

Altersbauten in der Stadt Zug:  
Zwischenbericht und Baukredit für verschiedene Sanierungs-  
massnahmen im Altersheim an der Waldheimstrasse

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. März 1993

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit namhafter Unterstützung durch die Einwohnergemeinde der Stadt Zug wurde im Jahre 1964 durch die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen das Altersheim an der Waldheimstrasse in Betrieb genommen. Im Jahre 1967 erstellte die Bürgergemeinde Zug das Altersheim Mülimatt in Oberwil, und im Jahre 1984 konnte die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen das Alterszentrum Herti in Betrieb nehmen.

Im weiteren wurden in den vergangenen zehn Jahren eine Reihe von Alterswohnungen durch die Korporation Zug und die Stadt Zug erstellt.

Zur Zeit baut die Stadt Zug weitere Klein- oder Alterswohnungen an der General-Guisan Strasse. Geplant sind weitere in der Alters- und Familienwohnsiedlung an der Waldheimstrasse.

Der aktuelle Stand des Angebotes an stationärem Wohnraum für Betagte sieht wie folgt aus:

Altersheimplätze

Altersheim Waldheimstrasse	40
Altersheim Mülimatt	56
Alterszentrum Herti	72
Altersheim Marienheim	<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 an der Waldheimstrasse sind ca. 50 Alterswohnungen geplant.

Die Planung und Erstellung von Pflegeheimen ist im Rahmen der Spitalplanung grundsätzlich Aufgabe des Kantons. 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.

## II.

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	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 etwas 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 ergäbe für die Stadt Zug zur Zeit ca. 290 Altersheimplätze. Aufgrund der im Kapitel I dargelegten Situation ergibt sich ein Mangel von 70 - 80 Plätzen. Diese Zahl wird durch eine kürzlich 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 an der Waldheimstrasse fehlt sie und 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 und die

Projektierung umgehend eingeleitet werden muss. Unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte sollte dieses 3. Altersheim ca. 65 Plätze umfassen.

Im weiteren soll, je nach der späteren Nutzung des Altersheimes an der Waldheimstrasse, allenfalls ein entsprechender Ersatz (4. Altersheim) vorgesehen werden (vgl. Ziff. 2 im Kapitel IV.). Eine allfällige Entlastung durch den Ausbau der SPITEX-Dienste ist miteinzubeziehen.

Die weitere Planung und der Bau von Alterswohnungen sind vorzusehen. Wünschbar ist die Erstellung von einigen Pflegewohnungen.

### III.

Anlässlich der Diskussion im Grossen Gemeinderat vom 12. Mai 1992 betreffend Zwischenbericht über die Erneuerung des Altersheimes an der Waldheimstrasse und Restkredit für Abklärungen fasste der Grosse Gemeinderat folgenden Beschluss:

- "1. Vom Zwischenbericht über die Erneuerung des Altersheimes an der Waldheimstrasse wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage für die nötigste Sanierung des Altersheimes an der Waldheimstrasse für den Weiterbetrieb bis zum Bezug eines neuen Altersheimes zu unterbreiten.
3. Der Stadtrat wird zudem beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage für die Standortwahl und die Projektierung eines neuen dritten und eines vierten Altersheimes zu unterbreiten.
4. Der Stadtrat wird schliesslich beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Studie zur neuen Nutzung - Umbau in Kleinwohnungen, Alterswohnungen oder Beibehaltung als beitragsgünstiges Altersheim - des Altersheimes Waldheim zu unterbreiten.
5. Der Restkredit von dem mit GGR-Beschluss Nr. 815 vom 23.1.1990 bewilligten Betrag von Fr. 800'000.-- für die Renovation und Erweiterung des Altersheimes an der Waldheimstrasse ist für die Abklärungen gemäss Ziff. 2 bis 4 zu verwenden."

Mit dem vorliegendem Bericht und Antrag wird dem Grossen Gemeinderat gemäss Ziffer 2 des erwähnten Beschlusses ein Baukredit für verschiedene bauliche Massnahmen zur Genehmigung unterbreitet und über die zurzeit laufenden Abklärungen kurz orientiert.

Ueber Ziffer 3 des erwähnten Beschlusses wird der Grosse Gemeinderat in den nächsten Monaten ausführlich orientiert; im Augenblick stehen die Ergebnisse von Abklärungen zum Landerwerb an der Gotthardstrasse noch aus. Dieses Vorgehen wurde gewählt, damit die nötigen Sanierungsmassnahmen im Altersheim Waldheim nicht weiter verzögert werden, sondern wie vorgesehen 1993 noch ausgeführt werden können.

#### IV.

### 1. Sanierungsmassnahmen im Altersheim an der Waldheimstrasse

#### Ausgangslage

Am 29. Mai 1990 setzte der Stadtrat auf Antrag der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen eine Projektgruppe ein, mit der Aufgabe, für das Altersheim an der Waldheimstrasse ein neues, zukunftsorientiertes Betriebs- und Raumkonzept zu erarbeiten. Grundlage war das neue kantonale Richtraumprogramm für Altersheimbauten vom 5. Februar 1991 und die von der Projektgruppe formulierten Betriebsgrundsätze.

Mit Zwischenbericht des Stadtrates vom 3. März 1992 wurde der Grosse Gemeinderat über den Stand der Planung und der zu erwartenden Baukosten orientiert. Die Vorprojektplanung zeigte auf, dass beim Altersheim an der Waldheimstrasse vor allem zeitgemässe Gemeinschafts- und Sanitärräume fehlen. Die Anpassungen an ein heute übliches Raumprogramm und die Bereitstellung der Infrastruktur für die geplanten Alterswohnungen auf der Nachbarparzelle führten zu einer wesentlichen Vergrösserung der Erdgeschossflächen und des Bauvolumens. Zusammen mit einer geplanten energietechnischen Gebäudesanierung, umfassend das Isolieren der gesamten Gebäudehülle und dem Ersetzen der Heizungs- und Lüftungsanlagen, wurden Gesamtbaukosten von über Fr. 20 Millionen errechnet. Diese Baukosten entsprechen annähernd den Neubaukosten eines Altersheimes dieser Grössenordnung. Die Bewohner hätten während der Bauzeit von ca. 2 Jahren in ein anderes Haus umziehen müssen. Diese Tatsache hat nebst den hohen Investitionen den Grossen Gemeinderat bewogen, eine Gesamtsanierung vorläufig nicht zu beschliessen und zuerst ein weiteres Altersheim, dessen Bedarf ausgewiesen ist, zu erstellen. Die Bewohner des Altersheimes an der Waldheimstrasse sollen dann dieses neue Heim beziehen. Bis ein neues Altersheim jedoch bezogen werden kann, muss mit einer Planungs- und Bauzeit von gegen 10 Jahren gerechnet werden.

Damit nun für die Bewohner und das Personal im Altersheim an der Waldheimstrasse die Alltagssituation über diese Zeit erträglicher gemacht werden kann, sollen umgehend verschiedene Sanierungsmassnahmen durchgeführt werden. Besonders fehlen im sanitären Bereich die Bade- und Duschanlagen sowie

im allgemeinen Bereich die Cafeteria und ein kleiner Mehrzweckraum.

Die Umschreibung und Abgrenzung der "nötigsten Massnahmen" sind teilweise schwierig und eine Sache des Ermessens. Vorliegendes Sanierungspaket stellt für die Betagten, den Stiftungsrat, die Betriebskommission, die Heimleitung und das Pflegepersonal ein Minimum an notwendigen Massnahmen dar, um eine verantwortungsbewusste Betreuung zu gewährleisten.

Mit den vorgesehenen Sanierungsmassnahmen sollen folgende Ziele erreicht werden:

Sicherstellung des Betriebsablaufes im heutigen Umfang. Erledigen der dringendsten Unterhaltsarbeiten, die in den letzten Jahren im Hinblick auf eine Gesamtsanierung zurückgestellt wurden.

Mit den baulichen Massnahmen soll erreicht werden, dass das Leben der Betagten und die tägliche Arbeit des Personals erträglicher und angenehmer gestaltet werden können.

Mit den vorgesehenen Massnahmen soll auch die räumliche Wohnatmosphäre verbessert werden.

Die Sanierungsarbeiten sollen bis Ende 1993 abgeschlossen sein.

#### Bauliche Massnahmen und Kosten

Nebst den für den Betrieb notwendigen baulichen Massnahmen müssen verschiedene Auflagen der kantonalen Gebäudeversicherung, des kantonalen Lebensmittelinspektorates sowie der Wasserwerke Zug erfüllt werden. So müssen im Treppenhaus Feuer-Löscheinrichtungen sowie zwei Brandabschlusstüren im Erd- und Untergeschoss eingebaut werden. Die Wasserwerke Zug verlangen verschiedene Nachbesserungsarbeiten bei den elektrischen Installationen, dies zum Schutze der Bewohner und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das Lebensmittelinspektorat verlangt Verbesserungen bei den Kühlanlagen.

Allgemeine Renovationsarbeiten am Baukörper und bei den haustechnischen Installationen: Fr. 450'000.--

---

Es sind folgende Arbeiten vorgesehen: Reparaturen an den Fensterstoren, Abdichten von Fenster- und Türrahmen, Erstellen von Brandabschlusstüren im Erd- und Untergeschoss, Malerarbeiten in Essraum, Cafeteria, Küche und Korridoren, Nachbessern der Schwachstromanlagen wie Sonnerie, Telefon und Personensuchanlage, Installieren einer Fernseh- und Videoanlage, Ersetzen der Waschmaschine in der Wäscherei und Einbau eines Kühlschranks mit Einzelfächern auf den Etagen. Beim

Hauseingang soll eine einfache Vordachkonstruktion und in den Korridoren zusätzlich Handläufe angebracht werden.

Anbau einer Liftanlage

Fr. 310'000.--

---

Ein zusätzlicher rollstuhlgängiger Personenlift ist nach Ansicht der Betriebskommission, des Heimleiters, des Pflegepersonals und der behinderten Betagten sowie aus betrieblichen Gründen unerlässlich. Es muss heute davon ausgegangen werden, dass das Altersheim Waldheim bis gegen 10 Jahre bestehen bleibt und sich daher der Einbau eines zweiten Liftes aufdrängt.

Die schweren Türen zum bestehenden Bettenlift sind ein grosses Hindernis für die Betagten und haben bereits zu Unfällen geführt.

Der bestehende Bettenlift wird revidiert und bleibt weiterhin in Betrieb, wobei eine Vergrösserung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Die neue Liftanlage dient vor allem den behinderten Pensionären, die auf ein Gehböckli, auf Stöcke oder einen Rollstuhl angewiesen sind, sowie auch dem Personal in der Betreuungsarbeit für die Bewohner. Die Liftkabine ist rollstuhlgängig und für 8 Personen zulässig. Kabineninnenmasse: 110 x 140 cm.

Badeanlage, Duschenräume und Steckbeckenreiniger

Fr. 580'000.--

---

Die heutigen Baderäume im Untergeschoss sind sehr unzweckmässig und nicht mehr zumutbar. Es gibt keine Hebewanne und kein behindertengerechtes WC, so dass die Betreuung nicht mit vernünftigem Aufwand gewährleistet werden kann. Der Badelifter kann nicht eingesetzt werden, da die Räume durchwegs zu klein sind. Es sind sogar Personalausfälle infolge Rückenschäden zu verzeichnen. Eine Erneuerung dieser Räume und Einrichtungen ist vordringlich und unerlässlich.

Im Untergeschoss sind zwei Bäder mit je einer Hebebadewanne und einer Duschanlage vorgesehen. Im vorgelagerten Warteraum ist Platz für einen Arbeitsplatz der Pedicure und der Coiffeuse vorgesehen.

Im Abstellraum neben dem Treppenhaus wird in jedem Geschoss eine Dusche und in jedem 2. Obergeschoss ein Steckbeckenreiniger eingebaut. Der Einbau von Duschen in jedem Geschoss ist für die körperliche Hygiene unerlässlich. Die Bewohner werden im Heim betreut, auch wenn sie pflegebedürftig geworden sind. Dies erfordert eine Anzahl Steckbeckenreiniger und Ausgüsse, damit eine einigermaßen befriedigende Betreuung

möglich ist. Daher wird in drei Geschossen der Einbau je eines Ausgusses und eines Steckbeckenreinigers vorgesehen. In zwei Obergeschossen wird je eine Waschmaschine und ein Tumbler für die Leibwäsche der Bewohner eingebaut. Die persönliche Wäsche kann heute nur alle 14 Tage in der Gemeinschafts-Waschmaschine gewaschen werden. Heute wird die persönliche Wäsche oft im Lavabo in den Zimmern gewaschen und über dem Radiator getrocknet. Mit dem Einbau dieser Maschinen, die später weiterverwendet werden können, wird doch für Bewohner, die diese Gelegenheit benützen, auch eine weitere Beschäftigungsmöglichkeit geschaffen.

Einrichten eines Schwesternzimmers

Fr. 22'000.--

---

Das heutige Schwesternzimmer wird zu einem Ausguss- und Duschenraum umgestaltet, daher muss dieser Raum in das 2. Obergeschoss verlegt und neu eingerichtet werden.

Kücheneinrichtungen

Fr. 190'000.--

---

Die Lüftungsanlage in der Küche muss gereinigt und revidiert werden. Aufgrund der Kontrolle durch den Lebensmittelinspektor müssen verschiedene Unterhaltsarbeiten im Kühlraum ausgeführt werden. Auch muss die Kühlleistung der Aggregate überprüft werden. Der Kühlraum in der Küche soll durch eine zweckmässige Kühlzelle ersetzt werden. Um die Leistungsfähigkeit der Küche gewährleisten zu können, müssen folgende Maschinen und Geräte ersetzt werden: Kombi-Steamer, Friteuse, Universal-Küchenmaschine, Kaffeemaschine, Kartoffelschälmaschine, Geschirrwaschmaschine sowie verschiedene weitere kleinere Gerätschaften.

Renovation des Speisesaales  
52 Plätze

Fr. 180'000.--

---

Der Speisesaal soll einer Gesamtrenovation unterzogen werden. Der Essraum ist der einzige grosse Raum, in dem Aktivitäten und Veranstaltungen mit allen Bewohnern des Hauses möglich sind. Eine freundlichere Gestaltung des Raumes ist anzustreben; insbesondere sind Beleuchtung und Raumakustik zu verbessern. Das Mobiliar hat ausgedient und soll ersetzt werden. Die Stühle müssen mit Armlehnen ausgestattet werden, um den Betagten ein sicheres und müheloses Aufstehen zu ermöglichen. Die jetzigen 8-er Tische sind durch kleinere Tischeinheiten zu ersetzen, um eine individuellere Betagtenbetreuung gewährleisten zu können und besser auf die Bedürfnisse der einzelnen Betagten eingehen zu können. Ausserdem kann damit eine flexiblere Raumgestaltung erreicht werden.

Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Nutzungsmöglichkeiten dieses Raumes sowie die gesamte Raumatmosphäre erheblich verbessert.

Einrichten einer Cafeteria im  
Aufenthaltsraum

Fr. 230'000.--

---

Der Aufenthalts- und Empfangsraum soll renoviert und umgestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine kleine Buffetanlage mit Kaffeemaschine und Getränkevitrine einzurichten sowie den Raum neu zu möblieren.

Erneuerungen im Empfangsbüro

Fr. 10'000.--

---

Entfernen der Bürotrennwand, Ergänzung beim Mobiliar

Kleiner Mehrzweckraum im 3. Obergeschoss

Fr. 65'000.--

---

Im 3. Obergeschoss soll eine 2-Zimmerwohnung in einen Mehrzweckraum umgestaltet, indem eine Zwischenwand entfernt wird. Dieser Raum dient als Fernseh-, Bastel-, Film- und Vortragsraum sowie zum Singen, Basteln, Musizieren. Weitere Standortmöglichkeiten wurden im Personalhaus oder Untergeschoss geprüft. Der Zugang zum Personalhaus führt über eine Treppe und ist daher nicht behindertengerecht. Der Einbau eines kleinen Mehrzweckraumes im Untergeschoss oder im Zivilschutzkeller ist nicht vertretbar.

Einrichten einer Personalgarderobe

Fr. 10'000.--

---

Im Kellergeschoss des Personalhauses soll ein Garderobenraum für das Personal eingerichtet werden. Es werden Garderobenschränke eingebaut, ein Bodenbelag gelegt, Wände und Decken neu gestrichen.

Verbesserungen am Gartensitzplatz

Fr. 60'000.--

---

Die Bodenplatten müssen neu verlegt werden, damit die Stufen und Absätze beseitigt werden. Einige neue Tische und Gartenstühle sowie ein grosser Sonnenschirm sollen gekauft werden.

Ankauf von 20 Pflegebetten

Fr. 70'000.--

---

Die Anschaffung von 20 Pflegebetten (Spitalbetten) stellt eine grosse Erleichterung für Personal und Pensionäre dar. Das Eintrittsalter in die Altersheime steigt an und die Betagten sind immer mehr auf pflegerische Dienstleistungen angewiesen.

**Kostenzusammenstellung:**

Allgemeine Renovationsarbeiten am Baukörper und bei den haustechnischen Installationen

Fr. 450'000.--

Anbau einer neuen Liftanlage  
Badeanlage, Duschenräume und  
Steckbeckenreiniger

Fr. 310'000.--

Fr. 580'000.--

Einrichten eines Schwesternzimmers  
Kücheneinrichtungen

Fr. 22'000.--

Fr. 190'000.--

Renovation des Speisesaales

Fr. 180'000.--

Einrichten einer Cafeteria im  
Aufenthaltsraum

Fr. 230'000.--

Erneuerungen im Empfangsbüro

Fr. 10'000.--

Kleiner Mehrzweckraum im 3. OG

Fr. 65'000.--

Einrichten einer Personalgarderobe

Fr. 10'000.--

Verbesserungen am Gartensitzplatz

Fr. 60'000.--

Ankauf von 20 Pflegebetten mit Zubehör

Fr. 70'000.--

Honorare für alle Planer und Berater

Fr. 360'000.--

Baunebenkosten, Plankopien,  
Gebühren etc.

Fr. 35'000.--

Reserve

Fr. 103'000.--

**T o t a l Sanierungskosten**

**Fr. 2'675'000.--**

=====

Subventionen durch den Kanton:

Für Unterhaltsarbeiten sieht das Kantonale Gesetz keine Kostenbeteiligung vor. Subventioniert werden mit 25 % der anrechenbaren Kosten Neuanlagen und Verbesserungsmassnahmen, wie z.B. die neuen Bade- und Duschenanlagen. Es kann mit einem Kantonsbeitrag von ca. Fr. 300'000.-- gerechnet werden.

In der vorliegenden Kostenberechnung sind nicht enthalten:

In den Sanierungskosten sind keine Arbeiten für die Sanierung der Heizungs- und Sanitärinstallationen vorgesehen. Der alte Heizkessel bleibt weiterhin in Betrieb. Allfällige Reparaturarbeiten am Heizkessel und den haustechnischen Installationen müssen über das jährliche Unterhaltsbudget finanziert werden.

Nach Abschluss der Sanierungsmassnahmen wird das Altersheim an der Waldheimstrasse 39 Pensionären und 11 Mietern ein wohnliches Zuhause bieten.

Die Umbaukosten gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug. Die daraus resultierenden Folgekosten sind in der Beilage ausgewiesen. Die Mehrkosten aus dem Betrieb, die durch die Reduktion der Zimmerzahl entstehen, sollen durch eine angemessene Erhöhung der Taxen eingebracht werden.

## 2. Standortwahl für ein drittes und viertes Altersheim

Mit Beschluss vom 5. Mai 1992 setzte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag ein, u.a. den Standort für ein drittes städtisches Altersheim abzuklären. Dieser Auftrag wurde in der Folge mit der zusätzlichen Standortsuche für ein viertes Altersheim erweitert.

Aufgrund der Abklärungen und unter Berücksichtigung weiterer Kriterien, wie Attraktivität und rasche Realisierbarkeit, entschieden sich die Arbeitsgruppe und der Stadtrat für das 3. städtische Altersheim für den Standort Neustadt. Der Stadtrat führt zurzeit Verhandlungen über den Kauf des Grundstückes.

Für ein weiteres Altersheim (4. Altersheim) ist der Standort Roost vorgesehen. Wir hoffen, diese Vorlage vor den Sommerferien dem Grossen Gemeinderat vorlegen zu können.

## 3. Künftige Nutzung des heutigen Altersheimes an der Waldheimstrasse

Gemäss Auftrag des Grossen Gemeinderates wurde der Stadtrat beauftragt, eine Studie zur neuen Nutzung, Umbau in Kleinwohnungen, Alterswohnungen oder Beibehaltung als beitragsgünstiges Altersheim zu erstellen.

Für die Erarbeitung weiterer Entscheidungsgrundlagen wurde die Firma BRAINS in Zürich, eine Beratungsfirma für Gesundheits- und Heimwesen, beauftragt. Die Studie zeigt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten auf, wobei empfohlen wird, verschiedene dringend notwendige Sanierungsmassnahmen einzuleiten und mit dem Entscheid über die weitere Nutzung des Altersheims solange zuzuwarten, bis ein Ersatz gesichert ist. Mit dem Baubeginn zum neuen Altersheim muss der Entscheid für die weitere Nutzung des Altersheimes an der Waldheimstrasse gefällt werden. Mit diesem Vorgehen kann Zeit für die Planung einer sinnvollen Nutzung des Altersheimes an der Waldheimstrasse gewonnen werden.

Die weitere Nutzung des Altersheimes an der Waldheimstrasse ist auch abhängig vom Bau der geplanten Alters- und Familienwohnungen an der Waldheimstrasse, muss doch für die Bewohner der ca. 50 Alterswohnungen ein Stützpunkt eingerichtet werden, wozu sich das Erdgeschoss mit Essraum und Küche besonders eignet.

Für die Alters- und Familienwohnungen an der Waldheimstrasse wurde dem Bundesamt für Wohnungswesen im Februar 1993 das Subventionsgesuch eingereicht, so dass anfangs April 1993 eine definitive Zusage erwartet werden darf. Auch über dieses Bauvorhaben wird der Grosse Gemeinderat demnächst orientiert.

Es ist vorgesehen, vor den Sommerferien dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag über folgende Themen zu unterbreiten: Altersheim an der Gotthardstrasse (Standort und Projektierungskredit), Alters- und Familienwohnungen an der Waldheimstrasse sowie Wettbewerbskredit für eine Wohnüberbauung mit Altersheim im Roost

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, vom Zwischenbericht Kenntnis zu nehmen und den Baukredit von Fr. 2'675'000.-- für verschiedene Sanierungsmassnahmen im Altersheim an der Waldheimstrasse, als Beitrag an die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, zu bewilligen.

Zug, 1. März 1993

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
Othmar Kamer              Albert Müller

**Beilage:**

Beschlussesentwurf  
Pläne (6)  
Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND ALTERSBAUTEN IN DER STADT ZUG: ZWISCHENBERICHT  
UND BAUKREDIT FÜR VERSCHIEDENE SANIERUNGSMASSNAHMEN IM  
ALTERSHEIM AN DER WALDHEIMSTRASSE

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
1201 vom 1. März 1993

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

1. Vom Zwischenbericht über die Altersbauten in der Stadt Zug wird Kenntnis genommen.
2. Für verschiedene bauliche Massnahmen im Altersheim an der Waldheimstrasse wird ein Baubeitrag von Fr. 2'675'000.-- für die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen bewilligt (Index 1.10.92).
3. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
4. 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  
Die Präsidentin:      Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

# Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr.1201

Objekt: **Altersheim Waldheimstrasse: Sanierungsmassnahmen**

Grundstückkosten (1)		Beiträge von Dritten (5)	300.000
Erstellungskosten (2)		Investition brutto (1+2+3+4)	2.675.000
Anschaffungskosten (3)		Investition netto (1+2+3+4-5)	2.375.000
Beiträge an Dritte (4)	2.675.000		

**Kapitalfolgekosten:**

	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr
Abschreibungen	2.375.000	10,0	237.500
Zinsen	1.187.500	5,0	59.375
<b>Total KAPITALFOLGEKOSTEN</b>			<b>296.875</b>

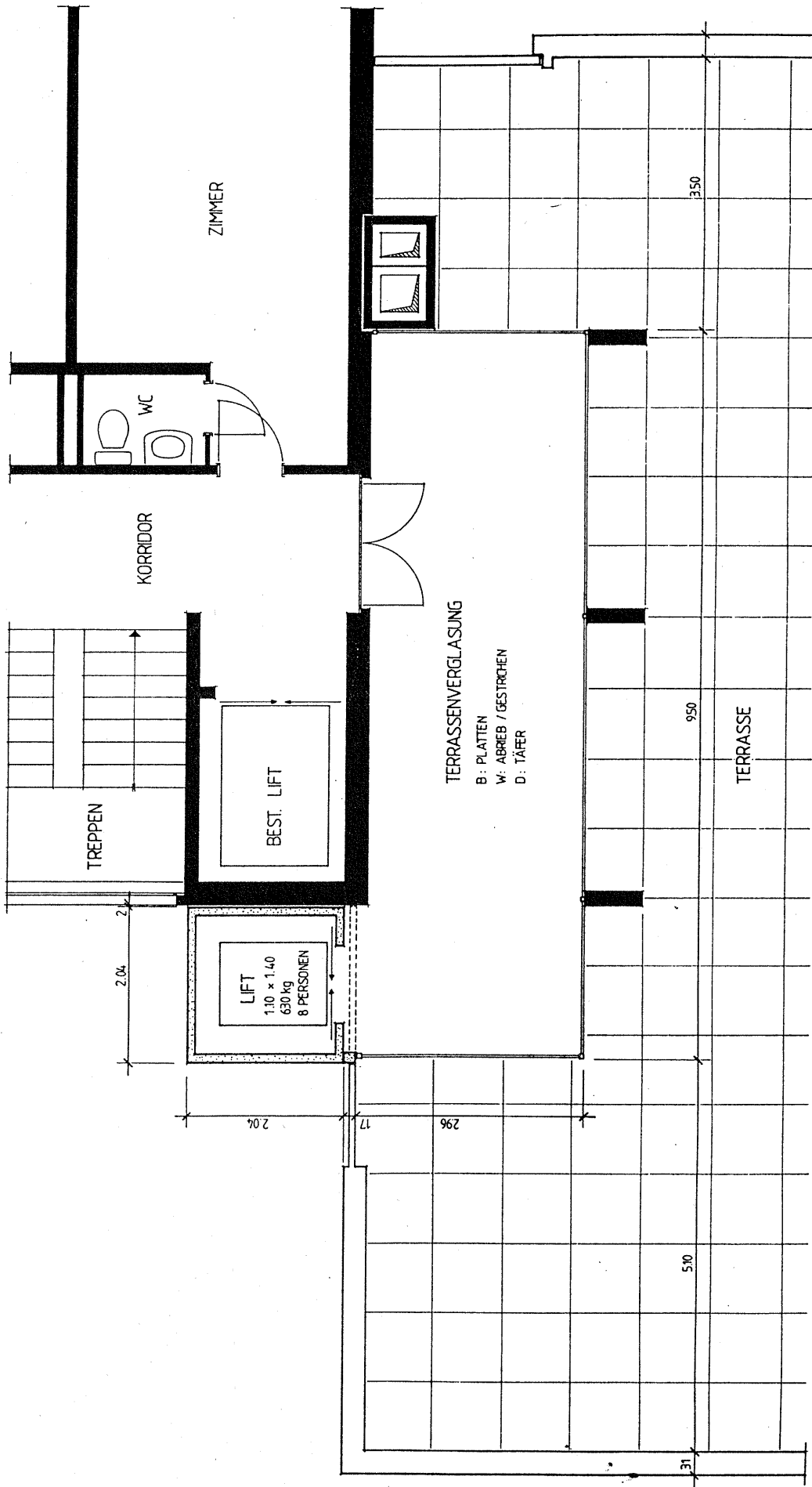
	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	296.875	12,50
Total FOLGEERTRAEGE		0,00
<b>Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR</b>	<b>296.875</b>	<b>12,50</b>

Weitere Folgekosten und Folgeerträge fallen bei der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen an.

LIFTANBAU / TERRASSENVERGLASUNG 7.06

LEGENDE:

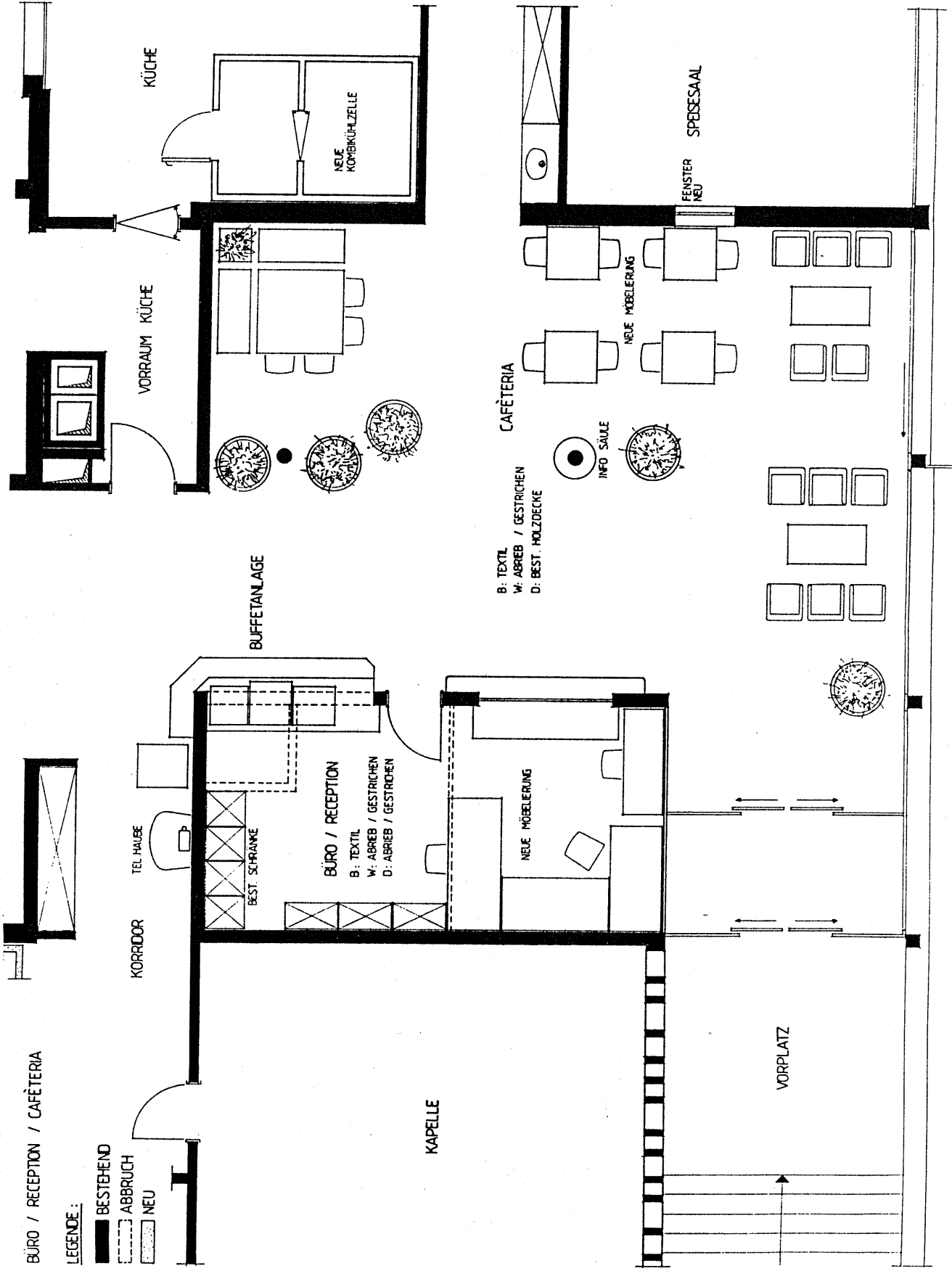
-  BESTEHEND
-  ABRUCH
-  NEU

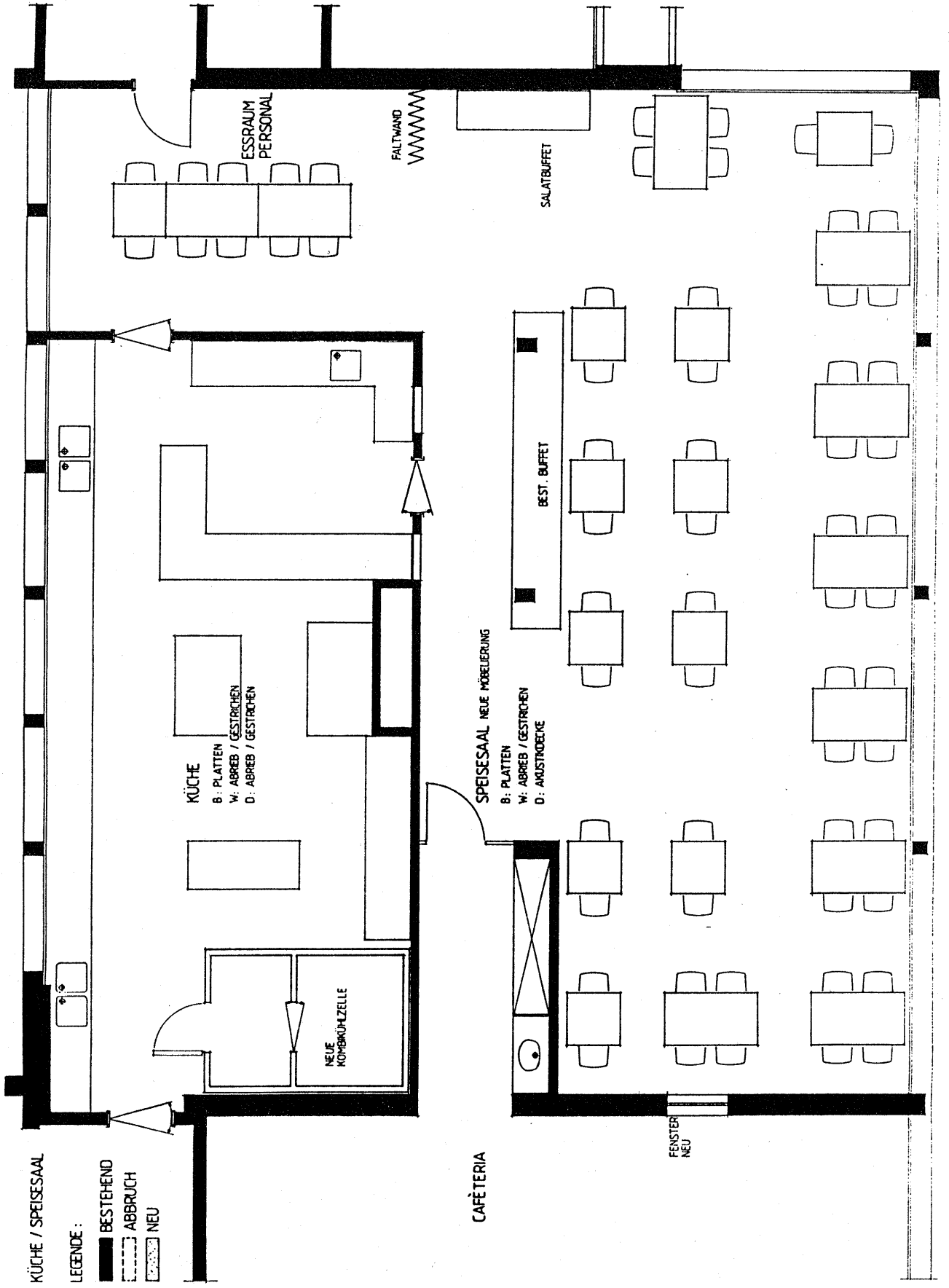


BÜRO / RECEPTION / CAFÉTERIA

LEGENDE:

- BESTEHEND
- - - - - ABRUCH
- ▤ NEU





KÜCHE / SPEISESAAL

LEGENDE :

- BESTEHEND
- ▤ ABRIB / GESTRICHEN
- ▨ NEU

CAFETERIA

KÜCHE

B: PLATTEN  
W: ABRIB / GESTRICHEN  
D: ABRIB / GESTRICHEN

NEUE  
KOMBIKÜHLE

SPEISESAAL NEUE MOBELIERUNG

B: PLATTEN  
W: ABRIB / GESTRICHEN  
D: ANRÜSTDECKE

BEST. BUFFET

SALATBUFFET

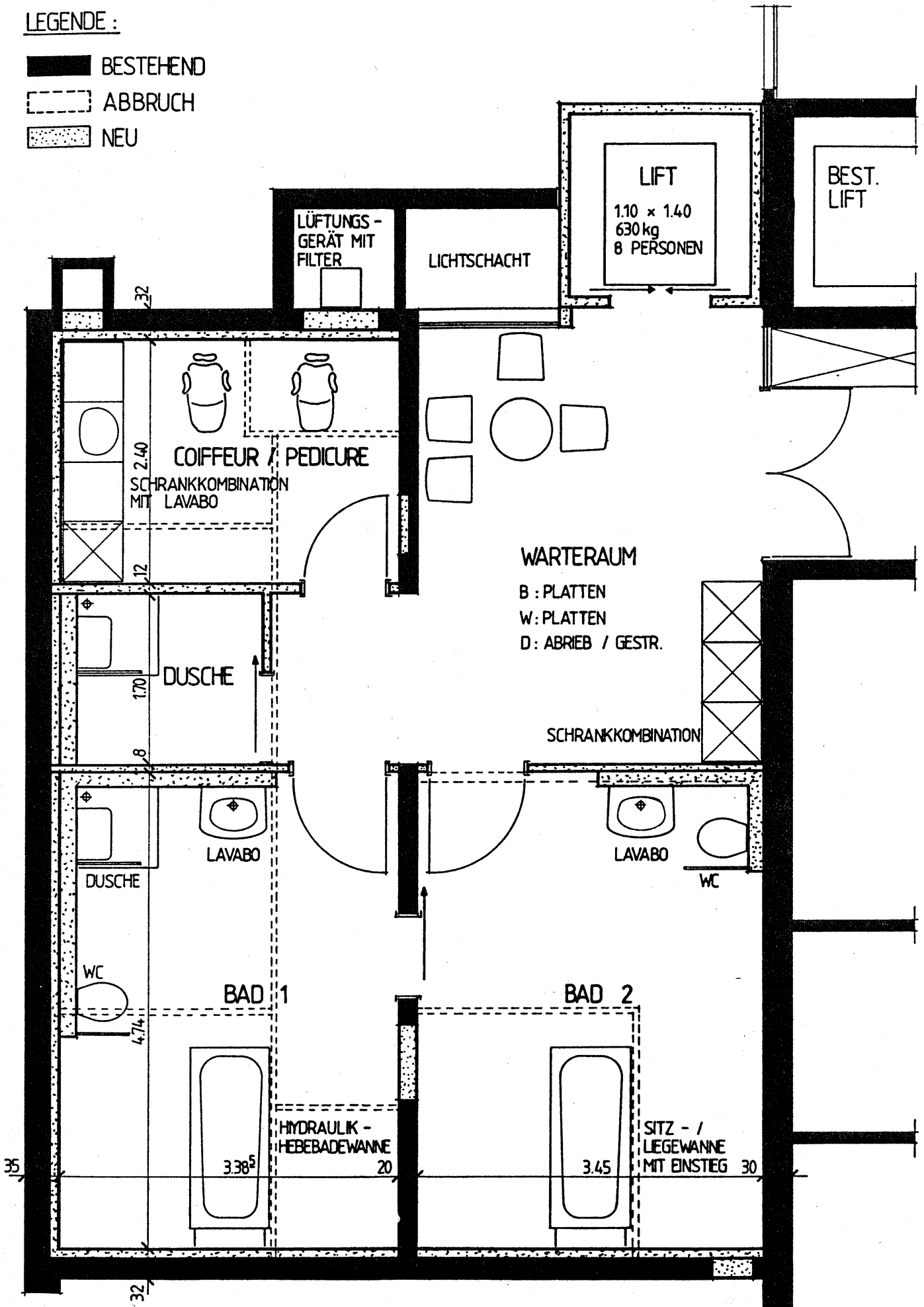
FALTWAND

FENSTER  
NEU

# BADEANLAGEN UG



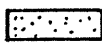
## LEGENDE :

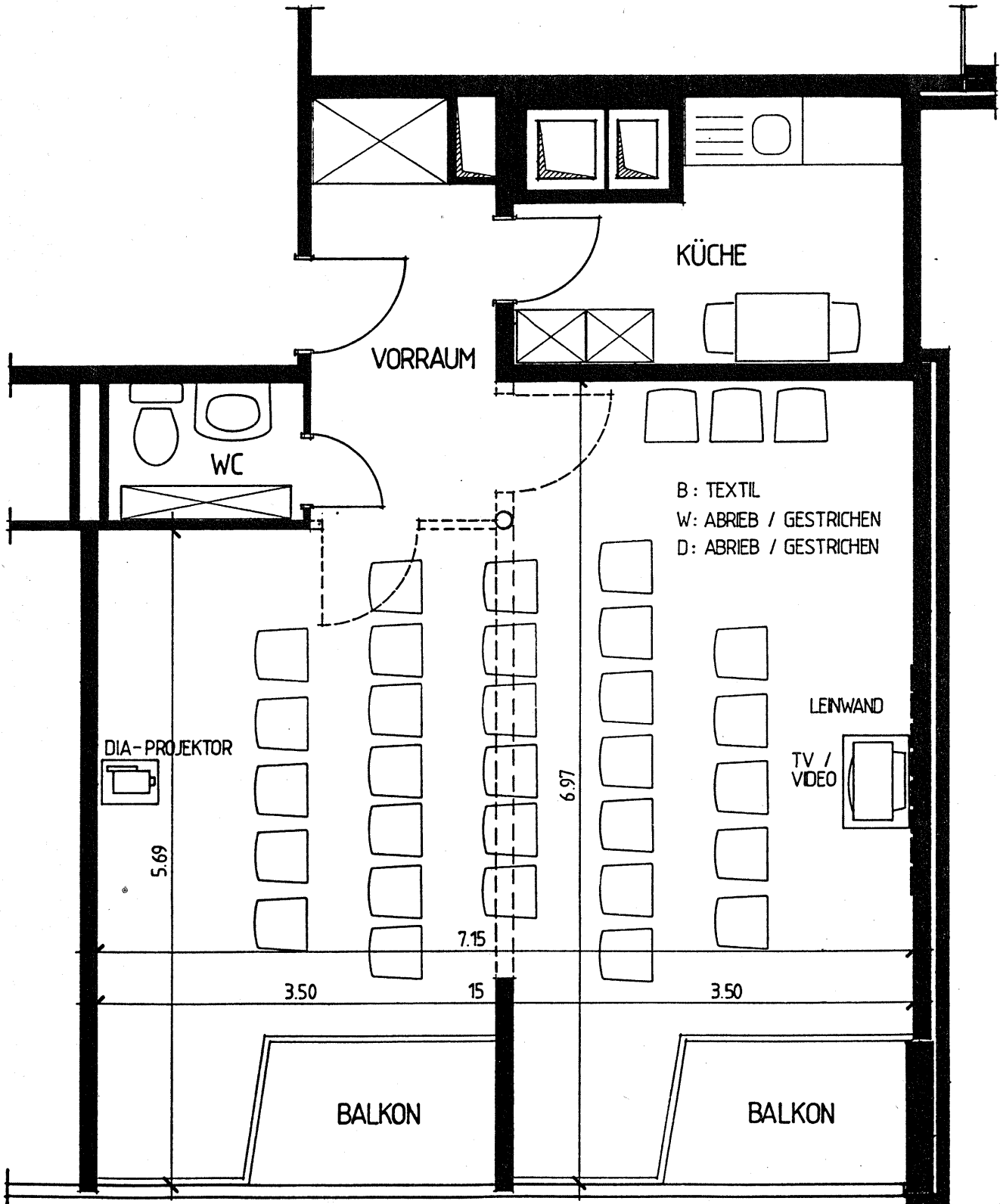
- BESTEHEND
- ABBRUCH
- NEU



MEHRZWECK - GRUPPENRAUM 3.OG

LEGENDE:

-  BESTEHEND
-  ABBRUCH
-  NEU



DUSCHE / WC / WASCHEN 1.-7. OG

LEGENDE:

 BESTEHEND

 ABBRUCH

 NEU

