

Nutzung der Liegenschaft Chamerstrasse 1
Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. März 1983

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Jahre 1978 wurde der Stadt Zug das Haus Chamerstrasse 1 zum Kauf angeboten und von ihr zum Preise von Fr. 730'000.-- erworben. Für die weitere Nutzung war damals kein bestimmter Verwendungszweck vorgesehen. Wichtig schien, dass die Liegenschaft am See in den Besitz der öffentlichen Hand übergang, weil der Garten, ganz oder teilweise, zur Vergrösserung der Quai-Anlage verwendet werden kann.

In der Folge interessierte sich der Schweizerische Trachtenverband für das Haus, verzichtete aber nachträglich aus Platzgründen auf die beabsichtigte Einrichtung eines schweizerischen Trachtenmuseums.

Im Frühjahr 1982 trat der Stadtrat von Zug in Verhandlungen mit dem Kanton Zug betreffend die weitere Nutzung des Hauses an der Chamerstrasse 1 ein. Die Vertragspartner vereinbarten einen Tauschvertrag in bezug auf die Liegenschaft Chamerstrasse 1 und Aegeristrasse 15. Mit Vorlage Nr. 637 gelangte der Stadtrat an den Grossen Gemeinderat und beantragte Zustimmung zum Tausch. Dies wurde jedoch abgelehnt und die Vorlage an den Stadtrat zurückgewiesen.

Im Verlauf Herbst 1982 nahmen Vertreter der Stiftung Phönix mit dem Stadtrat von Zug Kontakt auf. Sie stellten das Gesuch, die Liegenschaft Chamerstrasse 1 für eine soziale Institution zu nutzen und das Gebäude für ein Uebergangwohnheim für psychisch behinderte Mitmenschen entsprechend einzurichten. Die weiteren Abklärungen ergaben zudem, dass auch das Bundesamt für Sozialversicherung an diesem Vorhaben interessiert ist und entsprechend unterstützt.

II.

Die Eingliederung der psychisch Behinderten ist eine soziale Aufgabe, der sich der Stadtrat von Zug nicht entziehen will. Die vorgesehene Nutzung der Liegenschaft Chamerstrasse 1 ist für unsere behinderten Mitmenschen eine echte Lebenshilfe und kann zur besseren Integration entscheidend beitragen. Das stufenweise Ueberleiten der psychisch Kranken von der stationären zur ambulanten Behandlung benötigt Uebergangseinrichtungen,

die eine Neuintegration in kleinen Schritten in unsere Gesellschaft erleichtern.

Die Liegenschaft Chamerstrasse 1 eignet sich für diesen Verwendungszweck sowohl von der Lage als auch von den räumlichen Gegebenheiten her. Eine örtliche Distanz zu den Kliniken, die beim Patienten die Ablösung vom Heim fördert, ist zu begrüssen. Trotzdem liegt das Objekt in einer gewissen Nähe zu den Zuger Kliniken, womit der Bewohner gegebenenfalls Therapie und Dienstleistungsangebote dieser Institution benützen kann. Das Haus liegt innerhalb eines Gemeinschaftsgefüges, was Kontakte und Begegnungen erlaubt. Ausserdem befindet sich die Liegenschaft in einer verkehrstechnisch günstigen Lage; ein Grossteil der Arbeitsplätze im Kanton Zug ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Erste Abklärungen haben ergeben, dass sich der Raumnutzungsplan ohne grosse Veränderungen der Bau-substanz des Hauses verwirklichen lasse.

Das Uebergangswohnheim ist eine Rehabilitationsstätte für psychisch behinderte Frauen und Männer, die berufliche und soziale Eigenständigkeit (wieder) erlangen können und wollen. Es bietet den psychisch behinderten Menschen Wohnraum, eine verständnisvolle und stützende Atmosphäre und fördert Selbständigkeit und Initiative. Aufnahme finden psychisch Behinderte, vornehmlich aus dem Kanton Zug und den Konkordatskantonen, die in einer beruflichen Abklärung sind resp. einer Massnahme der Invalidenversicherung unterstehen und das Bewohnerprofil erfüllen. Das Uebergangswohnheim ist bei schweren akuten Krankheitsschüben keine Alternative zu einer Klinikeinweisung. In der Regel können Menschen mit den folgenden Problemen nicht aufgenommen werden: Sucht, akute Psychose, akute Suizidgefährdung, Gewalttätigkeit.

Die Anmeldung erfolgt normalerweise über einen Sozialdienst einer psychiatrischen Klinik, die IV-Regionalstelle, sozialmedizinische und sozialpsychiatrische Einrichtungen oder andere spezialisierte Beratungs- und Dienststellen. Eine Aufnahme-kommission, in der die Heimleitung vertreten ist, entscheidet über die Aufnahme.

Von einem zukünftigen Bewohner des Uebergangswohnheims wird erwartet:

1. Selbständigkeit

- Er benötigt weder 24-Stunden-Betreuung noch Pflege.
- Er steht selbständig auf, bereitet sich sein Frühstück selber zu und geht allein zur Arbeit.
- Er ist selbständig im Umgang mit seinen Medikamenten.
- Er hält sein Zimmer in Ordnung.

2. Motivation

- Er tritt freiwillig, ohne Druck, ins Heim ein.
- Er hegt eigene Erwartungen und Vorstellungen hinsichtlich seines Aufenthaltes im Heim.
- Er ist zu einem Aufenthalt von mindestens drei Monaten bereit.
- Er zeigt Bereitschaft zum Engagement in der Hausgemeinschaft und zur Teilnahme an der obligatorischen Haussitzung.
- Er äussert sich positiv zu Einzelgesprächen.

3. Arbeitsfähigkeit

- Er ist bereit, mindestens 50% zu arbeiten.
- Bei reduzierter Arbeitszeit braucht er keine besondere Freizeitbetreuung.
- Sofern er aus einer Klinik entlassen wird, hat er bereits ein Arbeitstraining absolviert.
- Er hat einen von Zug aus erreichbaren Arbeitsplatz (in einer geschützten Werkstatt oder in der Privatindustrie).

4. Tragbarkeit

- Er lässt sich von seiner Persönlichkeit und Problematik her in die bestehende Bewohnergruppe integrieren.

5. Geregelter Finanzierung

Konzept

Dem Eintritt ins Heim liegt in der Regel eine seit langem, vorübergehend oder akut bestehende schwierige soziale oder berufliche Lebenssituation zugrunde, deren Ursache in der psychischen Behinderung zu suchen ist. Solche Situationen können nach längeren oder kurzen Klinikaufenthalten auftreten, wenn bisherige berufliche Tätigkeiten nicht mehr ausgeübt werden können und wenn grosse familiäre und persönliche Probleme zur Belastung beitragen. Der Eintretende ist dann nicht mehr in der Lage, völlig selbständig zu leben und seine Angelegenheiten alleine zu regeln. Er ist auf eine gewisse Hilfe angewiesen, ist aber in der Lage und interessiert, seine Schwierigkeiten anzugehen und ein eigenständiges Leben führen zu lernen. Er lernt, sich einen geregelten Tagesablauf zu geben, übt seine Fähigkeiten im Verrichten der alltäglichen Haushaltarbeiten und den Umgang mit seinen Finanzen. Er hat die Möglichkeit, in und mit der Gruppe seine Freizeit zu gestalten. Besondere Aufmerksamkeit wird seinen Aussenkontakten zu Bekannten und Freunden geschenkt.

Die berufliche Situation des psychisch Behinderten wird geklärt und wo nötig neu aufgebaut. Für einen Drittel der Bewohner des Uebergangswohnheims werden im Haus selbst, im Hausdienst, in der Küche und im Garten Abklärungs- und Beschäftigungsplätze geschaffen, oder sie absolvieren Umschulungskurse im kaufmännischen Bereich. Für alle andern sind Umschulungsplätze, geschützte Arbeitsplätze oder Beschäftigungen auf dem allgemeinen Stellenmarkt zu finden. Die interne Beschäftigung soll vorübergehend oder als Teil einer beruflichen Abklärung resp. Massnahme der IV vorgesehen werden. Auch der Aufenthalt im Wohnheim bildet eine Uebergangssituation. Die Aufenthaltsdauer richtet sich nach den Fortschritten der Heimbewohner, ist aber grundsätzlich auf zwei Jahre befristet. Für jene Bewohner, die nach dieser Zeit eine weitgehende Selbständigkeit nicht erreichen können, sind dauerhafte Wohnplätze in andern Wohngemeinschaften vorgesehen.

Der Betreuungsanteil wird primär während der Essens- und Freizeit der Bewohner geleistet und zwar von 09.30 Uhr bis 14.00 Uhr und von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Mittag- und Abendessen werden im Heim eingenommen. Die gemeinsamen Mahlzeiten werden von einem Betreuer zusammen mit zwei bis drei Bewohnern zubereitet (Teil der internen Beschäftigung). An zwei Abenden pro Woche dauert die Betreuung nur bis 19.00 Uhr. An einem Wochenende pro Monat

wird ebenfalls keine Betreuung angeboten. Während diesen Zeiten ist die Freizeitgestaltung den Bewohnern überlassen. Einmal pro Monat findet eine Hausversammlung statt, an der alle organisatorischen Probleme und Fragen des Zusammenlebens besprochen werden. Falls sinnvoll, werden von den Betreuern, evtl. unter Beizug spezialisierter Fachleute, Freizeitaktivitäten im Bereich von Kreativität, Bewegung, Sport, Theater usw. angeboten. Im übrigen wirken die Betreuer im Bereich der Freizeitgestaltung animierend und stehen nach Möglichkeit für persönliche Gespräche zur Verfügung. Gruppentherapieangebote werden nach Bedarf und Möglichkeit eingerichtet.

Das Heim bleibt bis auf Ausnahmen nachts nicht betreut. Die Bewohner haben die Möglichkeit mittels Ringruf einen der Betreuer telefonisch zu erreichen. Im Notfall steht der Pikettarzt der Psychiatrischen Klinik Oberwil zur Verfügung. In Ausnahmefällen wird ein Betreuer während der Nacht im Heim Pikettdienst leisten. Die Wahl der ärztlichen Betreuer ist Sache der Bewohner; das Heim verfügt über keinen eigenen ärztlichen Dienst.

Personalbedarf im Wohnbereich

Eine Grobrechnung ergibt ein Plansoll von drei Stellen. Diese können wie folgt verteilt werden:

Planstellenanteil

1 Leiter	100%
1 Mitarbeiter	100%
1 Praktikant	50%
1/2 Ablösung	50%

oder Modell "Felsenburg"

3 Mitarbeiter	à	83 1/3%
1 Praktikant		50%

Leistungsfunktionen werden auf alle drei Mitarbeiter aufgeteilt.

Mit dem Planstellensoll von drei Mitarbeitern ist eine einfache Präsenz an sechs Tagen pro Woche gewährleistet. Die Stiftung Phönix ist bestrebt, qualifizierte Mitarbeiter mit einer Ausbildung im Sozial- und/oder im Psychiatriepflegebereich anzustellen.

Für den Bereich der internen Abklärung und Beschäftigung im Zusammenhang mit beruflichen IV-Massnahmen wird eine besondere Stelle geschaffen. Diese wird nach Bedarf stundenweise an spezielle Lehr- resp. Fachkräfte vergeben.

Raumbedarf

In einem Uebergangsheim sollten mindestens zehn, höchstens 16 Bewohner Platz finden. Die untere Grenze ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeit des Betriebs, weil die Präsenzzeiten auch bei weniger Bewohnern kaum wesentlich verringert werden können. Ohne Einteilung in autonome Untergruppen sollte einer guten Uebersichtlichkeit wegen die Bewohnerzahl nicht über 16 steigen. Die Unterbringung der Bewohner in Einerzimmern fördert die Selbstständigkeit und ist als Schritt auf dem Weg zur Verselbständigung wichtig. Da die Betreuung im wesentlichen auf die Gruppe ausgerichtet ist, sind Gemeinschaftsräume wichtig.

III.

Gemäss Zonenplan liegt das Haus Chamerstrasse 1 in der Zone des öffentlichen Interesses. Mit der vorgesehenen Nutzung als Uebergangswohnhaus wird ein öffentliches Anliegen sozialer Natur erfüllt. Zudem ist es sehr sinnvoll, dieses als Wohnhaus konzipierte Gebäude in guter Lage am See wiederum dem Wohnen zu widmen.

Die Liegenschaft Chamerstrasse 1 soll von der Stadt Zug renoviert und für den neuen Verwendungszweck umgebaut werden. Sie verbleibt Eigentum der Stadt Zug und wird der Stiftung Phönix für mindestens 10 Jahre vermietet. Der Mietzins soll eine minimale Verzinsung der Investition ergeben.

An die Investitionskosten wird ein wesentlicher Beitrag des Bundesamtes für Sozialversicherungen erwartet. Die restlichen Kosten sollen vom Kanton, von den Gemeinden und privaten Spendern getragen werden. Die Projektierungskosten werden von der Stadt vorgeschossen. Die Federführung für die Projektierungs- und Bauarbeiten liegt bei der Stadt und wird dem Bauamt übertragen. Das Mitspracherecht und der Verkehr mit den Subventionsbehörden wird in einer Vereinbarung mit der Stiftung Phönix geregelt.

Es ist vorgesehen, dass ein allfälliges Betriebsdefizit von den Konkordatskantonen und den nutzniessenden Gemeinden getragen wird. Der Grosse Gemeinderat wird gleichzeitig mit der Vorlage für den Baukredit über die finanziellen und betrieblichen Regelungen orientiert.

IV.

Der Projektierungskredit wurde aufgrund der Nutzungsvorstellungen der Stiftung Phönix und der bautechnisch abzuschätzenden Massnahmen in der Liegenschaft Chamerstrasse 1 ermittelt. Die Bau- summe wurde vorerst auf Fr. 1'250'000.-- geschätzt. Diese umfasst die Renovation und Einrichtung von 12 Pensionärzimmern, 3 Gemeinschafts- und Arbeitsräumen, einer Küche und von verschiedenen Nebenräumen. Zudem muss das Haus aussen renoviert und die Gartengestaltung erneuert werden. Dabei wird geprüft, wie weit der Garten in die Promenadengestaltung einbezogen werden kann.

In diesem herrschaftlichen Haus haben viele Räume grosszügige Abmessungen und einen individuellen Ausbau. Dies verursacht etwas höhere Renovationskosten, ermöglicht andererseits für die Bewohner eine angenehm wohnliche Atmosphäre. Besonders kostenintensiv werden die Installationen sein, da die Heizung, die Elektroinstallationen und die sanitären Einrichtungen neu erstellt werden müssen. Das Gebäude steht auf schwierigem Baugrund, da in diesem Gebiet starke Setzungen beobachtet werden. Im Projektierungskredit wird daher ein besonderer Betrag eingesetzt, um allfällige geotechnische Massnahmen gegen die Rissbildung prüfen und vornehmen zu können.

Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Aufnahmepläne	Fr. 6'000.--
Geotechnische Untersuchungen	Fr. 20'000.--
Architekt	Fr. 50'000.--
Ingenieur	Fr. 5'000.--
Installationsplanung	Fr. 15'000.--
Nebenkosten, Kopien	Fr. 4'000.--
	<hr/>
Total	Fr. 100'000.--
	=====

Die Projektierungsarbeiten können bis im Herbst 1983 abgeschlossen werden. Die Finanzierungs- und Subventionsfragen dürften erfahrungsgemäss etwas länger dauern, so dass die Baukreditvorlage an den Grossen Gemeinderat anfangs 1984 zu erwarten ist.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die Liegenschaft Chamerstrasse 1 als Uebergangswohnhaus in Aussicht zu nehmen und dem Projektierungskredit von Fr. 100'000.-- zuzustimmen.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
O. Kamer A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Schrift über die Stiftung Phönix

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND DIE NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT CHAMERSTRASSE 1 UND
DEN PROJEKTIERUNGSKREDIT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 706 vom 29. März 1983

b e s c h l i e s s t :

1. Die Liegenschaft Chamerstrasse 1 wird zur Vermietung an die Stiftung Phönix für die Einrichtung eines Uebergangswohnhauses vorgesehen.
2. Dem Projektierungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 100'000.-- wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Nutzung der Liegenschaft Chamerstrasse 1
Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 11. April 1983

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage Nr. 706 wurde im Beisein des Finanzchefs, Herrn Stadtrat E. Moos, von der Geschäftsprüfungskommission behandelt.

Die Kommission war sich bei der Beratung dieser Vorlage bewusst, dass mit dem Projektierungskredit gleichzeitig die langfristige Nutzung (mindestens 10 Jahre) der Liegenschaft Chamerstrasse 1 durch die Stiftung Phönix verbunden ist.

In einer eingehenden Diskussion versicherte der Vertreter des Stadtrates, dass nach Ueberzeugung der Fachleute sowohl die Lage als auch die Grösse des Hauses Chamerstrasse 1 für den vorgesehenen Zweck der Wiedereingliederung psychisch (nicht geistig) Behinderter geradezu ideal ist.

Im Finanzprogramm 1983 - 87 sind für die Renovation des Hauses Chamerstrasse 1 Fr. 200'000.- vorgesehen, der Regierungsrat schätzte in seiner Vorlage im Frühjahr 1983 an den Kantonsrat den Instandstellungsaufwand auf ca. Fr. 800'000.-.

Obwohl sich die Kommission bewusst war, dass mit den 12 Pensionären der Stiftung Phönix das Haus einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden soll, die erhöhte bauliche Anforderungen stellt, fand sie die erste grobe Schätzung der Bausumme von ca. Fr. 1'250'000.- hoch.

Der Finanzchef der Stadt begründete die Grössenordnung der Bausumme mit voraussichtlich notwendig werdenden geotechnischen Massnahmen, der vollständigen Erneuerung der Heizung, der Elektroinstallationen und der sanitären Einrichtungen, der Instandstellung des Daches und einer kompletten Aussenrenovation etc.

Die Finanzierung resp. die Kostenbeteiligung an der geplanten Renovation durch Bund, Kanton und Gemeinde(n) sowie an einem allfälligen Betriebsdefizit, wird in der späteren Vorlage für den Baukredit erläutert. (Der Stadtrat rechnet mit einer Subvention der Baukosten von wesentlich über 50 % durch Dritte.)

Die Kommission überzeugte sich, dass die Bereitstellung eines Wohnheimes zur Erleichterung der Wiedereingliederung psychisch Behinderter einem dringenden sozialen und menschlichen Bedürfnis entspricht und sich hierfür das Haus Chamerstrasse 1 gut eignet.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat einstimmig auf die Vorlage 706 einzutreten und dem Projektierungskredit von Fr. 100'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission:

H. Opprecht, Präsident

Nutzung der Liegenschaft Chamerstrasse 1
Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. April 1983

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 19. April 1983 im Beisein von Baupräsident, Fürsorgepräsident und Stadtarchitekt Bericht und Antrag des Stadtrates hinsichtlich Nutzung und Projektierungskredit der Liegenschaft Chamerstrasse 1.

Vorgängig der Beratungen orientierte sich die Kommission an Ort und Stelle über das vorgesehene Nutzungskonzept sowie über den baulichen Zustand der Liegenschaft. Die Kommission begrüsst es, in der Liegenschaft Chamerstrasse 1 ein Uebergangwohnheim für psychisch behinderte Frauen und Männer zu errichten. Einerseits steht es der Stadt Zug gut an, ein Mehrfaches auf sozialem Gebiete zu tun und andererseits kann dem Wunsche nach intensiver Wohnnutzung an dieser Lage bestens nachgekommen werden.

Es ist im weiteren richtig, dass die vorgesehenen Umbauten und Sanierungsarbeiten die Bausubstanz sowie die innere und äussere Struktur des Hauses unverändert bleiben und die durchzuführenden baulichen Veränderungen eine andere Wohnnutzung ebenfalls zulassen.

Was die anvisierten Baukosten von rund 1,25 Millionen Franken anbelangt, ist auch die Bau- und Planungskommission der Meinung, dass dies wohl eine obere Grenze sein dürfte. Man ist sich auch bewusst, dass zum Zeitpunkt des aktuellen Planungsstandes noch nichts verlässlicheres gesagt werden kann.

Aufgrund der gewalteten Detailberatung stellt die Kommission folgende zwei Begehren:

- Die Baukosten unter 1 Mio Franken zu halten
- Für den Kiosk gleichzeitig einen definitiven und befriedigenden Standort zu finden.

Da das hier gewählte Vorgehen, Einverlangen eines Projektierungskredites vor Vorliegen von Vorprojektvarianten, vom üblichen Prozedere abweicht, und um nicht bei Vorliegen der definitiven Baubotschaft vor einem fait à compli zu stehen, verlangt die Bau- und Planungskommission, dass die sich im Verlaufe der Projektierung über planerische Zwischenergebnisse sowie über die Kostenfolgen orientiert werde.

In der Schlussabstimmung passierte die Vorlage einstimmig.

II. Anträge der Kommission

1. Der Bau- und Planungskommission ist im Verlaufe der weiteren Planung das Projekt mit Kostenschätzung, gegebenenfalls in Varianten zur Genehmigung vorzulegen.
2. Auf die Vorlage Nr. 706 ist einzutreten, die Liegenschaft Chamerstrasse 1 als Uebergangswohnhaus in Aussicht zu nehmen und dem Projektierungskredit von Fr. 100'000.-- zuzustimmen.

Für die Bau- und Planungskommission
des Grossen Gemeinderates

Der Präsident: P. Rupper

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 524
BETREFFEND DIE NUTZUNG DER LIEGENSCHAFT CHAMERSTRASSE 1 UND
DEN PROJEKTIERUNGSKREDIT

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 706 vom 29. März 1983

b e s c h l i e s s t :

1. Die Liegenschaft Chamerstrasse 1 wird zur Vermietung an die Stiftung Phönix für die Einrichtung eines Uebergangswohnhauses vorgesehen.
2. Dem Projektierungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 100'000.-- wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 26. April 1983

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: P. Bossard

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 30. April - 30. Mai 1983