

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1160

Zwischenbericht über die Erneuerung des Altersheimes an der Waldheimstrasse und Zusatzkredit für die Projektierung der Renovation und Erweiterung des Altersheimes bei der Waldheimstrasse

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. März 1992

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Vorlage Nr. 1054 vom 23. Januar 1990 haben Sie den folgenden Anliegen zugestimmt:

- Renovation und Erweiterungsbauten zum Altersheim an der Waldheimstrasse
- Durchführung eines Architektur-Wettbewerbes und anschliessender Projektierung und Kostenberechnung für Alters- und Familienwohnungen
- Umzonung der städtischen Parzelle Nr. 3255 an der Waldheimstrasse.

Nachdem das Vorprojekt mit Kostenschätzung für den Umbau des Altersheims Waldheim vorliegt und die Wettbewerbsarbeiten für die Alters- und Familienwohnungen abgeschlossen sind, orientieren wir Sie hiermit über den heutigen Planungsstand.

### 1. Alters- und Familienwohnungen an der Waldheimstrasse

#### 1.1 Umzonung der Parzelle Nr. 3255

Der Grosse Gemeinderat beschloss am 23. Januar 1990 in erster Lesung, das städtische Grundstück GBP Nr. 3255 an der Waldheimstrasse in die Zone W 2  $\frac{1}{2}$  einzuzonen und für die Planung von Alters- und Familienwohnungen bereit zu stellen. Nach erfolgter 2. Lesung wurde diese Umzonung am 5. März 1991 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Gegen das Umzonungsgesuch meldete die Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission Bedenken an und verlangte, dass der Waldabstand vergrössert und die Gebäudehöhen um ein Geschoss herabgesetzt werden. In Zusammenarbeit mit der Kantonalen Baudirektion und dem beauftragten Architekten konnte das Wettbewerbsprojekt den Wünschen der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission insofern angepasst werden, als der gesetzliche Waldabstand von 15 Meter um 8 Meter vergrössert und die Gebäudehöhe des Wettbewerbsprojektes um 1.90 Meter verringert wurde, ohne dabei Abstriche am Projekt vornehmen zu müssen. Zur Zeit wird der Bebauungsplan, der auch das Altersheim Waldheim umfasst, erstellt. Der Bebauungsplanentwurf

wird demnächst der Kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht werden.

## 1.2 Stand der Projektierung

Der Architektur-Wettbewerb konnte im Sommer 1991 abgeschlossen werden. Preisgekrönt wurde das Projekt "Park and Rise" des Zuger Architekten BSA/SIA Josef Stöckli (siehe Jurybericht). Anschliessend wurde das Projekt weiterentwickelt. Ferner galt es, die Verbindungsbauten zum Altersheim Waldheim im Bereiche des Erd- und Untergeschosses optimal zu koordinieren. So wurde die Cafeteria im Erdgeschoss als Bindeglied mit Verbindungsweg zwischen dem Altersheim und dem Kopfbau der Alters- und Familienwohnungen eingegliedert und im Untergeschoss eine Autoeinstellhalle eingeplant.

Das Wettbewerbsprojekt umfasst 39 Alterswohnungen und 40 Familienwohnungen, die alle mit zwei Schrägliftanlagen behindertengerecht erschlossen sind, ausgenommen die Attikawohnungen, die über eine Geschosstreppe erreicht werden können.

Im Untergeschoss befindet sich eine Autoeinstellhalle, die sowohl den Bewohnern der Alters- und Familienwohnungen als auch dem Personal und den Bewohnern des Altersheimes dient. Auf dem Erdgeschoss-Vorplatz sind 4 bis 5 offene Autoabstellplätze für Kurzparkierer vorgesehen; somit kann der Erdgeschoss-Vorplatz zwischen Altersheim und Alters- und Familienwohnungen von parkierten Autos weitgehend freigehalten werden. Die Gesamtzahl der geplanten Autoabstellplätze entspricht den Anforderungen des im Entwurf vorliegenden neuen Parkplatzreglementes.

Die Verlegung der heutigen Erschliessungsstrasse und der darunter liegenden Kanalisationsleitungen sowie das Ueberfahrrecht entlang der nordöstlichen Grenze der Nachbar-Parzelle Nr. 3691 (Eigentümerin: Stiftung Liebfrauenhof Zug) wurden mit den Vertretern der Stiftung besprochen. Die Einzelheiten können nach Vorliegen der definitiven Baupläne verbindlich geregelt werden. Auch wurden die Anforderungen für die Zufahrt der Feuerwehr und die Waldbewirtschaftung festgelegt.

Aufgrund dieser nun bereinigten Rahmenbedingungen kann die Planung und Kostenberechnung durch den beauftragten Architekten weitergeführt werden, so dass Bauprojekt und Kostenvorschlag voraussichtlich Ende 1992 vorliegen werden.

## 2. Renovation und Erweiterung des Altersheims Waldheim

### 2.1 Planungsablauf

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. Grundlagen waren das neue kantonale Richtraumprogramm für Altersheimbauten vom 5. Februar 1991 und die von der Projektgruppe formulierten Betriebsgrundsätze.

Am 3. Oktober 1990 haben der Stiftungsrat und am 23. Oktober 1990 der Stadtrat dem neuen Betriebskonzept und Raumprogramm zugestimmt. Dieses sieht gegenüber dem ursprünglichen Konzept einen erheblichen Mehrbedarf an Räumen vor. Am 25. Oktober 1990 erfolgte aufgrund dieser Grundlagen die Auftragserteilung an das Architekturbüro Paul Weber, Zug. Im November 1991 konnte das Vorprojekt mit der Kostenschätzung vorgelegt werden. Der grosse Zeitbedarf für den Entwurf dieses Vorprojektes lag hauptsächlich darin begründet, dass das Wettbewerbsergebnis für die Alters- und Familienwohnungen abgewartet werden musste, um die Anschlussbauten zum Altersheim im Erd- und Untergeschoss aufeinander abstimmen zu können. Der Stiftungsrat wurde im Januar 1992 über das Vorprojekt und die Kostenschätzung orientiert und bekräftigte mehrheitlich die Notwendigkeit des vorgelegten Raum- und Betriebskonzeptes.

Es muss heute festgestellt werden, dass das der Planung zugrunde gelegte Raumprogramm und Betriebskonzept erfüllt werden kann, die geschätzten Gesamtbaukosten jedoch wesentlich höher ausfallen werden, als dies noch vor 2 Jahren angenommen wurde. Der Grund liegt im wesentlichen darin, dass die damaligen Kostenschätzungen von Fr. 8,5 Mio. aufgrund völlig anderer Grundlagen erfolgten. Insbesondere wurde der Mehrbedarf an allgemeinen Räumen massiv unterschätzt. Das heute vorliegende Vorprojekt entspricht dem kantonalen Richtraumprogramm für Altersheime vom 5. Februar 1991.

## 2.2 Betriebliche und bauliche Ausgangslage

Das anfangs der Sechzigerjahre geplante Altersheim an der Waldheimstrasse konnte 1964 den Betrieb aufnehmen. Das damals gewählte Misch-Konzept mit Einerzimmern und Mietwohnungen galt als fortschrittliche Lösung. Sie vermag jedoch den heutigen und zukünftigen Anforderungen, die an ein Altersheim gestellt werden, in keiner Weise mehr zu genügen. Die Bedürfnisse und Anforderungen haben sich in den vergangenen 30 Jahren grundlegend verändert. Mit dem heutigen Raumangebot im Altersheim Waldheim kann kein befriedigender Altersheimbetrieb mehr gewährleistet werden, fehlen doch mehrere wichtige Räume im Allgemeinbereich, wie z.B. eine Cafeteria, ein Mehrzweckraum, Badeanlagen mit Hebewannen, Aufenthaltsräume und verschiedene Nebenräume. Das Heim entspricht nicht mehr den aktuellen und zukünftigen Erfordernissen, nämlich

den betagten Mitmenschen ein wohnliches Zuhause und eine sinnvolle Freizeitgestaltung zu bieten und die Erhaltung der geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu ermöglichen. Die mit der Gesamtanierung vorgeschlagenen betrieblichen und baulichen Verbesserungen sind auf die Bedürfnisse der Bewohner der nächsten 20 bis 30 Jahre ausgerichtet und basieren auf den Erfahrungen im Altersheimbau der letzten 30 Jahre.

### 2.3 Beschreibung Vorprojekt

Im Altersheim an der Waldheimstrasse gibt es heute im 1. bis 7. Obergeschoss (Wohngeschosse):

- 33 Einerzimmer mit WC und Lavabo
- 7 Einerzimmer mit Lavabo, ohne WC
- 6 Einzimmer-Wohnungen mit Kleinküche, WC und Lavabo
- 6 Zweizimmer-Wohnungen mit Kleinküche, WC und Lavabo

Total 52 Zimmereinheiten für max. 58 Personen sowie verschiedene Nebenräume, wie Schwesternzimmer, Putzraum und WC-Raum.

Im neuen Raumkonzept gemäss Vorprojekt sind enthalten:

- 57 Einerzimmer mit WC, Lavabo und Dusche, rollstuhlgängig
- 6 Zweierzimmer mit WC, Lavabo und Dusche, rollstuhlgängig

Total 63 Zimmereinheiten für max. 69 Personen.

6 Zimmereinheiten werden zu Aufenthaltsräumen, die Mietwohnungen zu Einerzimmern umgestaltet. Weiter sind verschiedene Nebenräume, Putzräume für Bewohner und Personal sowie ein WC-Raum enthalten.

Die Anzahl von 69 Zimmereinheiten wird erreicht, indem auf der Nordseite des Hochbaues 12 und im Dachgeschoss 6, also total 18 zusätzliche Einerzimmer eingebaut werden.

Mit dieser Massnahme erhöhen sich zwar die Baukosten, jedoch kann damit die Betriebskostenrechnung wesentlich günstiger gestaltet werden.

In den Wohngeschossen wird neu je ein Aufenthaltsraum mit Kochnische und Essplatz eingerichtet, indem ein Zimmer aufgehoben wird. Alle Zimmer erhalten einen behindertengerechten Duschen- und WC-Raum. Die Zimmertüren werden von heute 80 cm auf 105 cm verbreitert, damit die Durchfahrt mit den Betten und Rollstühlen ermöglicht werden kann. Das Treppenhaus muss aus betrieblichen Sicherheitsüberlegungen und aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften mit einem Abschluss versehen werden. Die Treppenanlage muss daher neu angebaut und mit Brandschutztüren abgeschlossen werden. Ferner ist vorgesehen, eine zweite Liftanlage mit einer grösseren Kabine für den Bettentransport einzubauen.

Die durch den Duschenraum-Einbau verlorene Zimmerfläche wird ersetzt, indem die heutige Balkonfläche zum Zimmer geschlagen wird und an den Fassaden neue Balkone vorgebaut werden.

Flächenvergleich eines Zimmers:

	heute:	neu:
Zimmerfläche	16,7 m <sup>2</sup>	16,1 m <sup>2</sup>
Korridor- und Schrankfläche	2,3 m <sup>2</sup>	4,0 m <sup>2</sup>
Nassraum	1,9 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>
Balkon	2,7 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>
Total	23,6 m <sup>2</sup>	28,1 m <sup>2</sup>

Gemäss Kantonalem Richtraumprogramm wird für neue Heime eine Netto-Zimmerfläche ohne Nassraum, Korridorfläche und Balkon von 20 m<sup>2</sup> verlangt.

Bruttogeschossfläche eines Wohngeschosses: Heute 380 m<sup>2</sup>, neu ca. 520 m<sup>2</sup>.

#### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befinden sich heute der Eingang mit Windfang, Vorraum, Essraum, Küche, Essraum für Personal, Küchenebenräume, WC-Anlagen, Autogaragen, Verwaltungsbüro, Empfang und Kapelle.

Um den neuen Anforderungen eines Alters-Quartierstützpunktes und den Bedürfnissen der Bewohner der geplanten städtischen Alterswohnungen gerecht werden zu können, müssen besonders die allgemeinen Räume im Erdgeschoss ausgebaut und erweitert werden. Es sind dies: Empfang, Cafeteria, Mehrzweckraum, Aufenthaltsräume, Küche, Essraum, Essraum für Personal, Stationszimmer sowie Räume für die Freizeitgestaltung, Verwaltungsbüros und WC-Anlagen. Im ganzen Gebäude werden die Anforderungen für das behindertengerechte Bauen erfüllt.

Bruttogeschossfläche Erdgeschoss: heute 620 m<sup>2</sup>; neu max. ca. 1'200 m<sup>2</sup>.

#### **Untergeschoss:**

Im Untergeschoss befinden sich heute Luftschuttkeller, Wäscherei-Glättereie, Baderäume, technische Räume, sowie ein Eingang mit der Briefkastenanlage.

Neu eingebaut werden Kühl- und Lagerräume, Kapelle, Garderoben und WC-Anlagen für das Personal, Baderäume, Werkstatt, Containerraum, Schrankraum, Aufbahrungsraum sowie neue Luftschuttkeller, verschiedene Räume für technische Installationen, deren Grösse jedoch noch nicht abschliessend festgelegt ist. Mögliche Kosteneinsparungen könnten erzielt werden, wenn die Sanitätshilfsstelle aufgehoben und als Möbelmagazin benutzt werden könnte. Voraussetzung ist jedoch der Neubau der Sanitätshilfsstelle Allmend-Herti.

Bruttogeschossfläche Untergeschoss: heute 520 m<sup>2</sup>; neu max. ca. 1'200 m<sup>2</sup>.

**Personalhaus:**

Im angegliederten Personalhaus befinden sich eine 5-Zimmerwohnung und 5 Einerzimmer für Angestellte mit den entsprechenden Kellerräumlichkeiten im Untergeschoss. Dieses Raumprogramm wird grundsätzlich beibehalten.

**2.4 Baukostenübersicht (Schätzung  $\pm/\div$  20 %)**

	Sanierung bestehendes Altersheim	Personal- haus	Erweiterungen Neubauten	Total
Bauvolumen nach SIA	11'000 m <sup>3</sup>	1'300 m <sup>3</sup>	12'200 m <sup>3</sup>	24'500 m <sup>3</sup>
<b>Baukosten</b>				
1 Vorbereitungsarbeiten	352'000.--	13'000.--	485'000.--	850'000.--
2 Gebäudekosten	6'547'000.--	262'000.--	10'008'000.--	16'817'000.--
3 Betriebseinrichtung	390'000.--	--	530'000.--	920'000.--
5 Baunebenkosten	207'000.--	8'000.--	285'000.--	500'000.--
9 Ausstattung	500'000.--	--	700'000.--	1'200'000.--
<b>Total</b>	<b>7'996'000.--</b>	<b>283'000.--</b>	<b>12'008'000.--</b>	<b>20'287'000.--</b>
Kantonale Subvention Schätzung	Anteile Pos.3+9 250'000.--	--	2'750'000.--	ca. 3'000'000.--
m <sup>3</sup> -Preise gem. SIA-Norm (BKP 1+2)	627.--	211.--	860.--	721.--
m <sup>3</sup> -Preis über Gesamtkosten	727.--	218.--	984.--	828.--

Gesamtkosten pro Bett Fr. 20'004'000.-- : 69 = Fr. 289'900.--  
(ohne Kosten Personalhaus: Fr. 20'287'000.-- - 283'000.--)

Für Umzugs-, Miet- und Personalkosten während der Bauzeit von 2 Jahren ist mit Zusatzkosten von Fr. 1'300'000.-- zu rechnen.

### 3.5 Weiteres Vorgehen

Aufgrund des heutigen Planungsstandes zeigt es sich, dass die Bauarbeiten für das Altersheim sowie für die Alters- und Familienwohnungen möglichst gleichzeitig, das heisst, mit einer kleinen zeitlichen Staffelung von ca. 3 bis 4 Monaten begonnen werden müssen. Beide Projekte sind durch die unterirdische Einstellhalle miteinander verbunden, was dazu führt, dass die Aushub- und Hangsicherungsarbeiten auch aus wirtschaftlichen Ueberlegungen gleichzeitig ausgeführt werden müssen. Auch bedarf die Baustelleninstallation einer besonderen Aufmerksamkeit, steht doch nur die heutige Parkplatzfläche beim Altersheim zur Verfügung. Zu beachten ist auch, dass die Erschliessungsstrasse zu den Schwesternwohnungen während der ganzen Bauzeit offengehalten werden muss. Mit dem gleichzeitigen Vorgehen wird auch die Immissionszeit für die Nachbarschaft auf ca. 3 Jahre beschränkt. Wenn die Bauten jedoch nacheinander gebaut werden müssten, ergäbe sich eine Gesamtbauzeit von ca. 5 Jahren. Aufgrund des voraussichtlichen Bauablaufes ist es in jeder Beziehung einfacher und wirtschaftlicher, mit den Bauten gleichzeitig zu beginnen.

Vorgesehene Grobtermine aufgrund des heutigen Planungsstandes:

Frühling 1993	Bauprojekt und Kostenvoranschlag
Sommer 1993	Baukreditvorlage an GGR
Herbst 1993	Volksabstimmung Baukredit
Frühling 1994	Baubeginn
1996	Bezug

### 3.6 Erhöhung Projektierungskredit (Zusatzkredit)

Das heute vorliegende Vorprojekt wurde in mehreren Planungsstufen erarbeitet. Es zeigt auf, dass aufgrund des Raum- und Betriebskonzeptes eine zukunftsorientierte Altersheim-Sanierung und Erweiterung erstellt werden kann. Die heute vorliegenden Planungsunterlagen und Kostenberechnungen sollen dazu dienen, einen ersten Grundsatzentscheid fällen zu können.

Aufgrund der vorliegende Baukostenschätzung von ca. Fr. 20'000'000.-- muss der bewilligte Projektierungskredit von Fr. 800'000.-- um Fr. 500'000.-- auf Fr. 1'300'000.-- erhöht werden, so dass eine einwandfreie Planung und Kostenberechnung durchgeführt werden kann.

Für Beratungs- und Planungshonorare wurden bis heute Fr. 200'000.-- aufgewendet.

### 3.7 Alternativen

Aufgrund des vorliegenden Vorprojektes und der Kostenschätzung muss festgestellt werden, dass mit Gesamtbaukosten inkl. den Umzugskosten von ca. Fr. 21 Mio. gerechnet werden muss. Wesentliche Kosteneinsparungen durch Abstriche am Raumprogramm können nicht vorgeschlagen werden.

Eine Alternative bestünde darin, das heutige Altersheim an der Waldheimstrasse einer neuen Nutzung zuzuführen, indem in den Obergeschossen Alters- und Kleinwohnungen und im Erdgeschoss verschieden nutzbare Gemeinschaftsräume sowie ein Altersheim-Quartierstützpunkt eingebaut werden könnten.

In den Obergeschossen sind ca. 26 Zweizimmerwohnungen möglich. Das Raumprogramm im Personalhaus kann beibehalten werden. Nebst der nach 30 Jahren ohnehin fälligen Gesamtrenovation könnte der Umfang der Umbauarbeiten erheblich reduziert werden. Entfallen würden ebenfalls sämtliche Erweiterungsbauten. Für Umbau- und Renovationskosten in diesem Rahmen müsste mit ca. Fr. 8 bis 10 Mio gerechnet werden.

Mit der Wahl dieses Vorgehens müsste die Planung für ein neues Altersheim als Ersatz für das Altersheim an der Waldheimstrasse unverzüglich eingeleitet und die Standortmöglichkeiten für ein weiteres Altersheim geprüft werden. Die Umnutzung des Altersheimes könnte erst nach Fertigstellung des neuen Altersheimes durchgeführt werden.

Um die Rahmenbedingungen und Vor- und Nachteile bei den verschiedenen Standorten abklären zu können, bedarf es eines Vorstudienkredites von Fr. 150'000.--. Der zeitliche Bedarf für die Bauplanung ist je nach Wahl des Standortes und des Verfahrens sehr unterschiedlich. Dieses Vorgehen hat den grossen Nachteil, dass die dringende Sanierung des Altersheimes an der Waldheimstrasse weiter verzögert wird. Schon heute ist die Situation für Bewohner und Personal kaum mehr zumutbar. Planung und Bau eines neuen Altersheimes dauern mind. fünf Jahre und sind mit vielen Fragezeichen verbunden. Der Stadtrat ist deshalb der Meinung, dass das bisherige Altersheim saniert und erneuert werden soll.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, vom Zwischenbericht Kenntnis zu nehmen und einen Zusatzkredit von Fr. 500'000.-- für die Projektierung der Renovation und Erweiterung des Altersheimes an der Waldheimstrasse zu bewilligen.

Zug, 3. März 1992

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
Othmar Kamer                      Albert Müller

**Beilage:**

- Beschlussesentwurf
- Situation: Gesamtanierung (1:500)
- Grundrisse 1. bis 6. Obergeschoss + Dachgeschoss

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND ZWISCHENBERICHT UEBER DIE ERNEUERUNG DES ALTERS-  
HEIMES AN DER WALDHEIMSTRASSE UND ZUSATZKREDIT FUER DIE  
PROJEKTIERUNG DER RENOVATION UND ERWEITERUNG DES ALTERSHEI-  
MES BEI DER WALDHEIMSTRASSE

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1160 vom 3. März 1992

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

1. Vom Zwischenbericht über die Erneuerung des Altershei-  
mes an der Waldheimstrasse wird Kenntnis genommen.
2. Für die Projektierung der Renovation und Erweiterung des  
Altersheimes an der Waldheimstrasse der Stiftung Zugeris-  
che Alterssiedlungen wird ein Zusatzkredit von Fr.  
500'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-  
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

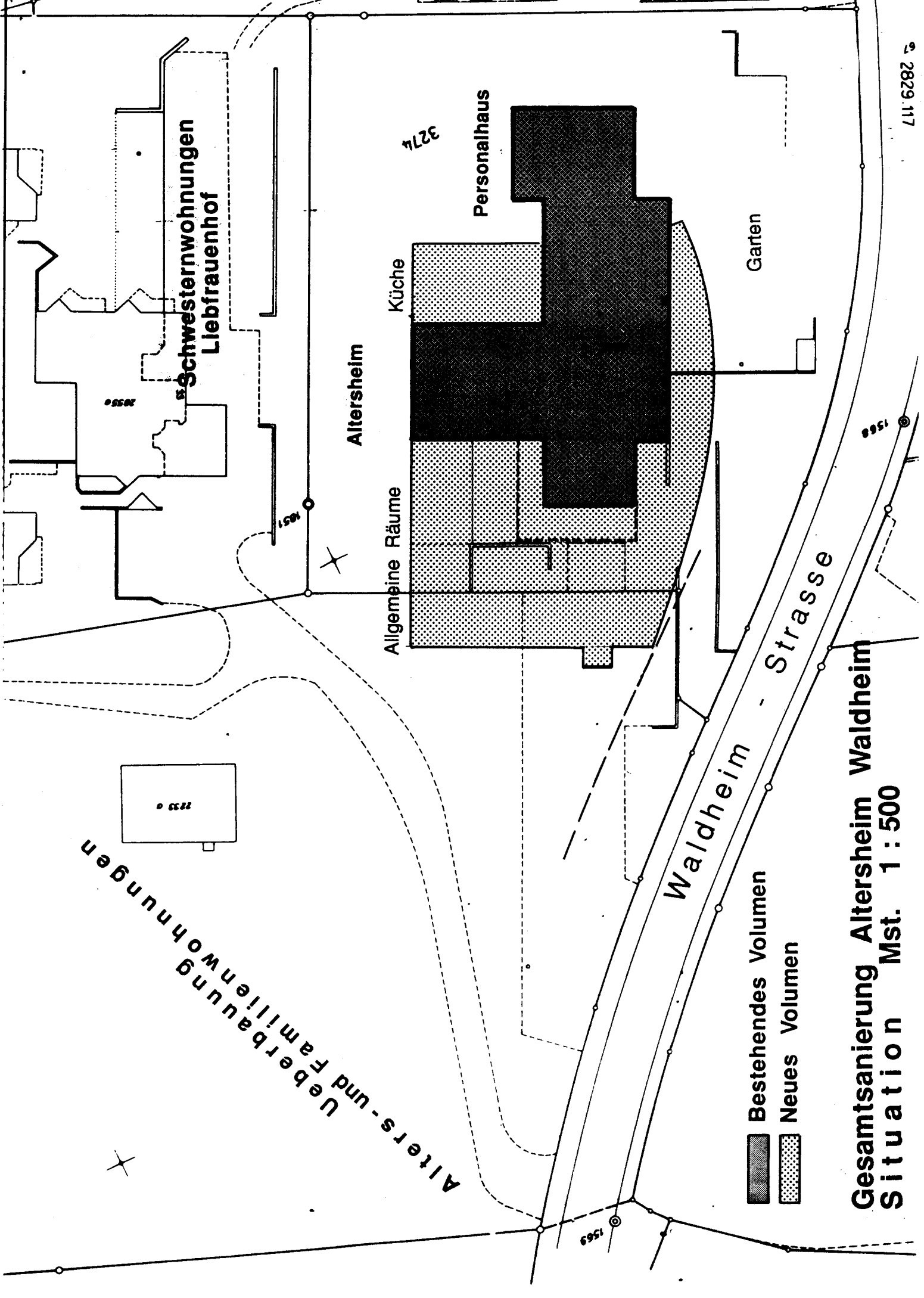
Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-  
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:      Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:



Alters- und Familienwohnungen  
 Überbauungswohnungen

Schwesterwohnungen  
 Liebfrauenhof

Altersheim

Allgemeine Räume

Küche

3274

Personalhaus

-  Bestehendes Volumen
-  Neues Volumen

Waldheim - Strasse

Garten

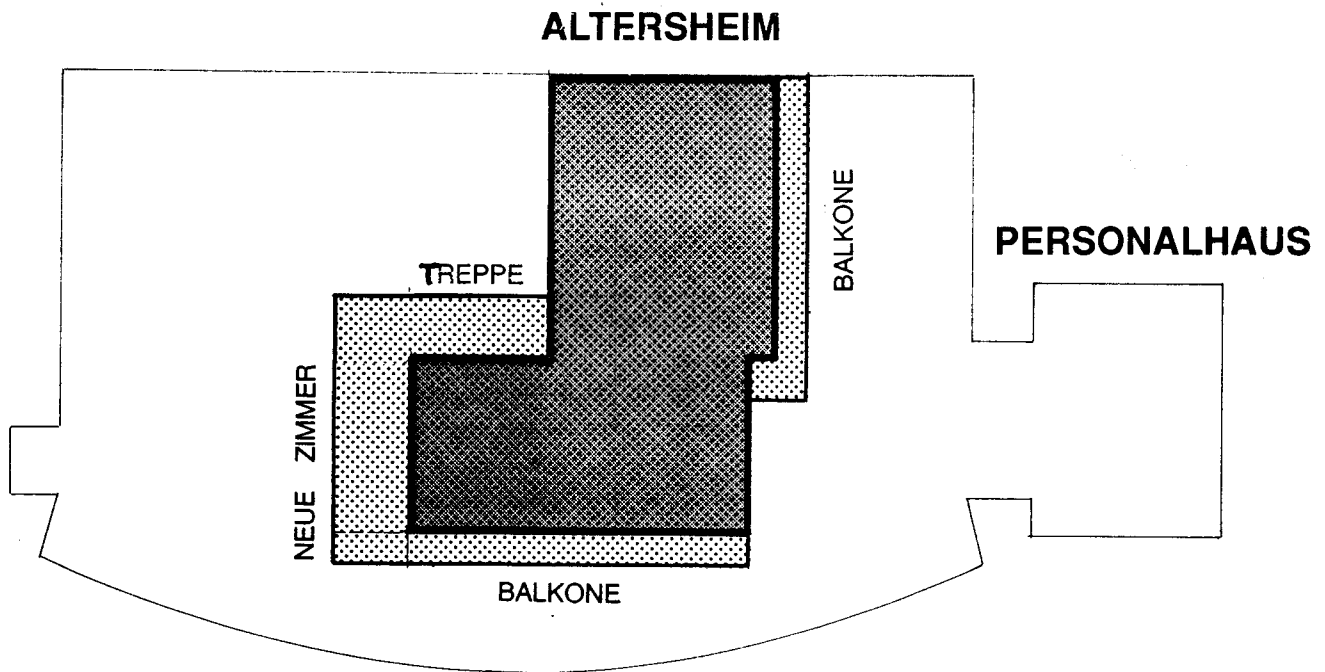
**Gesamtanierung Altersheim Waldheim  
 Situation Mst. 1:500**

1569

1568

# Grundrisse

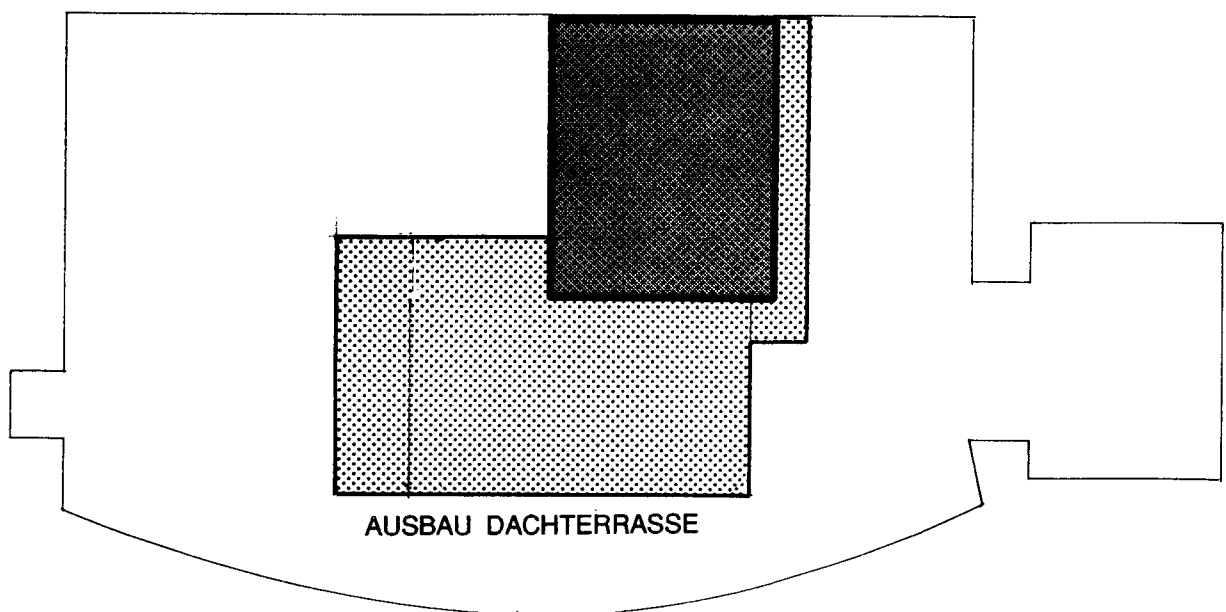
## 1. bis 6. Obergeschoss



 Bestehendes Volumen

 Neues Volumen

## Grundriss Dachgeschoss



## Gesamtsanierung Altersheim Waldheim