, ob das Gebäude in 20 Jahren wieder in diesem Umfang saniert werden müsse. Die Behörde klärt auf, dass irgendwann die nächste Sanierung anstehe, aber nicht in 20 Jahren. Ein Gebäude müsse immer gewartet werden, damit es in gutem Zustand bleibe.

3. Eintreten

Die Kommission anerkannte den Sanierungsbedarf und beschloss denn auch einstimmig Eintreten auf die Vorlage des Regierungsrats.

4. Detailberatung

Titel, Ingres, Teil I sowie § 1 und § 2, Teil II, Teil III und Teil IV wurden von der Kommission einstimmig genehmigt.

5. Schlussabstimmung

Es folgte die Schlussabstimmung zum Kantonsratsbeschluss. Die Kommission stimmte diesem einstimmig mit 12 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

6. Antrag

Die Kommission für Hochbau beantragt Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3742.2 - 17726 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Unterägeri, 11. November 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Beat Iten