

**Alters- und Pflegeheim Neustadt mit Parkhaus
Neugestaltung des Neustadtplatzes**

**Baukostenbeitrag für das Altersheim und Baukredite für das Parkhaus und die neue
Platzgestaltung**

Baurechtsvertrag

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. August 1997

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte die Vorlage betreffend Alters- und Pflegeheim Neustadt an der Sitzung vom 19. August 1997. Von der Stadtverwaltung nahmen der Stadtpräsident und Chef SGU, Herr O. Romer, der Bauchef, Herr E. Spescha, der Projektleiter, Herr G. Degen und Herr M. Sprenger, Fachstelle für Altersfragen, an der Sitzung teil.

Zu Beginn der Sitzung gibt der Bauchef eine kurze Uebersicht zur Vorlage. Die Kommission wurde vorgängig zur Sitzung umfangreich mit Kostenvoranschlag, Baubeschrieb, Raumprogramm und Betriebskostenrechnung dokumentiert. Mit dieser Vorlage liegt nun ein betrieblich und bauliches Gesamtkonzept vor, welches in der Stadt Zug eine wichtige Lücke füllt. Neu ist die Form der Kreditsprechung. Während früher die Stadt in eigener Regie gebaut hat und danach die Gebäude kostenlos an die Stiftung übergeben hat, tritt nun neu die Stiftung Zugerische Alterssiedlung als Bauherrschaft auf, und Stadt und Kanton leisten Beiträge zum Bauvorhaben. Bei diesem Bauvorhaben wird es eine gemeinsame Baukommission von Stiftung und Stadt geben, damit auch die Koordination zu Einstellhalle und Umgebungsarbeiten, welche durch die Stadt in eigener Regie erstellt werden, gewährleistet wird.

Der Stadtpräsident äussert sich zur Bedarfssituation. Man will in der Stadt Zug möglichst bedarfsgerecht bauen und keine Ueberkapazitäten schaffen. Mit dem Neustadt-Projekt entfällt das früher vorgeschlagene Pflegeheim auf der Roostmatte. Es wird ein flexibles Bausystem angewandt, das es im Bedarfsfall erlaubt, sämtliche Altersheimbetten in Pflegeheimbetten umzuwandeln. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen soll verselbständigt werden. Um die neuen Strukturen der Stiftung richtig zu wählen, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches bis Winter 1997 erstellt sein sollte.

Herr Sprenger betont die zentrale Lage des Objektes. Das Konzept sieht im Erdgeschoss ein offenes Haus vor, welches auch für die Quartierbewohner attraktiv sein wird. Das Haus ist flexibel nutzbar. So müssen Bewohner des Altersheimes nicht innerhalb des Gebäudes zügeln, wenn sie pflegebedürftig werden. Durch einfache Massnahmen können die Zimmer entsprechend umgebaut werden. Für Ehepaare ist der Zusammenschluss von zwei Zimmern möglich. Baukonzept und Betriebskonzept sind flexibel, damit auch in Zukunft auf ändernde Bedürfnisse schnell reagiert werden kann.

Der Projektleiter, Herr Degen, erklärt in kurzen Zügen das Bauprojekt. Die Zimmer sind generell Ost/West orientiert. Die Tragkonstruktion besteht aus einem Stützenraster und massiven Kernzonen (Treppenhäuser). Zimmer- und Korridortrennwände werden in Leichtbauweise erstellt, was spätere Umnutzungen wesentlich erleichtert. Anstelle von einzelnen Balkonen für die Zimmer werden verglaste Erker erstellt, was eine wesentliche Vergrösserung der Zimmernutzung bringt. Das Parkhaus wird so erstellt, dass die gemäss Bebauungsplan im Westen vorgesehene Erweiterung gewährleistet ist. Es ist vorgesehen, während der Bauzeit die Strasse östlich des Schulhauses Neustadt 1 zu einem provisorischen Spielplatz umzugestalten.

Eintreten wird von der Kommission stillschweigend beschlossen.

Die Detailberatung erfolgt gegliedert nach Objekten.

1. Alters- und Pflegeheim

1.1 Betriebskonzept

Das Konzept Neustadt (Alters- und Pflegeheim in einem Haus) wird von der Kommission begrüsst. Der Standort ist gut, ebenso die Dienstleistungen, welche den Quartierbewohnern angeboten werden. Es wird die Frage gestellt, ob das Tagesheim nicht als Eventualvariante, sondern räumlich und personell ab Beginn fest integriert werden soll. Man ist der Meinung, dass diese Frage durch die Stiftung entschieden werden soll. Die Geschoss-Aufenthaltsräume sind in der Funktion noch offen. Es sind beide Räume etwa gleich gross, und es können in beiden Räumen Teeküchen eingebaut werden. Theoretisch wäre es möglich, sämtliche 72 Zimmer als Pflegezimmer zu nutzen. Auf jedem Geschoss ist ein freistehendes Pflegebad vorgesehen. Auch die Personalgarderobe wurde so gross konzipiert, dass sie für ein vollständiges Pflegeheim ausreichen würde.

Zur Zeit wird kein Aufbahrungsraum im Projekt ausgewiesen. Man möchte dieses Problem erst in der Nutzungsphase zusammen mit dem Rentnerverband angehen.

Die Option Pflegeheim auf der Roostmatte wird nicht weiter offengehalten. In Baar sind nach wie vor 40 Plätze für die Stadt reserviert, auch Luegeten kann benutzt werden. Der Stadtrat will keine Ueberkapazitäten schaffen.

1.2 Bauprojekt

Gegenüber dem Zeitpunkt der Bewilligung des Projektierungskredites durch den GGR hat es bauliche Projektänderungen gegeben, weil neu ein kombiniertes Alters- und Pflegeheim realisiert werden soll, und dadurch auch Auflagen vom Kanton erfüllt werden müssen (Lift, Pflegebäder usw.).

1.3 Energiekonzept

Das Konzept sieht eine Gasheizung vor, empfohlen wird als Option auch eine Sonnenkollektoranlage für die Aufbereitung des Warmwassers. Diese Sonnenkollektoranlage (Mehrkosten Fr. 75'000.--) ist im Kostenvoranschlag bzw. Baukredit nicht enthalten. Die Kommission findet den Einbau einer solchen Anlage sinnvoll. Sie stellt deshalb folgenden

Antrag 1: Zur Vorerwärmung des Warmwassers ist eine Sonnenkollektoranlage auf dem Dach zu installieren. Der Baukredit ist dazu um Fr. 75'000.-- zu erhöhen.

Die Kommission stimmt diesem Antrag mit 9 : 0 Stimmen zu.

1.4 Kosten und Finanzierung

Die Kommissionsmitglieder werden über die Submission der Baumeisterarbeiten und der Heizung-/Lüftung-/Sanitäranlagen orientiert. Ein 4-seitiger Kurzbericht dazu wird den BPK-Mitgliedern nachgeliefert. Ebenso werden von der Kommission gewünschte Vergleichszahlen pro Altersheimplatz bzw. Pflegeheimplatz nachgeliefert. Die Kommission ist mit den Arbeitsvergebungen für die oben erwähnten Arbeitsgattungen an die Firma Landis Bau AG bzw. T. Hürlimann AG zu den von der Stadt verhandelten Bedingungen einverstanden.

Stadt und Kanton bewilligen jeweils ein Kostendach. Risikoträger ist demnach die Stiftung.

Die neue Regelung, wonach ein Teil der Investitionskosten (Anteil der Stiftung) amortisiert werden muss, ist schweizerisch üblich. Dies wird auch zu einer Taxerhöhung führen. Der Stadtrat vermerkt aber klar, dass jede Person, unabhängig von deren finanziellen Möglichkeiten, in ein Heim kann. Vorgesehen ist je nach Fall eine gezielte Personenhilfe.

2. Parkhaus Neustadt

2.1 Bauprojekt

Dazu gibt es von der Kommission keine Fragen.

2.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten pro Parkplatz (ca. Fr. 60'000.--) sind im Vergleich zu anderen Parkhäusern sehr hoch. Die Begründung dazu wird vorab in den Baugrubenabschlüssen und in den Grundwasserabdichtungen gesehen. Die Reserven im Kostenvoranschlag halten sich im üblichen Rahmen, es sind keine speziellen Reserven enthalten. Die Mehrheit der Kommission ist der Meinung, dass, trotz der hohen Kosten, am Projekt mit zwei Untergeschossen festgehalten werden soll. Eine Projektänderung auf nur ein Untergeschoss wäre heute jedoch noch möglich. Eine Kommissionsminderheit wünscht eine Kostenvariante mit nur einem Untergeschoss. Der Stadtrat erklärt sich bereit, vor der GGR-Sitzung allen Gemeinderäten eine entsprechende Variante zuzustellen. Der Vergleich soll enthalten:

- Anzahl Parkplätze
- Gesamtkosten bzw. Kosten pro Parkplatz (exkl. Land und Umgebungsarbeiten)
- Welche heute oberirdisch bestehenden Parkplätze werden aufgehoben?

3. Neustadtplatz-Gestaltung

3.1 Bauprojekt

Keine Bemerkungen

3.2 Kosten und Finanzierung

Es wurde ein kombinierter Kosten-/Leistungswettbewerb unter drei Gartenarchitekten durchgeführt.

4. Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag liegt noch nicht unterzeichnet vor. Demnach ist Punkt 2 des Beschlusses des GGR so zu ändern, dass der Stadtrat zur Unterzeichnung des Vertrages ermächtigt wird.

5. Beschlusses-Entwurf

Es ist vorgesehen, dass der Beschluss in seiner Gesamtheit dem Volk vorgelegt wird, d.h. über das Parkhaus wird nicht einzeln abgestimmt werden können.

In der Schlussabstimmung stimmt die Kommission den Anträgen des Stadtrates mit 9 : 0 Stimmen zu.

II Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und

1. der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen einen Baukostenbeitrag von Fr. 7'090'000.-- für den Bau des Altersheimes Neustadt zu bewilligen (vorbehältlich der Bewilligung durch den Kantonsrat).
2. dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen zuzustimmen,
3. den Stadtrat zu ermächtigen, gegenüber der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, zwecks günstiger Kapitalaufnahme, Bürgschaften zu leisten,
4. dem Kredit von Fr. 6'696'000.-- (inkl. Landzukauf) für das Parkhaus Bundesstrasse, zuzüglich die ausgewiesene Teuerung, zuzustimmen.

Die Baukosten von Fr. 5'960'000.-- werden der Investitionsrechnung belastet. Der Betrag von Fr. 3'000'000.-- und die Landerwerbskosten werden durch eine Entnahme aus dem Konto „Spezialfinanzierung Oeffentlicher Verkehr/Parkplatzschaffung“ unmittelbar abgeschrieben.

5. Dem Baukredit von Fr. 1'750'000.-- für die Neugestaltung des Neustadtplatzes zuzustimmen,
6. die Motion Maria Renggli und Marlies Keiser vom 05. April 1991 betreffend ein viertes Altersheim in Zug von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Für die Bau- und
Planungskommission

der Präsident

R. Bucher

Zug, 20. August 1997