

Traktandum 4

Baukreditbegehren für die Gesamtsanierung Schulhaus Matten



Aufnahme Schulhaus Matten mit Sportplatz aus dem Jahr 2022

In Kürze

Das Schulhaus Matten wird im denkmalpflegerischen Sinne gesamtsaniert und technisch sowie in der Nutzung den heutigen Bedürfnissen angepasst. Anforderungen wie der hindernisfreie Zugang mit einem Lift und die Einhaltung der Brandschutzanforderungen sind ins Projekt eingeflossen.

Bei den Innenräumen gibt es eine Umstrukturierung und im Aussenbereich zwei neue Nebenbauten. Der Nebenbau im Norden ersetzt den heutigen Velounterstand mit Nebenräumen und beinhaltet zukünftig eine Fluchttreppe. Der Nebenbau im Süden bietet neben einem gedeckten Pausenplatz eine grosse Fläche für eine Photovoltaik-Anlage. Der Kostenvoranschlag +/- 10 % inkl. dem Projektierungskredit von CHF 425'000 für die Gesamtsanierung des denkmalgeschützten Schulhaus Matten beläuft sich auf CHF 5'400'000. Der Gemeinderat setzt den Zielwert für die Bauabrechnung auf CHF 5'000'000.

Einleitung

Das Schulhaus Matten ist 1932/33 als Ersatz für die Schulstube im Ortsteil Feldern in Betrieb genommen worden. Im Jahr 1942 wurde ein kleines, freistehendes Feuerwehrdepot errichtet, das heute als Velounterstand dient. In den rund 90 Jahren seit der Inbetriebnahme des Schulhauses sind nebst den üblichen Unterhaltsarbeiten und Möblierungsanpassungen, einige Investitionen im Innen- und Aussenbereich für die Instandhaltung vorgenommen worden. So wurden zum Beispiel im Jahr 1971 umfassende Renovations- und Umbauarbeiten durchgeführt, die eine erste Optimierung der Schulräume einschloss. Zudem wurde in allen

Schulräumen eine Kaltwasserinstallation vorgenommen und die Kohleheizung durch eine Ölheizung ersetzt. Im Jahr 1986 sind die Fenster und Lamellenstoren instandgesetzt worden. 1991 folgte eine umfassende Fassadensanierung, die Verkleidung des Sockels mit Granitplatten und der unterirdische Anbau eines zweigeteilten Schutzraums, der als Werk- und Maschinenraum genutzt wird. Die aufsummierten Aufwendungen zur Sicherstellung der Betriebstauglichkeit stiegen von Jahr zu Jahr an. Um die zu erwartenden Kosten für die Totalsanierung des Schulhauses Matten einschätzen zu können, wurde im Dezember 2021 eine Zustandsanalyse inkl. Kostenschätzung in Auftrag gegeben. Seit November 2021 ist das Gebäude durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug unter Schutz gestellt.

Standort

Das in der Reussebene gelegene Schulhaus Matten ist seit jeher ein Bestandteil der Schulen von Hünenberg. Die Kinder von Unterhünenberg wie auch die Lehrer identifizieren sich stark mit ihrem Schulhaus. Zentral gelegen ist es ein Treffpunkt, an welchem sich die Kinder bilden und sich austauschen können. Der Gemeinderat und die Schulleitung streben eine langfristige schulische Nutzung des Standortes an. Mit der Einführung der Basisstufe und einer Zyklus-2-Klasse (3. – 6. Klasse) im Schulhaus Matten ist diese langfristige Nutzung gewährleistet.

Bedarf

Umnutzungen im Schulhaus Matten

Die veränderten pädagogischen und schulorganisatorischen Bedürfnisse einer Schule, die gesellschaftlichen Ansprüche sowie auch die Anforderungen, die sich aus der Berufstätigkeit der Lehrpersonen ergeben, haben Auswirkungen auf den Raumbedarf. Aufgrund diverser Entwicklungen wurden im Schulhaus Matten bereits verschiedene Räume umgenutzt. Auch für den Mittagstisch und die nebenschulische Betreuung musste zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt werden.

Es besteht weiter ein Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten, beispielsweise für einen Gruppenraum oder ein Zimmer für Therapie oder Musikunterricht.

Projekt

Nutzungsverteilung

Im Zuge der geplanten Gesamtsanierung sollen diese Räumlichkeiten mittels Nutzungsrochaden optimiert werden und für die Schulnutzung zur Verfügung stehen. Mit dieser Rochade können die funktionellen schulinternen Abläufe optimiert werden.

Zu den aktuell bestehenden Räumlichkeiten im Schulhaus Matten sollen nachfolgende neue Nutzungen (Räume) in die bestehende Nutzfläche implementiert werden: textiles Gestalten, Basisstufe Lern- und Spielraum, Schulzimmer Zyklus 2 mit angrenzendem Gruppenraum, Vorbereitungs- und Aufenthaltsraum, Therapiezimmer, Mittagstisch inklusive Verbindungszone, vier WC-Kabinen sowie ein Personenaufzug. Diese neuen Nutzungen im Schulhaus Matten sind möglich, weil:

- die Hauswartwohnung im 1. Dachgeschoss aufgehoben wurde und künftig als Mittagstisch genutzt wird
- die Lehrervorbereitung an den Standort des heutigen Mittagstisches umplatziert wird
- der ans Klassenzimmer angrenzende Raum im 1. Obergeschoss mittels Türdurchbruch als Gruppenraum umgenutzt wird
- das Wohnzimmer der Wohnung im 1. Dachstock mittels Wandausbrüchen vergrössert und als Therapie- und Musikzimmer der Schule zugesprochen wird.

Übersicht Raumangebot

Allgemein

Raum	bisher	neu	Fläche m ²
Treppenhaus	1	1	193
Lift	0	1	3
Nebenräume (Lager, Technik, Hausdienst)	9	9	161

Tagesschule

Raum	bisher	neu	Fläche m ²
Esszimmer	1	2	31
Spielzimmer	1	1	21
Küche, WC-Anlage, Gang	3	3	34

Schule

Raum	bisher	neu	Fläche m ²
Klassenzimmer	3	3	187
Gruppenräume	0	1	22
Fachzimmer / Werken	2	2	115
Spezialzimmer (Logo, DAZ, Bibliothek, Malatelier)	2	3	71
Lehrerzimmer (Vorbereitung, Aufenthalt, Küche)	1	1	43
WC-Anlagen	3	4	28

Kinderbetreuung

Die ehemalige Hauswartwohnung im 1. Dachgeschoss, in welcher die letzten zwei Jahre die Lehrervorbereitung untergebracht war, wird neu für den Mittagstisch und die nebenschulische Betreuung genutzt. Der Flächenbedarf pro Kind liegt bei 4 m² und ist in zwei Essräume sowie ein Spielzimmer unterteilt. Dazu kommen die Nebenraumlflächen für WC, Küche etc. Das Wohnzimmer der Wohnung wird abgetrennt und der Schule als Musik- und Therapiezimmer zugesprochen.

Sanierungsbedarf

Das Schulhaus Matten ging im Schuljahr 2021/22 in das 90. Betriebsjahr. Eine Totalsanierung des Gebäudes ist aufgrund der Zustandsanalyse angezeigt. So vermag beispielsweise die Gebäudehülle weder dem sommerlichen Wärmeschutz noch den Wärmedämmvorschriften zu genügen. Das Walmdach ist nicht isoliert und muss saniert werden. Die Innenausbauten – exklusiv einer Küche – haben den Zenit ihrer Lebensdauer erreicht. Die Haustechnikanlagen bestehen aus der im Jahr 2016 erneuerten Ölheizung und einer Schmutzwasserpumpe. Mit der Gesamtsanierung sollen die Anforderungen an die Erdbebensicherheit vollumfänglich erfüllt werden. Ansonsten ist die Bausubstanz des Rohbaus in einem guten Zustand. Die Putzfassade soll erhalten bleiben und kann mit verhältnismässig geringem Instandsetzungsaufwand wieder in einen neubauähnlichen Zustand versetzt werden.

Architektonische Gestaltung und Materialisierung

Ein zweiter Fluchtweg macht es möglich, dass die beiden klassenverbindenden Vorzonen im Schulhaus Matten unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften gehalten werden können. In den ans Treppenhaus angrenzenden Nebenräumen wird ein neuer, rollstuhlgängiger Lift eingebaut. Dieser wird über einen überdachten und ebenerdigen Eingang auf der Nordseite erschlossen. Die Überdachung des neuen Eingangs bildet zugleich den Fluchtweg aus den oberen Geschossen.

Der neue Nebenbau im Norden in Leichtbauweise bietet Stauraum für die Schule, den Umgebungsunterhalt und einen trockenen Abstellraum für die Velos. Das Dach wird intensiv begrünt. Im Süden wird ein gedeckter Pausenplatz mit einer lichtdurchlässigen Photovoltaik-Anlage erstellt.

Die Nebenbauten in Leichtbauweise sollen einen Gegenpol zum Baudenkmal in Massivbauweise bilden. Die Aussenwände des bestehenden Schulgebäudes werden neu gestrichen und das Dach mit Biberschwanzziegel eingedeckt. Die denkmalgeschützten Bodenbeläge in den Innenräumen werden ausgebessert. Die restlichen Beläge werden der Nutzung entsprechend erneuert.

Denkmalpflege

Das Schulhaus Matten ist ein qualitätsvoller und zeittypischer Vertreter eines ländlichen Kleinschulhauses der Zwischenkriegszeit, das in zurückhaltend modernem Stil errichtet wurde. Bis heute konnte das Schulhaus trotz baulicher Anpassungen viel von seinem ursprünglichen Charakter bewahren. Der zu erwartende Betrag der Denkmalpflege beträgt ca. CHF 250'000.

Umgebung und Pausenfläche

Im Zuge der Gesamtanierung wird auch die Umgebung neugestaltet. Der Zaun wird gegenüber der Kantonsstrasse zurückversetzt, dies auch im Zusammenhang mit einer geplanten Verschiebung des Fussgängerstreifens. Diese Massnahme verbessert die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit. Im Zaun wird ein neues Tor für die Feuerwehrezufahrt erstellt, da die heutige Zufahrt nicht den gültigen Normen entspricht. Es ist vorgesehen, auf dem Areal des Schulhauses möglichst viele Flächen zu entsiegeln und durch sickerfähige Beläge zu ersetzen.

Da im Schulhaus Matten Kinder vom Kindergarten bis in die sechste Klasse zur Schule gehen, wird auch die Umgebung besser an die grosse Spannweite der Bedürfnisse angepasst.

Mit dem neuen gedeckten Pausenplatz, welcher nach Westen durch drei Bäume und eine Sitzbank erweitert wird, besteht die Möglichkeit, die Pausen bei jeder Witterung im Freien zu verbringen. Unterricht im Freien wie auch Schulfeste können unter dem Dach stattfinden.

Nachhaltigkeit - Haustechnik

Beim neuen gedeckten Pausenplatz wird eine Photovoltaik-Anlage mit einer Fläche von ca. 68 m² installiert. Die Leuchten im gesamten Haus werden durch neue Leuchten mit einem geringeren Energieverbrauch ersetzt. Die bestehende Öl-Heizung wird durch eine Grundwasser-Wärmepumpe ersetzt. Zur Reduktion des Wärmeverlustes werden die Fenster erneuert und das Dach neu gedämmt.

Die berechneten Förderbeiträge für die Umsetzung belaufen sich auf ca. CHF 62'000.

Schulraumprovisorium

Während der Sanierung des Schulhauses muss der Schulbetrieb für das Schuljahr 2025/2026 ausquartiert werden. Ein umfangreicher Variantenvergleich hat ergeben, dass die Verlegung des Schulbetriebs in die Chamau den grössten Nutzen für die Schüler/innen wie auch für die Lehrerschaft mit sich bringt. Der Schulunterricht wird in einem gemieteten Provisorium stattfinden. Werken, Therapiezimmer, Lehrervorbereitung sowie der Mittagstisch können in Räumlichkeiten des landwirtschaftlichen Bildungs- und Beratungszentrums (LBBZ) stattfinden. Mit dieser Variante kann auf ein grösseres Provisorium auf der Sportwiese des Schulhaus Matten sowie auf Schulbusfahrten zu Räumlichkeiten im Dorf verzichtet werden. Die Kosten für die Miete des Provisoriums mit allen Vor- und Nebenarbeiten sowie der Miete für die Räumlichkeiten der LBBZ betragen CHF 340'000.

Termine

Stimmen die Stimmberechtigten dem Baukredit zu, erfolgt im Spätsommer 2024 die Baueingabe. Wird diese genehmigt, kann im Frühsommer 2025 das Schulraumprovisorium in der Chamau platziert werden, um den Schulbetrieb für ein Schuljahr auszulagern. Mit den Bauarbeiten kann ab den Sommerferien 2025 begonnen werden. Das Schulhaus wird voraussichtlich in den Sommerferien 2026 wieder bezogen werden können.

Projektkosten

Kostenvoranschlag vom 20. März 2024:

Die Planungs- und Baukosten setzen sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	55'000
Gebäude inkl. Honorare	CHF	4'038'000
Betriebseinrichtung	CHF	34'000
Umgebung	CHF	282'000
Baunebenkosten	CHF	54'000
Unvorhergesehenes	CHF	400'000
Schulraumprovisorien	CHF	340'000
Ausstattung	CHF	197'000
Total Baukredit inkl. MwSt.	CHF	5'400'000

Die Kosten reduzieren sich voraussichtlich noch um den Energie-Förderbeitrag des Kantons, dessen Höhe ca. CHF 62'000 betragen dürfte, wie auch um einen Betrag der Denkmalpflege, welcher um die CHF 250'000 sein wird.

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlages (KV) beträgt +/- 10 %.

Der KV basiert auf dem schweizerischen Baupreisindex Stand Oktober 2023 der Region Zentralschweiz (115.3).

Kostenentwicklung

Kosten gemäss Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022

(Genauigkeit +/- 25 %)	CHF	5'260'000
Zielwert Gemeinderat	CHF	5'000'000
Teuerung 10.9 % von CHF 5'000'000	CHF	545'000
Total Zielwert + Teuerung	CHF	5'545'000

Einsparungen und Optimierungen

Schulraumprovisorium	CHF	- 190'000
Optimierungen <i>(insbesondere Verzicht auf Raumlüftung in den Obergeschossen)</i>	CHF	- 267'000
Total	CHF	- 457'000

Zusätze

Bodenplatten und Bodenheizung im UG	CHF	78'000
PV-Anlage auf Nebengebäude	CHF	94'000
Lüftungsanlage im UG	CHF	140'000
Total	CHF	312'000

Kosten gemäss Kostenvoranschlag vom 20. März 2024

Genauigkeit +/- 10 %	CHF	5'400'000
Abzüglich Projektierungskredit *	CHF	- 425'000
Total Baukredit	CHF	4'975'000

* Bereits bewilligt als Projektierungskredit am 12.12.2022.

Finanzielle Auswirkungen

Abschreibungen

Die Investitionsplanung sieht vor, dass in den Jahren 2023 bis 2024 Ausgaben für die Projektierungsarbeiten von CHF 425'000 getätigt werden. Die restlichen vom Gemeinderat angestrebten CHF 4'975'000 für den Baukredit werden in den Jahren 2025 bis 2026 fällig (Genauigkeitsgrad +/- 10 %).

Pro Jahr ist nach der erfolgten Sanierung bzw. mit der Inbetriebnahme – geplant im Sommer 2026 – für die folgenden 33.33 Jahre mit nachstehenden Folgekosten in der Erfolgsrechnung zu rechnen:

Abschreibungen*:	~ CHF 162'000
Mehrbetriebskosten (Personalaufwand):	Der Aufwand für den Unterhalt bleibt identisch (Kein Anteil Neubau).
Sach-/Betriebsaufwand:	Durch den Einbau der Lüftung für das Untergeschoss steigen die Unterhaltskosten minim an (Wartung).

** Die Abschreibungen erfolgen gemäss Finanzhaushaltgesetz jeweils linear mit 3 % (Gebäude) vom Anschaffungswert.*

Ökologische Auswirkungen

Mit den Massnahmen gemäss dem Kapitel Nachhaltigkeit – Haustechnik auf Seite 44, werden die ökologischen Aspekte der Schulanlage gegenüber dem IST-Zustand markant verbessert.

Empfehlungen der Kommissionen

Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt, die Vorlage zur Annahme.

Finanzkommission

Die Finanzkommission empfiehlt, die Vorlage zur Annahme.

Schulkommission

Die Schulkommission empfiehlt, die Vorlage zur Annahme.

Planung- und Baukommission

Die Planungs- und Baukommission empfiehlt, die Vorlage zur Annahme.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, Folgendes zu beschliessen:

1. Für die Gesamtsanierung Schulhaus Matten wird ein Verpflichtungskredit von CHF 4'975'000 (inkl. 8.1 % MWST) in der Investitionsrechnung zur Ausführung des Bauvorhabens bewilligt (Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2023 der Region Zentralschweiz = 115.3).

Hünenberg, 7. Mai 2024

Gemeinderat Hünenberg

Renate Huwyler
Gemeindepräsidentin

Robin Ammann
Gemeindeschreiber

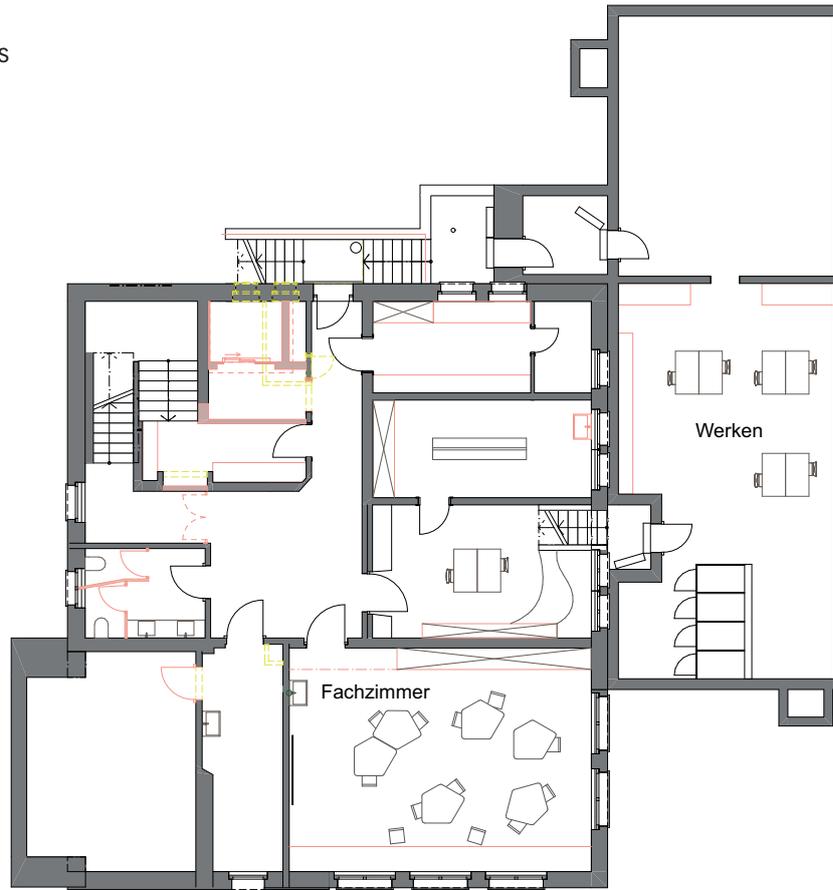
Situation / Umgebung



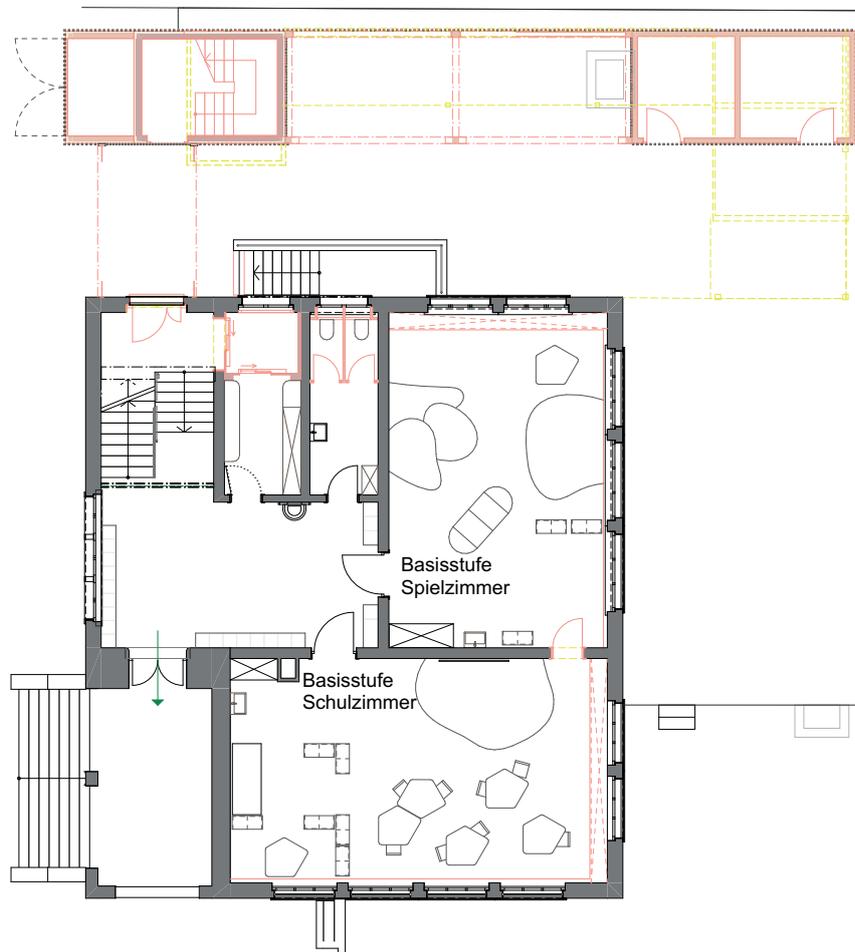
Modellfoto



Grundriss Untergeschoss



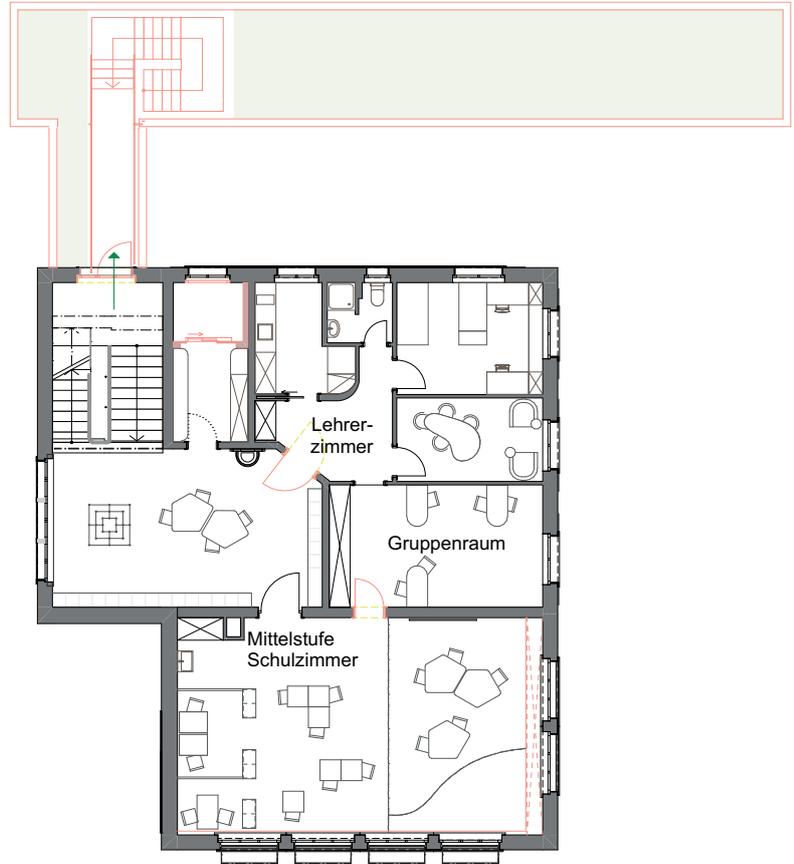
Grundriss Erdgeschoss



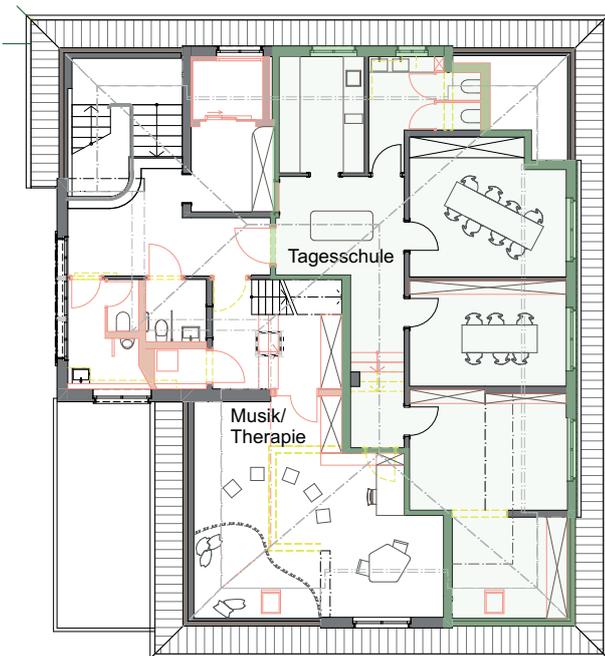
Schnitt Lift und Fluchttreppe



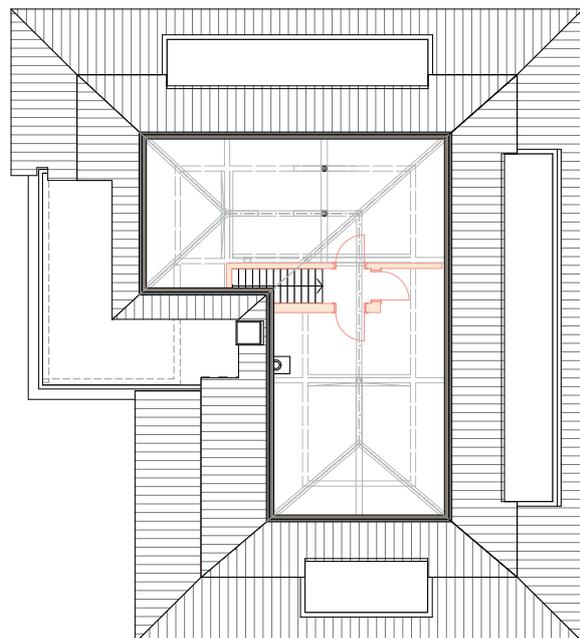
Grundriss Obergeschoss



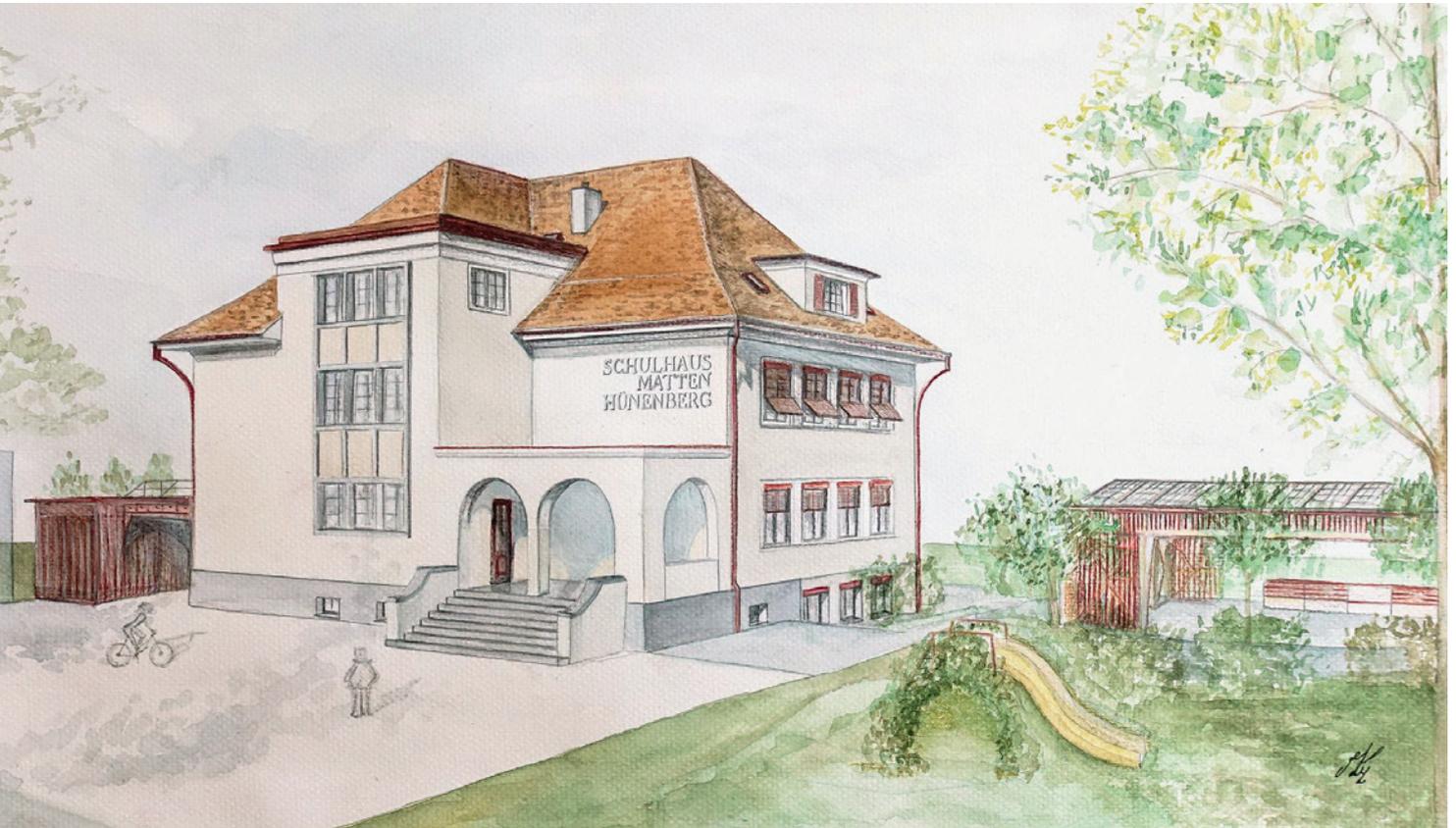
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Estrich



Aussenbild



Innenbild Vorzone

