

Durchführung eines Projektwettbewerbes Alters- und Familien-  
wohnungen und Altersheim Roost  
Wettbewerbskredit

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Juli 1993

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Rahmen des städtischen Wohnbauprogrammes ist vorgesehen, auf dem Areal Roost, GBP Nr. 1482, einen neuen Quartierteil zu planen. Neben einem vielfältigen Angebot an preisgünstigen Familien- und Alterswohnungen sollen auch ein Altersheim mit 60 Betten (siehe GGR-Vorlage Nr. 1201: Altersbauten in der Stadt Zug) sowie quartierbezogene Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsflächen (ca. 5% der gesamten Geschossfläche) erstellt werden. Es handelt sich hierbei um das grösste Projekt innerhalb des Wohnbauprogramms (vgl. Vorlage Nr. 1172).

Die SBB haben die Bedingungen bezüglich ihrer Ausbauabsichten der Linie Zug-Oberwil derart präzisiert, dass über das verfügbare Land des städtischen Grundstücks Klarheit herrscht. Es kann eine anrechenbare Landfläche von 16'224 m<sup>2</sup> genutzt werden. Das Grundstück wird mit der laufenden Zonenplanrevision von der bisherigen Zone des öffentlichen Interesses in eine Wohnzone W3 umgezont. Bei einer zukünftigen Ausnutzung von 0.8 für Arealbebauungen kann eine Bruttogeschossfläche von 12'979 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die realisierbare Bruttogeschossfläche gliedert sich wie folgt: für das Altersheim sind ca. 5'300 m<sup>2</sup>, für die Wohnüberbauung ca. 7'000 m<sup>2</sup> und die quartierbezogenen Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsflächen ca. 700 m<sup>2</sup> vorgesehen.

II.

Die Ueberbauung im Roost soll ein Altersheim aufweisen, welches neben den erforderlichen Flächen für den Heimbetrieb auch ein Tagesheim für betagte Personen aus dem Quartier aufweist; es soll eine Ueberlagerung mit den öffentlichen Bereichen der übrigen Siedlung erfolgen. Einerseits können dadurch die Betagten vermehrt ins Quartierleben integriert werden, andererseits können Einrichtungen wie z.B. eine Cafeteria oder der Gemeinschaftsraum besser ausgelastet werden. Das Altersheim selber ist so zu organisieren, dass die Bauvolumen mit den Pensionärszimmern verschiedene Nut-

zungen, wie klassisches Altersheim, Alterswohnungen und Pflegeheim zulassen. Dadurch kann bei der Verwirklichung der Anlage, wie später auch im Gebrauch, auf die effektiven Bedürfnisse und die jeweilige Nachfrage flexibel reagiert werden. Der Bau des Altersheims Roost ist noch nicht gesichert, er ist abhängig von

- der weiteren Nutzung des Altersheims Waldheimstrasse,
- der Situation des Altersheims Marienheim,
- der Auswirkung des Spitex-Ausbaus.

Die Pflegebetreuung ist Sache des Kantons. Mit der Sanitätsdirektion wurde ein erstes Gespräch geführt. Der Kanton signalisiert Interesse an einem gemeinsamen Alters- und Pflegeheimprojekt.

Der Wohnungsmix der Ueberbauung Roost sieht ca. 30 % Zweizimmer-, 30 % Dreizimmer-, 30 % Vierzimmer- und 10 % Fünzimmerwohnungen vor. Die Zweizimmerwohnungen sind sowohl als Alterswohnungen wie für Kleinhaushalte denkbar. Dadurch kann den jeweils herrschenden Bedürfnissen entsprochen werden. Für die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind keine festen Nutzungen vorgegeben. Vorstellbar sind Räume für Sozialdienst / Spitex, Arbeitsräume für ruhige Handwerksbetriebe, Ateliers, Dienstleistungsbetriebe sowie Räume, die der Siedlungsgemeinschaft und der Quartiersversorgung dienen. Ein Kindergarten ist gemäss Schulplanung nicht erforderlich. Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich im Daheim ob der Altstadt und im Bellevuequartier. Gemäss Schulraumplanung vom 5. Oktober 1992 sind im Quartier St. Michael noch genügend Reserven vorhanden.

Die Ueberbauung Roost soll in Etappen realisiert werden. In einem ersten Schritt würden die Alters- und Familienwohnungen sowie die quartierbezogenen Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsflächen (ca. 60 % der gesamten Bruttogeschossfläche) erstellt. In einer zweiten Etappe soll das Altersheim bzw. das Alterspflegeheim gebaut werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sich die Nutzung der Altersheime Waldheim und Marienheim, die Auswirkung des Spitex-Ausbaus und somit die zukünftige Nachfrage der Altersfürsorge geklärt haben. Im Roost kann durch diese Vorgehensweise den effektiven Bedürfnissen entsprechend gehandelt werden. Die Etappierung der Ueberbauung ist im Projektwettbewerb auszuweisen.

### III.

Für die gesamte Ueberbauung Roost soll im Herbst / Winter 1993/94 ein Projektwettbewerb durchgeführt werden. Der Wettbewerb wird für Fachleute aus dem Kanton Zug ausgeschrieben. Ergänzend dazu sollen drei bis fünf auswärtige Büros eingeladen werden. Infolge der schlechten konjunkturellen Lage wird mit einer hohen Beteiligung gerechnet. Die

Kosten:  
turbüro

Für die  
rung u  
tung u  
Kosten  
setzen

- 1 Preis
- Ankän
- 2 Unte:
- à Fr
- 3 Entsc
- (3 F)
- 4 Vorbe
- Begle
- bean
- in Ju
- 5 Juryl
- 6 Geolo
- Bauk
- 7 Neben
- 8 Ueber
- Proj

Total

#### Antrag

Der St  
und fü  
und Fa  
werbsk:  
rechnu

Zug, 19

#### Beilage

Beschl  
Situat.

Kostenschätzung basiert auf der Teilnahme von 40 Architekturbüros.

Für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms, der Durchführung und Publikation des Wettbewerbs sowie der Ueberarbeitung und Bereinigung des erstrangierten Projektes wird mit Kosten in der Höhe von Fr. 520'000.-- gerechnet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

1 Preise und Ankäufe	Fr. 115'000.--
2 Unterlagen für teilnehmende Büros à Fr. 1'500.--	Fr. 20'000.--
3 Entschädigung des Preisgerichts (3 Fachleute à 5 Tage) à Fr. 1'900.--	Fr. 60'000.--
4 Vorbereitung des Projektwettbewerbes Begleitung des Wettbewerbes (Fragenbeantwortung, Vorprüfung, Mitarbeit in Jury, Jurybericht)	Fr. 28'500.--
5 Jurybericht (Druck) und Modellfotos	Fr. 41'000.--
6 Geologie	Fr. 59'000.--
7 Baukostenermittlung	Fr. 25'000.--
8 Nebenkosten und Reserven	Fr. 10'000.--
9 Ueberarbeitung des erstrangierten Projektes	Fr. 35'000.--
	Fr. 26'500.--
	<u>Fr. 100'000.--</u>
Total	Fr. 520'000.--
	=====

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Durchführung eines Projektwettbewerbes Alters- und Familienwohnungen und Altersheim Roost einen Wettbewerbskredit von Fr. 520'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 19. Juli 1993

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller

Beilage:

Beschlussesentwurf  
Situationsplan (mit projektierter Linienführung Bahn)

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND DURCHFUEHRUNG EINES PROJEKTWETTBEWERBES ALTERS-  
UND FAMILIENWOHNUNGEN UND ALTERSHEIM ROOST, WETTBEWERBSKRE-  
DIT

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1224 vom 19. Juli 1993

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

1. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbes Alters-  
und Familienwohnungen und Altersheim Roost wird ein  
Wettbewerbskredit von Fr. 520'000.-- zu Lasten der Inve-  
stitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-  
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-  
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist: