

Zentrum Frauensteinmatt; Baukredit

Alterszentrum, Alters- und Familienwohnungen, Priesterheim, Kindertagesstätte, Parkhaus, Feuerwehrdepot

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 18. November 2008

Das Wichtigste im Überblick

«Zug - auch eine altersgerechte Stadt». Diesem Grundsatz aus den Legislaturzielen 2007-2010 des Stadtrates von Zug soll Nachdruck verschafft werden.

Das Zentrum Frauensteinmatt soll ein Alterszentrum, Alters- und Familienwohnungen, ein Priesterheim, eine Kindertagesstätte, ein Parkhaus sowie ein Feuerwehrdepot umfassen.

Die demographische Entwicklung in der Stadt und im Kanton Zug, aber auch gesellschaftliche und soziale Entwicklungstendenzen zeigen, dass unsere Gesellschaft in naher Zukunft bei der Betreuung und Pflege betagter Menschen vor neue Herausforderungen gestellt sein wird. Heute verfügt Zug über 290 Alters- und Pflegeheimbetten. Ein Expertenbericht hat für Zug bis 2015 einen Bedarf an Pflegebetten von über 350 errechnet – mit steigender Tendenz in den Folgejahren bis rund 600 Plätze im Jahr 2030. Bereits heute zeichnet sich im Bereich der Pflegebetten ein stark steigender Bedarf ab.

Auf dem Areal Frauensteinmatt südlich der Altstadt von Zug soll deshalb ein neues Zentrum entstehen, welches die veränderten Wohn-, Pflege- und Betreuungsbedürfnisse betagter Menschen berücksichtigt. Dabei profitiert der Standort von seiner zentrumsnahen Lage und seiner optimalen Verkehrserschliessung. Das neue Zentrum soll das Angebot an Wohnraum für betagte Menschen in der Stadt Zug deutlich erweitern und städtebaulich einen Akzent am südlichen Zugang zur Zuger Altstadt setzen. Gleichzeitig bietet die räumliche Nähe auch Synergiepotenziale (zum Beispiel Erschliessung, Energieversorgung).

Der Stadtrat von Zug unterbreitet deshalb dem Grossen Gemeinderat eine Kreditvorlage zum Bau eines Zentrums auf dem Areal Frauensteinmatt, das bis Juni 2011 bezugsbereit sein soll.

Für die Realisierung des Gesamtkonzepts sind - nach Abzug des Anteils der Stiftung Frauensteinmatt (Direktzahlung durch die Stiftung) - Investitionskosten in der Höhe von CHF 65'200'000 zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag Zentrum Frauensteinmatt und ersuchen Sie um die Genehmigung des entsprechenden Baukredits.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
 - 1.1 Alterspolitik im Bereich Pflege und Betreuung
 - 1.2 IST-Zustand und Planung für den Pflegebereich
 - 1.3 Das Gesamtkonzept
2. Projektierungskredit
 - 2.1 Auftrag
 - 2.2 Wettbewerb und Projektierung
 - 2.3 Überarbeitung Vorprojekt
 - 2.4 Generalunternehmer-Submission
3. Projektorganisation
 - 3.1 Planungsteam/Ausführung
 - 3.2 Steuerungsausschuss/Bauausschuss
 - 3.3 Betriebsgruppe
4. Bauprojekt
 - 4.1 Projektbeschreibung
 - 4.1.1 Städtebauliche Situation
 - 4.1.2 Verkehrssituation
 - 4.1.3 Projektperimeter
 - 4.1.3.1 Villa Stadlin
 - 4.1.3.2 Hofstrasse 8
 - 4.1.4 Freiraumgestaltung
 - 4.1.5 Rohbau, Gebäudehülle
 - 4.2 Gebäudetechnik
 - 4.2.1 Elektrische Installationen
 - 4.2.2 Lüftung
 - 4.2.3 Heizung
 - 4.2.4 Sanitäre Installationen
 - 4.2.5 Minergie
 - 4.2.6 Küche
 - 4.2.7 Lingerie
 - 4.3 Ausbau Betriebseinrichtungen
 - 4.4 Schnittstellen
 - 4.4.1 S-Bahn-Haltestelle
 - 4.4.2 Hofstrasse 8
 - 4.4.3 Heizzentrale Altstadt (Fernheizung)

5. Betriebskonzept
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Betrieb Alters- und Pflegeheim
 - 5.3 Betriebsorganigramm (Zuständigkeiten) siehe Beilage
6. Kosten
 - 6.1 Gesamtbaukosten
 - 6.2 Kostenzusammenstellung nach BKP
 - 6.3 Anlagekosten Pflegeheim im Vergleich zu anderen Heimen
 - 6.4 Betriebskosten
 - 6.5 Wohnungsmieten/Mietertrag Kindertagesstätte
 - 6.6 Folgekosten (Beilage)
7. Termine
8. Finanzierung
9. Antrag des Stadtrats

1. Ausgangslage

1.1 Alterspolitik im Bereich Pflege und Betreuung

Das Spitalgesetz vom 29. Oktober 1998 regelt die Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden in den stationären Bereichen sowie der spitalexternen Gesundheits- und Krankenpflege (Spitex). Die Gemeinden sind verantwortlich für die stationäre Langzeitpflege und die Spitex. Ausgenommen davon sind die Pflegeheime mit regionalem Leistungsprogramm, für die der Kanton zuständig ist. Allerdings lassen sich heute die kommunalen Alters- und Pflegeheime kaum mehr von den Pflegeheimen mit regionalem Leistungsprogramm unterscheiden. Denn beide sehen sich mit einem stark steigenden Bedarf an Pflegeplätzen konfrontiert, weil sich die Bewohnerstruktur in allen Heimen verändert. Das Eintrittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner ist stark gestiegen und beträgt derzeit 83 Jahre. 48 % der Zugerinnen und Zuger, die heute in einem Alters- und Pflegeheim wohnen, sind über 90 Jahre alt. Diese hochbetagten Menschen bedürfen zunehmend der Pflege, was neue Anforderungen an die Betreiber der entsprechenden Institutionen stellt.

Mit den Legislaturzielen 2007 - 2010 will der Stadtrat eine sichere und wohnliche Stadt für Menschen jeden Alters und in allen Lebenslagen. In der Altersplanung 2007 - 2011, *Zug - auch eine altersgerechte Stadt*, vom Juli 2006 hat der Stadtrat diese Ziele präzisiert. Unter anderem sollen die Einrichtung weiterer Pflegeplätze unterstützt und das altersgerechte Wohnen sowie die Spitex gefördert werden.

1.2 IST-Zustand und Planung für den Pflegebereich

In der Stadt Zug befinden sich vier Alters- und Pflegeheime:

- | | |
|--|-----------|
| – Altersheim Waldheim (gebaut 1965) | 57 Betten |
| – Zentrum Herti (gebaut 1984) | 81 Betten |
| – Betagtenzentrum Neustadt (gebaut 2001) | 76 Betten |
| – Seniorenzentrum Mülimatt, Oberwil ZG,
(Eigentum Bürgergemeinde Zug) | 60 Betten |

Hinzu kommen 16 Betten im Pflegezentrum Baar, an denen sich die Stadt Zug finanziell beteiligt hat. Insgesamt verfügt die Stadt zurzeit über 290 Betten in Alters- und Pflegeheimen. Die Stadt Zug bietet zudem als Eigentümerin im Bergli 35 und im Mülimatt 33 Alterswohnungen an.

Die drei Heime Waldheim, Herti und Neustadt befinden sich im Eigentum der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (SZA) und werden von dieser betrieben. Die Stadt Zug hat mit der SZA und der Bürgergemeinde Leistungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zug beauftragte Professor François Höpflinger von der Universität Zürich mit einer Bedarfsanalyse betreffend Pflegebetten der stationären Langzeitpflege. Gestützt auf seinen Bericht „*Demografische Szenarien und Perspektiven zur Pflegebedürftigkeit im Kanton Zug für die Jahre 2000 – 2015*“ wurde ein Bedarf von 354 Pflegebetten in der Stadt Zug im Jahre 2015 ermittelt. Die weitergehenden Prognosen zeigen einen stark zunehmenden Bedarf mit rund 600 Pflegebetten im Jahr 2030. Diese auf die Stadt Zug bezogenen Zahlen decken sich mit jenen der Gesamtplanung im Kanton. Allerdings ist der Bedarf an Pflegebetten in der Stadt Zug im Verhältnis zu anderen Gemeinden im Kanton höher. Bei der stadteigenen Planung muss deshalb von einem Pflegebettenbedarf von rund 450 Betten im Jahr 2015 ausgegangen werden.

Auch wenn diese Zahlen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind, der Trend ist unbestritten: es mangelt zunehmend an Pflegebetten.

1.3 Das Gesamtkonzept

Das Alters- und Pflegeheim Frauensteinmatt wird ausschliesslich für Pflegebedürftige geplant. Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zug als zuständige Bewilligungsbehörde ist mit dieser Ausrichtung einverstanden.

Der Bau von Alterswohnungen (behindertengerechte Wohnungen) ist aufgrund der grossen Nachfrage eine politische Aufgabe mit hohem Handlungsbedarf. In der Frauensteinmatt sind 36 und im Neustadt II 18 neue Alterswohnungen geplant. Dank räumlicher Nähe zu den Alters- und Pflegeheimen ergibt sich für Betreibende genauso wie auch für die Nutzenden ein grosses Synergiepotenzial.

2. Projektierungskredit

2.1 Auftrag

Auf dem Areal Frauensteinmatt südlich der Altstadt von Zug soll ein neues Zentrum entstehen, welches unterschiedliche Wohn-, Pflege- und Betreuungsbedürfnisse betagter Menschen berücksichtigt. Mit dem Bauvorhaben soll das bestehende Angebot der Stadt an behindertengerechten Wohnungen für ältere Leute sowie für Familien erweitert werden. Geplant sind ein Pflegeheim sowie ein Wohnhaus mit Alters- und Familienwohnungen. Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug beteiligt sich an diesem Bauvorhaben mit der Realisierung eines dritten Gebäudes, in dem acht Wohnungen vorgesehen sind.

Der Gesamtumfang der Arbeiten im Rahmen des Projektierungskredits für das Zentrum Frauensteinmatt umfasst danach folgende Teile:

- Pflegeheim
- Alters- und Familienwohnungen
- Wohnungen für das Priesterheim zum Frauenstein Zug
- Tiefgarage
- Feuerwehrdepot

2.2 Wettbewerb und Projektierung

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 17. Dezember 2002 einen Kredit von CHF 520'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung für die Durchführung eines Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für das Zentrum Frauensteinmatt (GGR-Vorlage Nr. 1692, Beschluss Nr. 1317). Nach der Präqualifikation wurde das Wettbewerbsprogramm erweitert. Zusätzlich wurden Familienwohnungen integriert. Diese sind im Sinne der GGR-Vorlage Nr. 1600 vom 15. Mai 2001 „Wohnbaupolitik der Stadt Zug“ zum städtischen Wohnungsbau zu zählen.

Am 19. April 2005 erteilte der Stadtrat den erstrangierten Architekten den Auftrag, das Wettbewerbsergebnis bis Stufe Vorprojekt weiterzuentwickeln.

Mit Stadtratsbeschluss vom 23. Mai 2006 wurde das Raumprogramm erweitert, indem ein Ersatzbau für das bestehende Feuerwehrdepot des 1. Löschzugs der FFZ (heute an der Zugerbergstrasse) integriert wurde.

Am 19. September 2006 bewilligte der Grosse Gemeinderat für den Bau des Zentrums Frauensteinmatt einen Brutto-Projektierungskredit von CHF 4'460'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (GGR-Vorlage Nr. 1900, Beschluss Nr. 1437). Dabei verlangte der Grosse Gemeinderat zusätzlich die Prüfung eines dritten Tiefgaragen-Geschosses.

2.3 Überarbeitung Projekt

Im Zuge der weiteren Projektierungsarbeiten wurde der Grosse Gemeinderat am 3. Juli 2007 mit einem Zwischenbericht über den Stand der Arbeiten orientiert. In der Folge gab dieser grünes Licht für die weiteren Vorbereitungsarbeiten.

Es waren dies namentlich:

- Projektierung des dritten Tiefgarage-Geschosses sowie des Feuerwehrdepots
 - Umsetzung des geplanten Vorgehens bei der Generalunternehmer-Submission
- Für die Neuausrichtung der Planung im Bereich Alters- und Pflegezentrum – ausgelöst durch Erkenntnisse und Auswirkungen des Betriebskonzepts — wurde ein Zusatzkredit von brutto CHF 255'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung (GGR-Vorlage Nr. 1900.3, Beschluss Nr. 1464) bewilligt.
- Im Rahmen der Neuausrichtung der Planung hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. April 2007 zudem beschlossen, das Raumprogramm um eine Kindertagesstätte für Kleinkinder zu erweitern.

2.4 Generalunternehmer-Submission

Die Submission der Generalunternehmer-Leistungen wurde als zweistufiges selektives Vergabeverfahren in Anwendung von Art. 12, Abs. 1 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Zur zweiten Stufe wurden noch 6 Generalunternehmungen zugelassen. Parallel zur Überarbeitung des Projekts wurde die Präqualifikation im Juni und Juli 2007 durchgeführt. Die Abgabe der Unterlagen an die Unternehmer zur zweiten Stufe erfolgte am 4. Juli 2008. Nach einer intensiven unabhängigen Überprüfung und Auswertung der Angebote wurde vom Baudepartement der Stadt Zug der Antrag zuhanden des Stadtrates verfasst. Die Vergabe des Generalunternehmerauftrages wurde durch den Stadtrat Zug am 28. Oktober 2008 vorgenommen. Der Zuschlag wurde nach Erhalt der in den Ausschreibungsunterlagen definierten Erfüllungsgarantie erteilt und allen Anbietern schriftlich und eingeschrieben mitgeteilt.

Der Zuschlag erhielt die Generalunternehmung p-4 AG aus Zug unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Baukredit durch den GGR und das Volk (Urnenabstimmung).

3. Projektorganisation

Mit der Bewilligung des Projektierungskredits durch den Grossen Gemeinderat wurde der Stadtrat beauftragt, das Projekt detailliert zu bearbeiten und zur Baureife zu bringen. Zusammen mit den im Projektwettbewerb obsiegenden Architekten und dem dazu gehörenden Spezialistenteam (einzig die Elektro-Ingenieure sind in einem Submissionsverfahren bestimmt worden) wurde die Planungsphase in Angriff genommen. Sie wurde mit dem Erstellen der Ausschreibungs-Unterlagen für die Generalunternehmer-Submission erfolgreich abgeschlossen.

Bauherrschaft:

Einwohnergemeinde der Stadt Zug und Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug, vertreten durch das Baudepartement der Stadt Zug

Gesamtprojektleitung:

Baudepartement Stadt Zug, Norbert Kremmel, Leiter Hochbau

Projektleitung:

Marcel Beerle, Projektleiter Hochbau

3.1 Planungsteam / Ausführung

Generalunternehmung: p-4 AG, aus Zug

Architekt:

Meier Hug und Brügger, Architekten GmbH, Zürich

(im Auftragsverhältnis mit der Stadt Zug)

Bauingenieur:

Emch + Berger AG, Zürich

(im Auftragsverhältnis mit dem GU, Honorar durch Stadt definiert)

Elektro-Ingenieur:

Mosimann + Partner AG, Affoltern a.A

(im Auftragsverhältnis mit dem GU, Honorar durch Stadt definiert)

HLKS-Planer: freie Wahl durch GULandschaftsarchitekt:

3.2 Steuerungsausschuss / Bauausschuss

Die Projektorganisation auf der Bauherrenseite wurde in eine strategische (Steuerungsausschuss) und eine operative (Bauausschuss) Ebene unterteilt. In beiden Gruppen arbeiten neben Vertretern der Bauherrschaft und des Planungsteams auch Vertreter der einzelnen Bestellergruppen.

Die Zusammensetzung der Gruppen:

- Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug (Grundstückeigentümerin und Bestellerin Wohnhaus A)
- Baudepartement Zug (Federführung, Bauherrenvertretung, Planung und Ausführung)
- Departement für Soziales, Umwelt und Sicherheit / Fachstelle für Alter und Gesundheit (Besteller Alters- und Pflegeheim sowie Alterswohnungen)
- Finanzdepartement Zug / Immobilien (Grundstückbesitzer und Besteller Familienwohnungen)
- Architekten (mit beratender Stimme)

3.3 Betriebsgruppe

Da zurzeit die Betreiberin des Alters- und Pflegeheims noch nicht bestimmt ist, wird die Betriebsgruppe vom Departement für Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) präsiert. Mit der Vitalba Unternehmungsentwicklung steht dem Departement für Soziales, Umwelt und Sicherheit eine im Alters- und Pflegebereich führende Beraterfirma zur Seite. Weiter besteht sie aus Vertretern der Immobilienabteilung, des Baudepartements und - nach Bedarf - aus Spezialisten, zum Beispiel für die Gastküche oder die Lingerie. Innerhalb dieser Gruppe wurde parallel zum Bauprojekt das Betriebskonzept erarbeitet.

4. Bauprojekt

4.1 Projektbeschreibung

Das geplante Bauprojekt des Zentrums Frauensteinmatt umfasst folgende Elemente:

- Haus A: 8 Wohnungen Priesterheim zum Frauenstein Zug
- Haus B: Pflegeheim mit 89 Pflegebetten
- Haus C: 36 Alterswohnungen, 12 Familienwohnungen und eine Kindertagesstätte
- 3-geschossige, öffentlich zugängliche Tiefgarage mit 283 Stellplätzen
- Feuerwehrdepot

4.1.1 Städtebauliche Situation

Das Areal Frauensteinmatt liegt unmittelbar südlich der Altstadt von Zug.

Die verschiedenen Bereiche des Zentrums werden auf drei grosse, elegante Baukörper verteilt. Diese gliedern den Bauperimeter in eine Folge von fließenden und alternierenden Aussenräumen. Die Bauten strahlen den Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung im Park aus. Die Wohnungen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug befinden sich im dreigeschossigen Gebäude im nördlichen Bereich des Areals. Das Pflegeheim

folgt östlich als viergeschossiger Gebäudekörper mit Attikageschoss. Das Gebäude mit den Alters- und Familienwohnungen und einer Kindertagesstätte ist südlich zwischen Villa Stadlin und Bahntrasse als viergeschossiges Gebäude mit einem Attika-Aufbau geplant.

4.1.2 Verkehrssituation

Die Berechnungen und Simulationen der Verkehrsentwicklung basieren auf der «Erschliessungsstudie Hofstrasse» vom März 2005 und der Weiterbearbeitung und Ergänzung im März 2007 unter Einbezug des geplanten Zentrums Frauensteinmatt. Die beiden Studien zeigen auf, dass sich die Situation insgesamt nur leicht verschärfen wird und der Mehrverkehr die Kapazitätsgrenzen des Verkehrssystems nicht überschreitet. Der Radverkehr wird in Nord-Süd-Richtung am östlichen Rand der Anlage entlang der SBB-Linie geführt. Die Fussgänger haben von allen Seiten Zugang zum Gelände. Im Park werden sie weitgehend vom übrigen Verkehr abgeschirmt.

Das Zentrum ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Einerseits hält die Stadtbahn in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden, andererseits bieten die Bushaltestellen an der Hofstrasse und an der Artherstrasse ein breites Angebot an Möglichkeiten, das Stadtzentrum in kürzester Zeit zu erreichen.

Die Anlieferung für die Überbauung erfolgt von der Hofstrasse her, parallel zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

4.1.3 Projektperimeter

4.1.3.1 Villa Stadlin

Ursprünglich war vorgesehen, die Villa Stadlin in das Projekt Zentrum Frauensteinmatt einzubeziehen. Eine Nutzungsstudie mit der damit verbundenen Renditeberechnung veranlasste den Stadtrat jedoch, die Liegenschaft zu verkaufen. Dabei wurden von der bisherigen Grundstückfläche 1406 m² abparzelliert und 806 m² der Ausnützung dem Projekt Zentrum Frauensteinmatt übertragen. Der Verkaufserlös von CHF 2.6 Mio. wurde der Investitionsrechnung Konto 60300/2220, Objekt 737, gutgeschrieben und soll zweckgebunden für dieses Projekt verwendet werden.

4.1.3.2 Hofstrasse 8

Mit dem Kauf der Liegenschaft Hofstrasse 8, GS 4726, von der SBB zum Preise von CHF 1,5 Mio. (929 m², mit einem bestehenden ehemaligen Bahnwärterhaus) wurde der Perimeter des Zentrums Frauensteinmatt erweitert. GS 4736 ist zurzeit im Finanzvermögen bilanziert. Damit konnten verschiedene Optimierungen des Projekts erreicht werden: Idealer Standort für das neue Feuerwehrdepot, Zufahrt zum Pflegeheim und zur S-Bahn-Haltestelle sowie der Personenausgang aus der Tiefgarage in die Überbauung. Aufgrund der neuen Verwendung der Liegenschaft muss diese vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgebucht werden.

4.1.4 Freiraumgestaltung

Durch die Anordnung der drei Baukörper wird ein grosser, öffentlicher Aussenraum geschaffen. Dieser kann speziell von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthalts- und Bewegungsraum genutzt werden. Die Spazierwege rund um die drei Häuser sind auch als thematische Fortsetzung in den Rundgängen im Pflegeheim zu verstehen. Die Wege quer durch das Areal verbinden die Siedlung mit der Stadt Zug und integrieren dabei ganz selbstverständlich die neu gebaute S-Bahn-Haltestelle. Im Süden des Areals, angrenzend an die Familienwohnungen, befindet sich der Kinderspielplatz; derjenige für die Kleinkinder der Kindertagesstätte ist gegen die zentrale Fläche im Innern des Areals gerichtet. Im Osten, entlang des Veloweges, ist Platz vorgesehen für Gemüse- und Blumengärten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Alters- und Familienwohnungen.

Für die besonderen Bewegungsbedürfnisse altersdementer Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims ist im Attikageschoss ein eigener Rundgang mit den nötigen Sicherheitsvorkehrungen geplant: In sich geschlossen führt er aus dem Innern des Gebäudes in den Dachgarten hinaus und wieder zurück.

4.1.5 Rohbau, Gebäudehülle

Tiefgarage und Gebäude werden flach fundiert. Das statische Konzept baut mit einer Stützen-Plattenstruktur auf einer möglichst grossen Flexibilität der Grundrisse auf. Der Ausdruck der Gebäude und die Fassadenabwicklung werden geprägt durch die Ausbildung der nach Innen versetzten Balkone (Loggien). Die Brüstungsbänder sind aus vorgefertigten Betonelementen gefertigt.

4.2 Gebäudetechnik

4.2.1 Elektrische Installationen

Sämtliche Elektroinstallationen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

4.2.2 Lüftung

Die Lüftungsrohre der Komfortlüftung werden in die Decken eingelegt. Für die Lüftung sind zentrale Steigschächte geplant, von wo die Zu- und Abluft in die einzelnen Appartements und Pflegezimmer geführt wird. Die Lüftung der Gastküche erfolgt über die abgehängte Decke. In den Familienwohnungen wird die Küchenabluft direkt über das Dach geführt. Bei den Alterswohnungen sind Umluftküchen geplant.

Die Untergeschossräume werden mechanisch be- und entlüftet, die Fortluft der kontrollierten Wohnungs- und Zimmerlüftung wird in die Garage geleitet. Die Lüftungszentralen befinden sich jeweils im 1. Untergeschoss der drei Gebäude.

4.2.3 Heizung

Die Unterstation für die Überbauung mit der Verteilung für alle drei Häuser befindet sich im 1. Untergeschoss des Pflegezentrums. Die Heizenergie wird von der im gleichen Haus befindlichen „Heizzentrale Altstadt“ bezogen. Im Baukredit des Zentrum Frauensteinmatt sind die Kosten der Seewasser-Wärmepumpe einschliesslich Leitungen und Pumpen für die Seewasserentnahme und -rückgabe des umbauten Raums für die heiz-

zentrale sowie die zusätzlichen Aufwendungen und für die Sonnenkollektoren (Oeko-paket) inbegriffen. Die eigentliche Fernheizung sowie die Zuleitungen zur alten Station Casino, wo die Verteilung zur Altstadt vorhanden ist, werden in einer separaten Kreditvorlage vorgestellt.

In den Wohnungen und Zimmern ist eine Bodenheizung mit Niedertemperatur vorgesehen. Alle Wohnungen werden mit Heizzählern ausgerüstet.

4.2.4 Sanitäre Installationen

In der Tiefgarage wird eine Sprinkleranlage eingebaut. Die weiteren Sanitären Installationen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

4.2.5 Minergie

Die gesamte Überbauung Frauensteinmatt ist im Minergie-Standard gemäss den Vorgaben 2007 geplant. Die durch den Minergie-Standard verursachten Mehrkosten belaufen sich bei Projekten wie dem vorliegenden erfahrungsgemäss auf rund 5 Prozent.

4.2.6 Küche

Für die Planung der Gastroküche wurde das „cook and chill“-Betriebssystem gewählt. Dabei werden die Produkte zu 80% vorgegart, danach schnell abgekühlt und im Kühlraum gelagert. Die Regeneration erfolgt unmittelbar vor dem Essen, in dem die Produkte fertig gegart werden. Die „cook and chill“-Küche bringt zwar höhere Investitionskosten mit sich als zum Beispiel ein „cook and serve“ Betrieb. Der höhere Standard und die rationelle Methode für das Zubereiten von Mahlzeiten erlaubt es jedoch, einen sehr tiefen Mitarbeiterbestand zu halten und energiesparende Methoden anzuwenden. Die Gastroküche wird durchschnittlich rund 315 Mahlzeiten pro Tag zubereiten. Rund 110 Essen werden im Speisesaal serviert, 150 auf den Stockwerken in den jeweiligen Gruppen verteilt und der Rest für den offenen Mittagstisch, für das Personal und für Essenslieferungen zubereitet.

4.2.7 Lingerie

Das Betriebskonzept und der dazugehörige Stellenplan für die Betriebsmodellrechnung (siehe Anhang) rechnen mit einer Wäscheversorgung, die komplett „Inhouse“ geführt wird. Es wird dabei differenziert zwischen allgemeiner und persönlicher Wäsche sowie Betriebskleidung. Für ein „Outsourcing“ käme primär Flach- und Betriebswäsche in Frage. Die übrige Wäsche müsste weiterhin „Inhouse“ gemacht werden, dabei muss trotzdem eine Lingerie-Infrastruktur wie Versorgung, Verteilung, Sortierung, Sammlung, Flickern und Bügeln geplant und betrieben werden. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 1. Juli 2008 beschlossen, das „Inhouse“-Konzept vorzusehen.

4.3 Ausbau

Es werden ausschliesslich strapazierfähige, dauerhafte und ökologisch vertretbare Materialien ausgewählt. Die von der Nutzung definierten Anforderungen an Belastbarkeit, Unterhalt, Reinigung, Behaglichkeit und Gesundheit bilden neben der räumlichen Wirkung der Oberflächen ein Hauptkriterium für die Materialwahl.

Als Standardeinrichtung werden ein Pflegebett, ein Nachttisch und ein mobiler Schrank zur Verfügung gestellt. Die individuelle Gestaltung der Privatsphäre mit eigenen Möbeln ist somit gewährleistet.

Natürlichen Materialien und zurückhaltende, bewusst auf das Sehvermögen alter Menschen abgestimmten Farben bilden ein nachhaltiges Konzept. Akzente in der Lebensraumgestaltung setzen die Bewohnerinnen und Bewohner selber mit ihren persönlichen Einrichtungsgegenständen.

4.4 Schnittstellen

4.4.1 S-Bahn-Haltestelle

Die S-Bahn-Haltestelle Casino wird 2009 durch die SBB und den Kanton gebaut. Sie soll nach dem Fahrplanwechsel Ende 2009 bedient sein. Bis dahin muss einerseits die Treppe von der Hofstrasse als Personenzugang zur Station erstellt werden, andererseits muss eine Notzufahrt zur Haltestelle jederzeit gewährleistet sein.

4.4.2 Hofstrasse 8

Während der Bauzeit ist die Benutzung der Umgebung des Hauses Hofstrasse 8 stark eingeschränkt. Im Bereich des heutigen Garage-Containers wird der zweite Personenausgang der Tiefgarage zusammen mit der Frischluftfassung der Heizzentrale erstellt. Im Bereich des Gartens gegen die Bahnlinie kommt das Feuerwehrdepot zu liegen. Das Dach des Depots kann anschliessend als Terrasse benutzt werden.

4.4.3 Heizzentrale Altstadt (Fernheizung)

Auf dem Areal Frauensteinmatt wird im Haus B (Pflegezentrum) im ersten und zweiten Untergeschoss Raum für die neu zu erstellende Heizzentrale der "Fernwärmeversorgung Zug" (Ersatz für die Heizzentrale im Casino) zur Verfügung gestellt. Die neue Heizzentrale wird mit einem Gas-Blockheizkraftwerk, zwei Gas-Heizkesseln und einer Seewasser-Wärmepumpe ausgerüstet. Für die neue Heizzentrale der Fernheizung wird gleichzeitig eine separate GGR-Vorlage für einen Baukredit verfasst (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2003)

Die Wärme für das Zentrum wird durch eine Seewasser-Wärmepumpe erzeugt. Die Sonnenkollektoren auf den Dächern des Zentrums liefern Energie für die Warmwasserversorgung des Zentrums. Die Kosten für die Seewasser-Wärmepumpe einschliesslich Leitungen und Pumpen für die Seewasserentnahme und -rückgabe belaufen sich auf rund CHF 1 Mio. Diese für das Zentrum nötigen Investitionen sind im vorliegenden Baukredit berücksichtigt.

5. Betriebskonzept

5.1 Allgemeines

Die Überbauung Zentrum Frauensteinmatt wird organisatorisch als Einheit betrachtet. Der gesamte Unterhalt der Gebäude und der Umgebung sowie die Haustechnik (ausgenommen Heizzentrale) werden durch die Abteilung Immobilien der Stadtverwaltung geführt. Der Unterhalt der Gebäude erfolgt in Absprache mit den jeweiligen Betreibern oder Verantwortlichen (siehe Betriebsorganigramm Pkt. 5.2). Diesem Konzept hat sich auch die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug angeschlossen. Sie wird Eigentümerin des Gebäudes A. Die Zusammenarbeit wird mit einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Der Stiftung stehen im Parkhaus mindestens acht Parkplätze zur Verfügung, die sie mieten kann. Ein Kauf wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Die Abteilung Immobilien vermietet formell alle Wohnungen. Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug bestimmt für ihr Gebäude die Mieter und die Höhe der Mietzinse. Die Fachstelle Alter- und Gesundheit vergibt die Alterswohnungen, die Abteilung Immobilien vergibt die städtischen Familienwohnungen. Die Mietzinse legt in beiden Fällen der Stadtrat fest.

Der Betrieb der Kindertagesstätte wird mit einer Leistungsvereinbarung extern vergeben. Das Vergabeverfahren kann eingeleitet werden, sobald bekannt ist, wann der Betrieb aufgenommen werden kann. Der Betrieb ist bewilligungspflichtig nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

5.2 Betrieb Alters- und Pflegeheim

In der Stadt Zug befinden sich drei Heime für die Betreuung alter und pflegebedürftiger Menschen: das Altersheim Waldheim, das Alterszentrum Herti und das Betagtenzentrum Neustadt. Die drei Heime sind Eigentum der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (SZA) und werden von dieser auch geführt. Die Stadt Zug hat mit der SZA entsprechende Leistungsvereinbarungen abgeschlossen. Mit der Frauensteinmatt kommt als Ersatz für das Altersheim Waldheim ein neues Heim dazu, das im Eigentum der Stadt Zug bleiben wird.

Der Stadtrat will künftig den Betrieb der Alters- und Pflegeheime von den Liegenschaften trennen. Zurzeit wird mit dem Stiftungsrat der SZA verhandelt, um deren drei Liegenschaften ins Eigentum der Stadt Zug zu überführen. Diese hat die Stadt Zug zu einem grossen Teil finanziert; überdies musste die Stadt auf Ende 2007 für die Instandsetzung der drei Gebäude der SZA eine Rückstellung von CHF 17.0 Mio. verbuchen.

Der Grosse Gemeinderat bewilligte an seiner Sitzung vom 17. Dezember 2002 den Kredit für den Projektwettbewerb Zentrum Frauensteinmatt. In der damaligen Diskussion verlangte die FDP-Fraktion, dass für die Betriebsführung alle privatrechtlichen Optionen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen seien. Das Ziel des Stadtrates für das Zentrum Frauensteinmatt ist eine Betriebsführung mit einem optimalen Kosten-/Nutzenverhältnis und transparenten, einfach zu führenden Strukturen. Sofern die SZA diese Anforderungen erfüllt, kann ihr die Betriebsführung des Alters- und Pflegezentrums Frauensteinmatt übertragen werden. Das bedingt aber, dass die drei Liegenschaften der SZA in das Eigentum der Stadt Zug überführt werden, damit die baulichen Massnahmen (Instandhaltung/Instandsetzung) in stadteigener Verantwortung wahrge-

nommen werden können. Dadurch können insbesondere Kosten für Instandhaltung und Rückstellungen langfristig geplant und optimiert werden. Zugleich ergeben sich Synergien mit dem Unterhalt anderer städtischer Liegenschaften. Gleichzeitig würde die Finanzierung der betrieblichen und baulichen Kosten entflochten. Als Benchmark für das Alters- und Pflegeheim Frauensteinmatt liegt eine Betriebsmodellrechnung vor. Ein Vergleich mit einem ähnlich konzipierten Altersheim im Kanton Zug bestätigt deren Plausibilität. Die Modellrechnung sieht einen Überschuss von über CHF 600'000.00 pro Jahr vor, mit dem sich die bauliche Investition und der Baurechtszins zu etwa 45% finanzieren lassen. Aufgrund der Modellrechnung ist vertieft zu prüfen, ob bei der heutigen Kostensituation der SZA ein Optimierungspotenzial vorliegt.

5.3 Betriebsorganigramm

Mit der in der Beilage mitgelieferten Aufstellung geht es insbesondere um:

- formelle Vermietung: Mieterwechsel, Administration
- materielle Vermietung: Festlegen der Mietpreise und Vergabe der Wohnungen

A Wohnhaus der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug bestimmt die Mieterinnen und Mieter und legt die Mietpreise fest. Die restlichen Aufgaben (namentlich Unterhalt der Umgebung und des Gebäudes sowie Hauswartdienst) übernimmt die Stadt Zug. Das Haus A wird in die Unterhaltsplanung der Stadt Zug integriert. Ferner führt die Stadt Zug (Abteilung Immobilien) die Nebenkostenabrechnung und ist bei einem Mieterwechsel zuständig.

Die Zusammenarbeit zwischen Stiftung und Stadt Zug wird mit einem noch auszuarbeitenden Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Für das Bauprojekt und die Projektabwicklung liegt der Entwurf für einen Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug vor, der das Auftragsverhältnis zwischen der Stadt Zug und der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug regelt.

B1 Pflegeheim

Für die Vorbereitung und Ausschreibung der Leistungsvereinbarung für das Pflegeheim ist die Fachstelle Alter und Gesundheit des Departements SUS federführend. Seitens der Stadt wird die Leistungsvereinbarung durch den Stadtrat unterzeichnet. Der Unterhalt der Umgebung liegt in der Verantwortung der Abteilung Immobilien. Der Unterhalt des Gebäudes und die Haustechnik werden von der Abteilung Immobilien in Absprache mit dem Betreiber übernommen. Für die Hauswartung ist der Betreiber alleine zuständig.

B2 Heizzentrale

Das Baudepartement der Stadt Zug ist verantwortlich für den Betrieb der Fernheizung und die Abrechnung. Die Haustechnik (inkl. Teil Frauensteinmatt) wird vom städtischen Werkhof gewartet. Der Unterhalt des Gebäudes ist Aufgabe der Abteilung Immobilien in Absprache mit der Betreiberin der Fernheizung. Den Hauswartdienst betreut die Abteilung Immobilien.

Die „Fernheizung“ ist eine eigenständige Betriebseinheit der Stadt Zug. Die Energiekosten werden den Bezüglern in Rechnung gestellt. Die Energie- und Unterhaltskosten sind Teil der Nebenkostenabrechnungen und betreffen die Folgekosten nicht.

Ein allfälliges Betreibercontracting wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft (s. Vorlage Neue Heizzentrale Frauensteinmatt).

C1 Alterswohnungen

Die Liegenschaftsverwaltung der Alterswohnungen erfolgt formell durch die Abteilung Immobilien beziehungsweise durch eine beauftragte Privatfirma. Die materielle Vermietung wird durch die Fachstelle Alter und Gesundheit (Departement SUS) übernommen. Unterhalt Umgebung, Hauswartung und Haustechnik betreut die Abteilung Immobilien, den Unterhalt des Gebäudes die Abteilung Immobilien in Absprache mit der Fachstelle Alter und Gesundheit.

C2 Städtische Familienwohnungen

Die Liegenschaftsverwaltung erfolgt durch die Abteilung Immobilien beziehungsweise durch eine beauftragte Liegenschaftsverwaltung. Für die materielle Vermietung, die Hauswartung und Haustechnik sowie den Unterhalt von Gebäude und Umgebung ist die Abteilung Immobilien zuständig.

C3 Kindertagesstätte

Für die Raumvergabe ist die Abteilung Kind Jugend Familie zuständig. Vermietung, Hauswartung sowie Unterhalt von Umgebung und Haustechnik liegen in der Verantwortung der Abteilung Immobilien. Der Unterhalt der Räumlichkeiten wird von der Abteilung Immobilien in Absprache mit der Abteilung Kind Jugend Familie übernommen. Die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte werden an eine private Trägerschaft vergeben.

FW Feuerwehrdepot

Betrieblich ist das Depot des 1. Löschzugs der freiwilligen Feuerwehr (FFZ) der Stadt Zug unterstellt. Für die Reinigung des Innenraums inkl. Fenster ist der Depotwart verantwortlich. Den Unterhalt des Gebäudes bestimmt die Abteilung Immobilien in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr (FFZ). Die Reinigung selbst erfolgt im Rahmen der Freiwilligenarbeit der FFZ. Erträge werden keine erzielt.

TG Tiefgarage

Betrieblich wird die Tiefgarage durch das Polizeiamt der Stadt Zug geführt. Einer privaten Sicherheitsfirma wird wie in den Parkhäusern Altstadt/Casino und Neustadtplatz die Aufsicht, die Betreuung der technischen Anlagen und die Reinigung des Innenraumes übertragen. Während des Tagesbetriebes wird die Aufsicht und die Betreuung der technischen Anlagen vom Parkhaus Altstadt/Casino geführt; nachts über die Einsatzzentrale der privaten Sicherheitsfirma. Der Unterhalt der Tiefgarage erfolgt durch die Abteilung Immobilien in Absprache mit dem Polizeiamt der Stadt Zug. Die Bewirtschaftung (Dauermieter, Tagesmieter, Kurzzeitparkierende) obliegt dem Polizeiamt der Stadt Zug. Für den Bau des Parkhauses wird aus der bestehenden Spezialfinanzierung für die Parkplatzbewirtschaftung (Stand per 31.12.2007: CHF 6.5 Mio) CHF 3.0 Mio. entnommen.

AL Allgemein, Umgebung

Die Umgebung und die Gebäudehüllen werden als Einheit gewartet und unterhalten und in die Instandhaltungsplanung der Abteilung Immobilien integriert. Für den allgemeinen Unterhalt und die Haustechnik der gesamten Überbauung sowie für die Umgebung ist grundsätzlich die Abteilung Immobilien der Stadtverwaltung zuständig. Sie führt mit Ausnahme der Bereiche B1 (Pflegeheim, Feuerwehrdepot sowie Tiefgarage) auch die Hauswartdienste.

V Verträge

1. Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag zwischen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug und der Einwohnergemeinde Zug vom 23. Mai 2003
Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug ist Alleineigentümerin des Grundstücks Zug 1397 mit 15295 m². Mit dem Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag hat sich die Stadt verpflichtet, mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug über eine Fläche von rund 10223 m² einen Vertrag auf Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB für die Dauer von 99 Jahren abzuschliessen (siehe Baurechtsvertrag in der Beilage). Die definitive Baurechtsfläche ergibt sich nach der definierten Vermessung des Baurechtsgrundstückes und nach Abzug des Landanteils Haus A.
2. Hauptvertrag für das selbständige und dauernde Baurecht zwischen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug und der Einwohnergemeinde Zug. Gemäss Vereinbarung im Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag wird der Hauptvertrag abgeschlossen, sobald für die Bauten und Anlagen der Frauensteinmatt eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und auch die Finanzierung der Überbauung gesichert ist.
3. Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug und der Einwohnergemeinde Zug. Die Stadt Zug und die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein haben in einer Absichtserklärung vereinbart, dass die Abteilung Immobilien die kaufmännische und technische Bewirtschaftung für das Haus A der Stiftung übernimmt. Ein Bewirtschaftungsvertrag wird erst nach dem definitiven Entscheid des Baukredits abgeschlossen.
4. Baurechtsvertrag zwischen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug, der Stadt Zug und den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Im Zusammenhang mit der neuen S-Bahnhaltestelle geben die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein ab der Baurechtsparzelle GS 1397 und die Stadt Zug ab der Parzelle GS 4726 ohne Ausnützung den SBB im Baurecht ab. Die Vertragsvereinbarung steht bevor. Das Einverständnis der SBB für ein Näherbaurecht für das Feuerwehrdepot zu Gunsten GS 4726, Hofstrasse, liegt vor
5. Vertrag betreffend der Ausnützung der Villa Stadlin
Vor dem Verkauf der Villa Stadlin, Artherstrasse 19, wurde die Parzelle GS 1395 auf 1'406 m² verkleinert. Mit einer internen Grundbuchmutation am 31. Mai 2007 wurde die Restfläche mit 2056 m² zur neuen GS 4744 abparzelliert. Mit dem Eintrag des Kaufvertrages Villa Stadlin, GS 1395, wurden 806 m² Ausnützung auf das Projekt Frauensteinmatt übertragen.

6. Kosten

6.1 Gesamtanlagekosten (Gesamtinvestitionskosten)

Die Gesamtinvestitionskosten umfassen den Projektierungskredit, sämtliche Budgetpositionen, das GU-Angebot, die übrigen Honorare, den Baurechtszins für die Bauzeit (2 Jahre), die Projektanpassungen nach der GU-Ausschreibung und Unvorhergesehenes.

6.2 Kostenzusammenstellung nach BKP

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	2'286'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	45'100'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	1'577'000.--
BKP 4	Umgebungsarbeiten	CHF	2'310'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	1'783'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes / offene Reserve	CHF	2'927'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	2'765'000.--
	GU-Risiko/Gewinnhonorar	CHF	2'112'000.--
	Total 1	CHF	60'860'000.--
	MWST 7.6%	CHF	4'625'000.--
	Total 2 (inkl. MWST)	CHF	65'485'000.--
	Projektierungskredit (GGR-Vorlage Nr. 1900, Beschluss Nr. 1437 und GGR-Vorlage Nr. 1900.3, Beschluss Nr. 1464)	CHF	4'715'000.--
	Gesamtanlagekosten Zentrum Frauensteinmatt (Bruttoinvestitions- kosten einschliesslich CHF 1 Mio. für Ökopaket Fernheizung; Kosten Seewasserwärmepumpe))	CHF	70'200'000.--
	Abzüglich Anteil Stiftung Frauensteinmatt (Direktzahlung durch Stiftung)	CHF	- 5'000'000.--
	Bruttobaukredit	CHF	65'200'000.--
	Verwendung aus Rückstellung	CHF	- 2'600'000.--
	Verkauf Liegenschaft Stadlin		
	Spezialfinanzierung Parkplatzbewirtschaftung	CHF	- 3'000'000.--
	Nettoinvestitionskosten	CHF	59'600'000.--

Kennwerte:

Rauminhalte nach SIA 416

Haus A	4'454 m ³
Haus B	26'724 m ³
Haus C	20'358 m ³
Tiefgarage	27'256 m ³
Feuerwehrdepot	609 m ³

Geschossflächen nach SIA 416

Haus A	1'382 m ²
Haus B	7'697 m ²
Haus C	6'374 m ²
Tiefgarage	9'184 m ²
Feuerwehrdepot	159 m ²

Gesamtanlagekosten (Stadt Zug, inkl. Projektierungskosten) CHF 65'200'000.--

Pro m³ Gesamtinvestition CHF 2'831.--

Pro m² Gesamtinvestition CHF 884.--

6.3 Anlagekosten Pflegeheim im Vergleich zu anderen Heimen

	Pflegezentrum Frauensteinmatt (Haus B)	Pflegeheim Neu- stadt Zug	Pflegezentrum Baar
Anzahl Betten	89	76	90
Anzahl Zimmer	83	72	60
Indexstand	2008 / 121.7	2000 / 105.1	2002 / 110.0
Anlagekosten ohne Land		26'030'000.--	42'935'000.-- (inkl. Planungs- kredit)
Index 1.4.2008	121.7	121.7	121.7
Anlagekosten indexiert	29'483'419.--	30'141'000.--	47'502'000.--
Geschossfläche (GF)	7'697 m ²	8'193 m ²	9380 m ²
Volumen (V)	26'724 m ³	29'526 m ³	32'575 m ³
Kosten pro Bett	331'241.--	397'000.--	528'000.--
Kosten pro Zimmer	355'222.--	419'000.--	792'000.--
Kosten pro m2 Ge- schossfläche	3'831.--	3'679.--	5'064.--
Kosten pro m3	1'103.--	1'021.--	1'458.--

Der Vergleich zeigt gegenüber dem Projekt Frauensteinmatt deutlich auf, dass die Bett- bzw. Zimmerkosten gegenüber dem Pflegeheim Neustadt bedeutend (- 17%) tiefer liegen. Gesamthaft kann man hier feststellen, dass mit den vorliegenden Kennzahlen für das Zentrum Frauensteinmatt ein gutes Ergebnis vorliegt.

6.4 Betriebskosten

Die detaillierten Betriebskosten sind von den verantwortlichen Stellen (Soziales, Umwelt und Sicherheit) berechnet worden und befinden sich im Anhang.

6.5 Wohnungsmieten / Mietertrag Kindertagesstätte

Die Mietpreisberechnungen basieren auf Anlagekosten von CHF 20'601'000.-- [Gebäudewert (CHF 19'608'000.--), Umgebung (CHF 645'000.--), Landanteil GS 4744 (348'000.--)] sowie auf einem Anteil Baurechtszins an Stiftung, den Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen sind CHF 2'600'000.-- aus den Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb zu entnehmen. Insgesamt betragen die Anlagekosten CHF 17'968'000.--. Je nach Grösse und Lage der jeweiligen Wohnungen und ohne Zuschüsse des Kantons ergeben sich folgende Mietzinse (exkl. Nebenkosten):

Wohnungen

- 3 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 1'900.-- und 2'200.--
- 4 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 2'400.-- und 2'600.--
- 5 ½ Zimmer Wohnungen, ca. CHF 2'800.--

Alterswohnungen

- 2 Zimmer Wohnungen zwischen CHF 1'300.-- und 1'500.--
- 2.5 Zimmer Wohnung ca. CHF 2'200.-- (DG)
- 3 Zimmer Wohnungen zwischen CHF 1'600.-- und 1'900.--
- 3.5 Zimmer Wohnung ca. CHF 2'200.-- (DG)

Kindertagesstätte

- 256 m² Kindertagesstätte ca. CHF 5'100.--

Die Parkplätze werden nicht subventioniert. Die Erstellungskosten pro Parkplatz belaufen sich auf rund CHF 47'000.-- (pro/m² CHF 1'450.-- und pro/m³ CHF 389.--).

Die voraussichtlichen jährlichen Mieteinnahmen für die 12 Familienwohnungen betragen rund CHF 315'000.--, für die 36 Alterswohnungen rund CHF 662'000.-- und für die Kindertagesstätte rund CHF 60'000.--, total rund CHF 1'040'000.--.

Betreffend Subventionen haben mit dem Amt für Wohnungswesen erste Gespräche stattgefunden. Sobald die definitiven Kosten bekannt sind, werden weitere Gespräche geführt.

9. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für den Bau des Zentrums Frauensteinmatt einen Bruttobaukredit von **CHF 65'200'000.--** zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 5100/50300, Objekt 719, zu bewilligen,
- für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen CHF 2,6 Mio. aus den Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb zu entnehmen,
- auf Basis des Vorvertrages zu einem Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2003 den definitiven Baurechtsvertrag mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug abzuschliessen.
- die 12 Familien- und 36 Alterswohnungen an die 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot anzurechnen,
- die Liegenschaft Hofstrasse 8, GS 4726, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umzubuchen, sowie
- für die Erstellung des Parkhauses CHF 3'000'000.-- aus der Spezialfinanzierung für die Parkplatzbeschaffung zu entnehmen.

Zug, 18. November 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Projektorganisation
3. Kostenvoranschlag
4. Projektpläne
5. Raumprogramm
6. Betriebskonzept
7. Betriebsmodellrechnung Alters- und Pflegeheim
8. Baurechtsvertrag
9. Folgekostenberechnung

Die Vorlage wurde vom Baudepartement, vom Departement Sicherheit, Umwelt und Soziales SUS sowie vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73, Pietro Ugolini, Departementssekretär SUS, 041 728 22 01, und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30, zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend **Zentrum Frauensteinmatt; Baukredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2002 vom 18. November 2008:

1. Für den Bau des Zentrums Frauensteinmatt wird ein Bruttobaukredit von CHF 65'200'000.-- inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto 5300/50300, Objekt 719, Zentrum Frauensteinmatt, bewilligt (Indexstand 1. April 2008).
2. Der 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).
3. Für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen werden CHF 2'600'000.-- aus den Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb entnommen.
4. Auf der Basis des Vorvertrages zu einem Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2003 wird der definitive Baurechtsvertrag mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug abgeschlossen.
5. Die 12 Familien- und 36 Alterswohnungen sind an die 400 stadteigenen Wohnungen gemäss der an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 1981 angenommenen Initiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot anzurechnen.
6. Die Liegenschaft Hofstrasse 8, GS 4726, wird vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen umgebucht.
7. Für die Erstellung des Parkhauses werden CHF 3'000'000.-- aus der Spezialfinanzierung für die Parkplatzbeschaffung entnommen.
8. Die Investition von CHF 65'200'000.-- ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).

9. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005 der obligatorischen Urnenabstimmung und tritt mit Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
10. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: 17. Mai 2009