

Altersheim Neustadt: Landerwerb und Vorprojekt
Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. Juni 1993

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Den Betagten der Stadt Zug muss so bald als möglich ein weiteres Altersheim zur Verfügung gestellt werden. Mit der Vorlage Nr. 1201 vom 1. März 1993 haben wir Sie umfassend über die Altersbauten in der Stadt Zug orientiert und das Bedürfnis für weitere Altersheime dargelegt. Im Einvernehmen mit dem Stiftungsrat der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen haben wir eine gründliche Standortuntersuchung durchgeführt und als weitere Standorte das Neustadtareal und die Liegenschaft Roost vorgeschlagen. Damit wird auch die Forderung des Grossen Gemeinderates vom 12. Mai 1993 nach einer Vorlage für die Projektierung eines dritten und vierten Altersheimes erfüllt. Den Antrag für einen Wettbewerbskredit mit einem Altersheim im Rahmen der Wohnüberbauung Roost unterbreiten wir Ihnen gleichzeitig mit einer separaten Vorlage. Damit soll es Ihnen ermöglicht werden, umfassend über die Altersheime in Zug entscheiden zu können.

Für die Betagten bestehen in Zug die verschiedensten Wohnformen und Betreuungsmöglichkeiten. Vor allem soll den Betagten ermöglicht werden, möglichst lange in ihrer angestammten Umgebung leben zu können. Sämtliche Alterseinrichtungen müssen noch verstärkt werden, da die Nachfrage in allen Bereichen zunimmt. Insbesondere soll der Ausbau der Spitex den Betagten eine echte Wahlmöglichkeit bieten, wie sie ihren Lebensabend verbringen möchten und welche Dienstleistungen sie anfordern möchten. Ausserdem kann die Spitex eine gewisse Entlastung bezüglich Nachfrage nach Altersheimplätzen bringen. Dem gegenüber steht die demographische Entwicklung in der Stadt Zug. Die Anzahl der über 80-jährigen nimmt stark zu. Nach wie vor ist eine sehr grosse Nachfrage nach Altersheimplätzen zu verzeichnen; die Wartelisten sind lang und echte Notfälle haben kaum eine Chance, einen Altersheimplatz innert nützlicher Frist zu erhalten. Bei einem sofortigen Bedarf von 70 - 80 Altersheimplätzen schlagen wir Ihnen die Standorte Neustadt und Roost mit je 70 Altersheimplätzen vor.

II.

Das Bedürfnis nach stationärem Wohnraum (Alterswohnungen, Altersheime und Pflegeheimplätze) möchten wir Ihnen nochmals, wie in der Vorlage Nr. 1201 dargelegt, wiederholen. Der aktuelle Stand sieht wie folgt aus:

Altersheimplätze

Altersheim Waldheimstrasse	40
Altersheim Mülimatt (Bürgergemeinde)	56
Alterszentrum Herti	72
Altersheim Marienheim (Genossenschaft)	<u>35</u>
	203

Alterswohnungen

Herti (Korporation Zug)	55
Mülimatt (Stadt Zug)	33
Bergli (Stadt Zug)	35
Waldheim (integriert in Altersheim)	<u>11</u>
	134

Weitere 18 Klein- oder Alterswohnungen werden im Jahre 1994 an der General Guisan-Strasse bezugsbereit sein.

In der Alters- und Familiensiedlung Waldheimstrasse sind ca. 50 Alterswohnungen geplant.

Die Planung und Erstellung von Pflegeheimen ist im Rahmen der Spitalplanung grundsätzlich Aufgabe des Kantons Zug. Die Stadt Zug hat sich seinerzeit an der Erstellung des Pflegezentrums in Baar beteiligt, und es sind dort 80 Plätze für Langzeitpatienten reserviert. Weitere Unterbringungsmöglichkeiten bestehen im Pflegeheim Luegeten in Menzingen und im Sanatorium Adelheid.

Gemäss noch gültiger kantonaler Spitalplanung sollten beim Kantonsspital Zug Plätze für 50 chronischkranke Personen geschaffen werden. Der Bedarf hiefür ist ausgewiesen, die Realisierung hingegen ungewiss, da die Spitalplanung auf kantonaler Ebene neu diskutiert wird.

Gemäss kantonaler Spital- und Pflegeheimplanung vom 31. Oktober 1988 sind für den Kanton Zug ca. 340 Pflegeplätze für Langzeitpatienten erforderlich. An Stelle von Pflegeheimplätzen sind auch Pflegewohnungen denkbar.

Der künftige Bedarf an stationären Einrichtungen für unsere betagte Bevölkerung hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ein wichtiger Anhaltspunkt ist die Bevölkerungsstruktur und die mögliche weitere Bevölkerungsentwicklung.

Jahr G
b

1960	1
1970	2
1976	2
1988	2
1991	2

Auffallen
ten 30 Ja
wohnerzah

Erheblich
Es sind
der Gesar
tagten w
Prognoser
ren bis
rund 365
Prozent
8 Prozent

Diese Za
ben des
sen die
darf in
hin. Die
heimplät
ein akut
eine 199
angemeld

Altershe

Altersze
Altershe
./.. Dopp
Gesamtto

Hinzu ko
Altershe

Die stat
len nach
liche Ve
in der N

Für ein
Pflege
kann. I
Infrastr

Jahr	Gesamtbevölkerung	Anteil über 65	in % vom Total	über 80 Jahre
1960	19'792	1'474	7,4	
1970	22'972	2'209	9,6	
1976	22'903	2'700	11,8	
1988	22'356	3'278	14,7	768
1991	22'578	3'651	16,1	981

Auffallend ist die starke Zunahme der Betagten in den letzten 30 Jahren um fast 150 Prozent, währenddem die Gesamteinwohnerzahl sich kaum stark veränderte.

Erheblich zugenommen haben die Hochbetagten über 80 Jahre. Es sind dies in der Stadt Zug 981 Personen oder 4,3 Prozent der Gesamtbevölkerung. Die Zunahme der Betagten und Hochbetagten wird gesamtschweizerisch auch in Zukunft anhalten. Prognosen besagen, dass dieser Anteil schon in wenigen Jahren bis zu 25 Prozent der Bevölkerung betragen kann. Von den rund 3650 der Betagten lebten im Jahre 1991 etwas über 91 Prozent in Privathaushaltungen und Alterswohnungen und über 8 Prozent in Alters- und Pflegeheimen.

Diese Zahlen lassen sich durchaus vergleichen mit den Angaben des Eidgenössischen Statistischen Amtes. Demgemäss weisen die schweizerischen Erfahrungswerte auf einen Bettenbedarf in Altersheimen von ca. 8 Prozent der über 65-jährigen hin. Dies wären für die Stadt Zug zur Zeit ca. 290 Altersheimplätze. Aufgrund der dargelegten Situation ergibt sich ein akuter Mangel von 70 - 80 Plätzen. Diese Zahl wird durch eine 1992 erfolgte Umfrage unter den für Altersheimplätze angemeldeten Personen weitgehend bestätigt.

Altersheim	Anmeldungen Total	Eintrittswunsch		
		sofort	1993	1994/95
Alterszentrum Herti	601	40	44	128
Altersheim Waldheim	115	6	5	78
./. Doppelanmeldungen		5	1	73
Gesamttotal(sofort-1995)		41	48	133

Hinzu kommt für das von der Bürgergemeinde Zug betriebene Altersheim Mülimatt eine Warteliste von gegen 70 Personen.

Die stationären Betagteneinrichtungen in der Stadt Zug sollen nach Möglichkeit quartierbezogen verteilt sein. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sollten sich in der Nähe befinden.

Für eine zeitgerechte Versorgung ist es notwendig, dass Pflege in den Altersheimen grundsätzlich angeboten werden kann. Im Alterszentrum Herti besteht die diesbezügliche Infrastruktur, im Altersheim Waldheimstrasse fehlt sie und

nungen,
n noch-
erholen.

hre 1994

sind ca.

m Rahmen
Zug. Die
s Pflege-
lätze für
smöglich-
n und im

ten beim
Personen
esen, die
nung auf

vom 31.
egeplätze
legeheim-

ür unsere
n ab. Ein
r und die

im Altersheim Mülimatt sind die pflegerischen Möglichkeiten eingeschränkt.

Bezüglich Alterswohnungen steigt die Nachfrage bei der Fürsorgeabteilung der Stadt Zug ständig. Zur Zeit liegen 260 Anmeldungen vor, zum Teil dringliche.

Zunehmend wünschen die Betagten, ihren Lebensabend in Wohnungen verbringen zu können. Nach dem Wegzug der eigenen Kinder oder nach dem Tode eines Ehepartners leben Betagte oft in zu grossen Wohnungen. Dazu kommt, dass Wohnungskündigungen, Verkauf oder aufwendige Sanierungen den Verbleib in der bisherigen Wohnung oftmals verunmöglichen. Dies führt zu verstärkter Nachfrage nach Alterswohnungen. Die Erstellung von weiteren Alterswohnungen ist deshalb eine wichtige Aufgabe der kommunalen und privaten Investoren. In Verbindung mit den im Ausbau stehenden SPITEX-Diensten erhält die Pflege im eigenen Haushalt zunehmende Bedeutung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bau eines weiteren Altersheimes (3. Altersheim) begründet ist. Unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte sollte dieses ca. 65 Plätze umfassen.

III.

Der Stadtrat setzte im Mai 1992 eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag ein, den Standort für ein drittes städtisches Altersheim abzuklären. Dieser Auftrag wurde in der Folge durch einen Beschluss des Grossen Gemeinderates erweitert, gleichzeitig die Standortsuche für ein viertes städtisches Altersheim vorzusehen.

Gemäss den Vorschlägen der Arbeitsgruppe entschieden sich der Stadtrat und die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen für das 3. Altersheim für den Standort Neustadt und für das 4. Altersheim für den Standort Roost. Die entsprechende Broschüre "Altersheim Standorte" wurde Ihnen mit der Vorlage Nr. 1201 zugestellt.

Nebst verschiedenen anderen Kriterien war auch die quartiermässig vernünftige Verteilung der bestehenden und zukünftigen Alterseinrichtungen massgebend.

Standort Neustadt (3. städtisches Altersheim)

Die Lage für das vorgesehene 3. Altersheim ist im Zentrum der Stadt, zwischen der Gotthardstrasse und der Bundesstrasse, und begrenzt den Schulhausplatz Neustadt auf der nordwestlichen Seite. Die beanspruchte Grundstückfläche gehört ca. zur Hälfte der Stadt Zug. Für das übrige Gebiet von 1'163 m² besteht ein Kaufvertrag vom 18. Mai 1993, der mit

dieser
legt w
die Be
befind
Schiff
usw.

Durch
nen un
ge Kor
re Näh
ten zu
ständn

Die we
des r
Lagege
Massna
Der E
währen

Standc

Im Ra
diesen
Alters
Wohnba
das A
diener
planur
von de
nheim
Die N
Pflege
Entspr
rektion

Das K
sonde:

- Das
den
- Es
Ide
und
sei
Heil
Bew
- Die
gei
für
zwi

dieser Vorlage dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird. Die sehr zentrale Lage macht das Altersheim für die Bewohner und Besucher besonders attraktiv. In der Nähe befindet sich der Bahnhof SBB, Bushaltestellen und ein Schiffsanlegeplatz. Die Seeanlagen, Läden, Restaurants, Post usw. sind leicht und praktisch steigungsfrei erreichbar. Durch den günstigen Standort finden die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Altersheimes Neustadt leicht vielfältige Kontaktmöglichkeiten. Insbesondere bietet die unmittelbare Nähe der Schulanlage Neustadt reiche Beziehungsmöglichkeiten zwischen Betagten und Jugendlichen und dient dem Verständnis unter den Generationen.

Die wesentlichsten Nachteile dürften die Immissionen seitens des nördlich vorbeiführenden Bahnbetriebes bringen. Die Lagegestaltung des Altersheimes, verbunden mit baulichen Massnahmen, dürften aber diese Einwirkungen gering halten. Der Ersatzstandort für das bestehende Feuerwehrdepot muss während der Vorprojektphase abgeklärt werden.

Standort Roost (4. städtisches Altersheim)

Im Rahmen der geplanten Ueberbauung Roost bietet sich auf diesem Grundstück die Möglichkeit zum Bau einer stationären Alterseinrichtung. Das Wettbewerbsprogramm umfasst neben Wohnbauten ebenfalls ein Altersheim. Es ist möglich, dass das Altersheim im Roost vermehrt zur Pflege von Betagten dienen muss. Dies hängt einerseits von der kantonalen Spitalplanung mit dem Konzept für die Pflegeheime und andererseits von der Weiterverwendung der Altersheime Waldheim und Marieenheim sowie der künftigen Entwicklung der Spitex-Dienste ab. Die Nutzung des jetzt zu planenden Altersheimes Roost mit Pflegeeinrichtungen ist ohne grösseren Aufwand möglich. Entsprechende Gespräche wurden mit der Kantonalen Sanitätsdirektion bereits geführt.

IV.

Das Konzept einer zeitgemässen Betagtenbetreuung soll insbesondere folgende Punkte berücksichtigen:

- Das Heim soll flexibel und wandelbar sein. Es soll sich den laufend ändernden Bedürfnissen anpassen können.
- Es soll Stützpunktfunktionen für das Quartier erfüllen. Idealerweise kann es Dienstleistungen für Bewohnerinnen und Bewohner bestehender und geplanter Alterswohnungen in seiner Umgebung anbieten. Damit kann eine Oeffnung der Heime erreicht und das Verständnis für die Anliegen der Bewohner und umgekehrt gefördert werden.
- Die Erkenntnis um die Notwendigkeit der körperlichen und geistigen Aktivierung zur Erhaltung der Selbständigkeit für alle Betagten - ob privat oder in Heimen lebend - zwingen zu einem entsprechenden Angebot an Dienstleistungen.

- gen. Der ältere Mensch möchte am pulsierenden Leben teilnehmen.
- Dem Bedürfnis nach vermehrter Pflege und Betreuung in den Heimen muss bereits beim Bau, im Baukonzept und dem differenzierten Dienstleistungsangebot Rechnung getragen werden.
 - Zur Erfüllung der sich neu stellenden Aufgaben in der Altershilfe, die sowohl befähigtes Personal wie auch entsprechende Räumlichkeiten erfordern, kann das Heim ergänzende Funktionen übernehmen.

Für das Heim in der Neustadt sind folgende Dienstleistungen vorgesehen:

- im Verpflegungssektor: Mittagstisch für Gäste aus dem Quartier (Betagte, Alterssiedlung Bergli, später realisierte Alterswohnungen),
- im hauswirtschaftlichen Sektor: Waschdienst (intern oder extern),
- im hygienischen Bereich: Bademöglichkeit, Fusspflege,
- im sozialen und kulturellen Bereich: Information, kulturelle und gesellige Anlässe, Cafeteria, Ferienzimmer.

Das hier beschriebene Angebot kann von den Bewohnern des Quartiers benützt werden. Eine Durchmischung der internen und externen Gäste ist wünschenswert.

Anhand einer Studie wurde auch gemäss Wunsch des Grossen Gemeinderates der Standort Dreispitzplatz an der Alpenstrasse geprüft. Es hat sich sehr schnell gezeigt, dass dieser Standort auf dem heutigen Parkplatz für ein Altersheim mit der betrieblich optimalen Zahl von 70 Pensionären ungünstig ist.

V.

Die Initiative für ein Altersheim am Standort Neustadt ging von den Grundeigentümerinnen der zu erwerbenden Parzelle Nr. 4330 und deren Architekten aus. Diese Initiative hat sich im beiliegenden Kaufvertrag ausgewirkt. So haben die Verkäuferinnen verständlicherweise die Bedingung gestellt, mit den einschlägigen Bauarbeiten beauftragt zu werden.

Das Submissionsreglement der Stadt Zug sieht in § 2 ausdrücklich vor, dass Arbeiten ohne Wettbewerb vergeben werden können, wenn eine "vertragliche Bindung die direkte Vergabe erfordert." Die Abmachung in Ziff. V./3 des Kaufvertrages basiert somit auf einer gesetzlichen Grundlage. Wesentlich ist, dass die Arbeiten zu Konkurrenzpreisen vergeben werden. Das im Vertrag umschriebene Verfahren stellt sicher, dass dieses Ziel erreicht wird. In den Verhandlungen wurde auch erwogen, das übliche Submissionsverfahren durchzuführen. Dieser Gedanke wurde aber verworfen, weil ein Submissionsverfahren, bei dem im voraus bekannt

ist, w
nis er
wäre.

Der Zu
an die
hat di
stück
die ge
müsste
zahlt
Ablehn
nungsvo
Präjud.
einem
Der Kan
gung d
gemäss
übrigen
bedürft

Ausserl
Falle
nungsar
erteilt
gen er:

Das R
Kanton
die fü
gramm
enthalt
gen.
leicht
seits
ben un
wird.

Für ei
notwend
Im Alt
struktu
Zug die

Weitere
tershe:
gung s
Hinsich
keit d
in Spe:

ist, wer die Arbeiten erhält, sicher kein korrektes Ergebnis ergäbe und unfair gegenüber allfälligen Mitbewerbern wäre.

Der Zuschlag der Baumeister-, Heizungs- und Sanitärarbeiten an die Verkäuferinnen resp. an deren nahestehenden Firmen hat die positive Folge, dass der Kaufpreis für das Grundstück günstig ist. Bei einem Verkauf ohne Verpflichtung, die gesamten Arbeiten den Verkäuferinnen zu übertragen, müsste ein deutlich höherer m²-Preis als Fr. 2'200.-- bezahlt werden. Rechtlich ist es auch so, dass bei einer Ablehnung des Kaufvertrages in einem allfälligen Enteignungsverfahren der heute ausgehandelte Preis nicht als Präjudiz gilt. Es müsste in einem solchen Verfahren mit einem deutlich höheren Grundstückspreis gerechnet werden. Der Kaufpreis ist vom Zeitpunkt der rechtskräftigen Bewilligung des Projektierungskredites für das Altersheim Neustadt gemäss Ziffer IV/2b des Kaufvertrages zu verzinsen. Die übrigen Vertragsbestimmungen des beiliegenden Kaufvertrages bedürfen keiner Erläuterungen.

Ausserhalb des Vertrages hat der Stadtrat zugesichert, im Falle der Genehmigung des Projektierungskredites, den Planungsauftrag dem Architekturbüro Keiser und Müller, Zug, zu erteilen. Auch diese Vergebung kann zu Konkurrenzbedingungen erfolgen.

VI.

Das Raumkonzept basiert auf dem Richt-Raumprogramm des Kantons Zug vom 5. Februar 1992 und einer Machbarkeitsstudie für den Neustadt-Standort. Das detaillierte Raumprogramm liegt dieser Vorlage bei. Im Raumprogramm noch nicht enthalten sind die Verkehrsflächen, Treppen und Liftanlagen. Je nach Projektlösung muss das Raumprogramm noch leicht angepasst werden. Dabei ist zu beachten, dass einerseits die Bedingungen der Subventionsbehörde erfüllt bleiben und andererseits eine wirtschaftliche Lösung angestrebt wird.

Für eine zeitgemässe Versorgung in den Altersheimen ist es notwendig, dass Pflege grundsätzlich angeboten werden kann. Im Alterszentrum Herti besteht die diesbezügliche Infrastruktur, während in den anderen Altersheimen in der Stadt Zug diese nur beschränkt oder gar nicht möglich ist.

Weitere Erfordernisse sind, dass Dienstleistungen des Altersheimes auch im Quartier wohnenden Betagten zur Verfügung stehen sollen. Dies erfordert vor allem in baulicher Hinsicht gewisse Anforderungen, wie z.B. gute Zugänglichkeit der Gemeinschaftseinrichtungen, grösseres Platzangebot in Speisesaal und Cafeteria.

Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass im Altersheim Neustadt ca. 70 Pensionärszimmer möglich sind. Weiter ist eine Heimleiterwohnung vorgesehen. Diese Grössenordnung bietet Gewähr für eine gute Betriebsführung in organisatorischer und betriebswirtschaftlicher Hinsicht.

Eingangsgeschoss

- Entrée, Speisesaal, Cafeteria, Mehrzweckraum, kombiniertes Heimleiterbüro, Sekretariat, Sitzungszimmer, Garderobe, Toiletten, Fernsehzimmer, Aufenthaltsraum Personal, Kapelle
Putzraum, Pikettzimmer, Coiffeur, Badeanlagen, Küche (einzelne dieser Räume können auch im UG situiert sein)

Obergeschosse

- 2 x 8 Wohneinheiten pro Etage, wovon pro Etage 2 - 3 Einheiten als 2-Zimmer-Appartement gestaltet werden sollen.
Aufenthaltsraum, Teeküche, Schwesternzimmer, Toiletten, Ausguss, Putzräume für Betagte und Personal
- Heimleiterwohnung 5 ½-Zi-Wohnung

Untergeschosse

- Waschküche, Glätterei, Techn. Zentralen, Lager Küche, Pflege, Hauswirtschaft, allg. Lager, Leergutraum, Schrankraum für Pensionäre/Möbellagerraum, Kleinwerkstatt, Garderobenräume,
Zivilschutzräume und Garagenplätze

VII.

Unter dem Schulhausplatz ist gemäss Stadtplanung und Konzept für ein freundlicheres Stadtzentrum ein öffentliches Parkhaus vorgesehen. Eine Studie zeigt, dass auf 2 Ebenen anschliessend an das Altersheim ca. 100 Personenwagen eingestellt werden können. Die Zufahrt erfolgt von der Gotthardstrasse her. Das Parkhaus soll vor allem den Besuchern des Stadtzentrums, der Musikschule und den Bewohnern des Quartiers dienen, nicht jedoch Pendlern. Durch den Bau des Altersheimes werden ca. 50 oberirdische Parkplätze aufgehoben.

Der Schulhausplatz wird nicht mehr im heutigen Ausmass benötigt. Die Hälfte des ehemaligen Platzes wird durch das Altersheim belegt. Die übrige Fläche über dem Parkhaus soll als Spielplatz und Grünanlage gestaltet werden.

In einer ersten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer zweiten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer dritten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer vierten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer fünften Phase wird das Areal zu prüfen. In einer sechsten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer siebten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer achten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer neunten Phase wird das Areal zu prüfen. In einer zehnten Phase wird das Areal zu prüfen.

Das Grundstück ist in der Zone des öffentlichen Verkehrs zu gestalten. Die Kernzone 2 ist im Zonenplanrevue zu berücksichtigen. Ein besonderes Interesse besteht an der Sicherung der Geschosszahl und der Projektierung des Arealumschlusses um das Areal zu erweitern zu können.

Zur Sicherung der Geschosszahl und der Projektierung des Arealumschlusses um das Areal zu erweitern zu können.

Das Vorprojekt ist mindestens in einer weiteren Phase zu behandeln. Die Projektierungskriterien sind vorgelegt.

Die Kosten des Grobschätzers für die Bausumme für das Parkhaus vor

Für die Vor

Architekt
Bauingenieur
Geologie

Uebertrag

VIII.

In einer ersten Bearbeitungsphase soll ein Vorprojekt erstellt werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigt bereits, dass das Areal zwar knapp ist, aber das Bauprogramm untergebracht werden kann. Das Programm wird in der Vorprojektphase überprüft und architektonisch und betrieblich durchgebildet. Gleichzeitig werden die technischen und städtebaulichen Randbedingungen ermittelt. Mit einer Kostenberechnung nach der Elementmethode durch eine Spezialfirma können das Investitionsvolumen bestimmt und die Unterlagen für das Subventionsverfahren, die Betriebskosten und die weiteren Projektierungskosten erstellt werden.

Das Grundstück liegt, soweit es Schulhausareal ist, in der Zone des öffentlichen Interesses, in der eine relativ grosse Gestaltungsfreiheit gegeben ist. Das zusätzlich zu erwerbende Areal befindet sich gemäss gültigem Zonenplan in der Kernzone 2. Beide Zonen ermöglichen das Altersheim. In der Zonenplanrevision ist das ganze Areal der Zone des öffentlichen Interesses zugeordnet.

Zur Sicherstellung der baurechtlichen Voraussetzungen, insbesondere für eine grössere Gestaltungsfreiheit bei der Geschoszahl, Ausnützung und Gebäudehöhe wird mit dem Vorprojekt ein Bebauungsplan entworfen. Dies ist relativ gut möglich, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 4447 "Erlenbach" um das Areal bis zur Gotthardstrasse - Pilatusstrasse erweitert werden kann.

Das Vorprojekt mit Kostenschätzung und Bebauungsplan benötigt mindestens ca. 6 Monate. So wird der Grosse Gemeinderat in einem dreistufigen Verfahren im Frühjahr 1994 den weiteren Projektierungskredit und anfangs 1995 den Baukredit behandeln können. Gleichzeitig mit dem weiteren Projektierungskredit wird auch der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt.

IX.

Die Kosten für die erste Projektierungsphase wurden mit Grobschätzungen ermittelt. Dies ergibt eine geschätzte Bausumme für das Altersheim von 28 Millionen und für das Parkhaus von 5 Millionen.

Für die Vorprojektphase sind folgende Kosten einzusetzen:

Architekt	Fr. 190'000.--
Bauingenieur	Fr. 20'000.--
Geologie	Fr. 50'000.--
Uebertrag	Fr. 260'000.--

teustadt
e Heim-
tet Ge-
her und

abiniert
derobe,
Kapel-

Küche,
sein)

2 - 3
len sol-
tten,

Küche,
Schrank-
Garde-

und Kon-
ntliches
? Ebenen
n einge-
tthard-
nern des
es Quar-
Bau des
aufgeho-

Ausmass
irch das
aus soll

Uebertrag	Fr. 260'000.--
Spezialisten	Fr. 30'000.--
Kostenermittlung	Fr. 30'000.--
Bebauungsplan	Fr. 30'000.--
Studienmodell	Fr. 20'000.--
Nebenkosten	Fr. 30'000.--
<u>Total Vorprojekt und Bebauungsplan</u>	<u>Fr. 400'000.--</u>

Der Stadtrat beabsichtigt, eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die verschiedene Varianten der Finanzierung ausarbeiten soll. Das Ergebnis dieser Arbeit soll spätestens bei der Einholung des Baukredites vorliegen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, dem Kaufvertrag und dem dafür nötigen Kredit von Fr. 2'558'600.-- zuzustimmen sowie für das Vorprojekt für ein Altersheim und Parkhaus Neustadt mit Kostenermittlung und Bebauungsplan einen Vorprojektierungskredit von Fr. 400'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 29. Juni 1993

DER STADTRAT VON ZUG
 Der Stadtpräsident: Othmar Kamer Der Stadtschreiber: Albert Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan
- Raumprogramm
- Kaufvertrag

BESCHLUSSE

BETREFFEN

nach Ken
Nr. 1222

1. Dem
der
4330
2'55
Last

2. Dem
Beba
von
wird

3. Der
gemä

Der
in
Stac

Zug,

Referen

