

Zentrum Frauensteinmatt: Zwischenbericht

(Stand 23. Juni 2010)

Bericht des Stadtrats vom 29. Juni 2010

Das Wichtigste im Überblick

Am 27. Januar 2009 hatte der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug einen Bruttobaukredit von CHF 65'200'000 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Vorlage Nr. 2002). Die Stimmberechtigten der Stadt Zug stimmten am 17. Mai 2009 dem Baukredit für das Zentrum Frauensteinmatt mit einem Ja-Anteil von 87 Prozent deutlich zu. Am 7. Juli 2009 fand der Spatenstich statt, im August 2010 werden die Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

Der genehmigte Baukredit kann nach heutigen Berechnungen eingehalten werden. Bis jetzt (Stand 23. Juni 2010) wurden rund CHF 22'810'000.-- ausgegeben und Arbeiten im Gesamtvolumen von CHF 35'380'000.-- vergeben, davon gingen 71.6% an Unternehmen aus dem Kanton Zug.

Nach intensiven Diskussionen zwischen Stadt, Stiftung und Grundbuchamt konnte für den Baurechtsvertrag eine Lösung gefunden werden. Grund der Diskussionen war die grundbuchrechtliche Komplexität (Eigentum, Baurecht, verschiedenen Nutzungen und Dienstbarkeiten).

Die Ausschreibung und Vermietung der Familienwohnungen wird ab Herbst 2010 von der Abteilung Immobilien durchgeführt. Die Vermietungsrichtlinien der Alterswohnungen wurden vom Stadtrat mit Beschluss vom 4. Mai 2010 festgelegt. Die Vermietung erfolgt ebenfalls im Herbst 2010 durch die Fachstelle Alter.

Die Verantwortlichkeiten zwischen der Stadt Zug und der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen für die Bewirtschaftung des Pflegezentrums sind zum grössten Teil geregelt. Für die Sicherstellung des technischen Gebäudemanagements werden 248 Stellenprozentanteile ausgewiesen. Das Pflegezentrum benötigt eine Stelle für Hauswartsaufgaben, diese ist jedoch durch die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen zu finanzieren.

Die Arbeiten für die neue Fernwärmezentrale, welche auch das Zentrum Frauenstein mit Wärme versorgen wird, sind im Gange. Die Termine sind mit dem Bau des Zentrums koordiniert, der Gesamtkredit kann eingehalten werden.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht zum Stand der Arbeiten und Kosten beim Zentrum Frauensteinmatt. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage: Was bisher geschah
2. Stand der Arbeiten
3. Kostenkontrolle
4. Verträge
5. Vermietung
6. Bewirtschaftung
7. Kindertagesstätte
8. Fernwärme - Zentrale
9. Termine
10. Antrag

1. Ausgangslage: Was bisher geschah

Nach der deutlichen Annahme des Brutto-Baukredits von CHF 65'200'000.-- durch den Souverän der Stadt Zug am 17. Mai 2009, die Baubewilligung lag bereits am 3. März 2009 vor, wurde mit den Rodungsarbeiten begonnen und am 7. Juli 2009 starteten mit dem Spatenstich auch die Tiefbauarbeiten. Die verkehrsarme Zeit über die Sommerferien begünstigte den Abtransport des Aushubmaterials. Leider verschlechterte sich der Baugrund im Bereich des dritten Tiefgarage-Geschosses entgegen dem geologischen Gutachten enorm. Dies führte zu Mehraufwendungen bei der Baugrubenspriessung, der Wasserhaltung, den Spundwänden und den Schlammdeponiegebühren, aber auch zu terminlichen Verzögerungen. Trotzdem konnte mit dem Betonieren der 1. Etappe der Tiefgarage Mitte Oktober 2009 begonnen werden. Eine weitere Termineinbusse musste im Januar 2010 infolge Schnee und Temperaturen weit unter dem Gefrierpunkt in Kauf genommen werden.

2. Stand der Arbeiten

2.1 Baumeister

Durch die oben erwähnten Umstände sind die Bauarbeiten momentan ungefähr drei Wochen in Verzug. Dabei ist jedoch zu bemerken, dass einzig das Pflegezentrum (Haus B) auf dem kritischen Weg ist, weil die Komplexität des Gebäudes verlangt, dass verschiedene Arbeiten gestaffelt und nicht gleichzeitig gemacht werden können. Momentan wird die Decke über dem Erdgeschoss betoniert. Es fehlen noch die drei Obergeschosse und das Attikageschoss, welche bis Ende August 2010 im Rohbau erstellt werden. Die Betonierarbeiten der Tiefgarage sind fertig. Beim Wohnhaus der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein (Haus A) ist die Decke über dem ersten Obergeschoss betoniert, es fehlt noch das 2. Obergeschoss und bei den Alters- und Familienwohnungen (Haus C) werden die Wände des 3. Obergeschosses betoniert, es fehlt noch das 4. Obergeschoss. Zusammen

mit dem Rohbau werden die Fassadenelemente versetzt und die Fassadengerüste wachsen mit in die Höhe. Die Fertigstellung der gesamten Baumeister-Rohbauarbeiten ist auf Ende August 2010 terminiert.

2.2 Hausstechnikarbeiten

Die Einlegearbeiten der Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen erfolgen entsprechend dem Baufortschritt des Baumeisters, in den Untergeschossen der Häuser und in der Tiefgarage sind die ersten Rohrinstallationen der Steigzonen und erste Lüftungskanäle versetzt. Spezielle Geräte für die Heizung wie Gasbrenner, Seewasserpumpen oder Blockheizkraftwerk und die Lüftungsaggregate sind bereits angeliefert und werden fortlaufend mit den bereits montierten Installationen verbunden. Ab Oktober 2010 soll die Heizzentrale in Betrieb sein und die nötige Wärme für die Bauaustrocknung und die Arbeiten über den Winter liefern. Die Arbeiten im Rahmen der Fernwärmezentrale sind unter Punkt 8 separat erwähnt.

2.3 Ausführungsplanung

Die Planung der Innenausbauarbeiten, der Ausstattung und der Umgebungsarbeiten ist weitgehend abgeschlossen. Kleine Details im Zusammenhang mit Optimierungen seitens der verschiedenen Betreiber und Benutzer sind noch in Arbeit. Ebenfalls abgeschlossen sind die dazugehörenden Ausschreibungen und Vergaben. Per Mitte Juni 2010 sind Arbeiten im Gesamtvolumen von CHF 35'380'000.-- vergeben worden. Ausstehend sind die Ausschreibungen und Vergaben für die Innenausstattung und für die Umgebung. Bei der Umgebungsplanung wurde grossen Wert darauf gelegt, gemeinsam mit den Anstössern eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

3. Kostenkontrolle

Mit dem Postulat von Martina Arnold, CVP, Karl Kobelt, FDP, und Philip C. Brunner, SVP, zum neuen Alters- und Pflegezentrum Frauensteinmatt wurde der Stadtrat beauftragt, auch auf den Dementenabteilungen des neuen Alters- und Pflegezentrums Frauensteinmatt jedes Zimmer mit einer Nasszelle auszurüsten. Die Umsetzung dieses Postulats hat Mehrkosten ausgelöst (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2040).

Der Baukredit kann nach heutigen Berechnungen trotz Projektänderung (= Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag, welche durch politische Vorstösse, durch GGR- oder Stadtrats-Beschlüsse hervorgerufen werden) und Projektmutationen (= Mehrkosten, welche innerhalb des Kostenvoranschlags durch Umbuchungen aus Reservepositionen aufgefangen werden) eingehalten werden.

Gemäss Kostenkontrolle können beim Zentrum Frauensteinmatt auch die Projektänderungen im Kostenvoranschlag aufgefangen werden. Die Projektmutationen (Mehraufwendungen) im Tiefbaubereich wurden vor allem durch die in der Ausgangslage erwähnten Umstände (schlechter Baugrund) verursacht. Die Projektmutationen in der Haustechnik und der Innenausstattung haben Ihren Ursprung in Verbesserungen, Sicherheit und Nachhaltigkeit am Bau. Schliesslich führten Umplanun-

gen auf Grund von Optimierungen der zukünftigen Betreiber – insbesondere im Bereich von Arbeitsabläufen - zu zusätzlichen Projektmutationen.

In der Kostenkontrolle (Stand 23. Juni 2010) sind die Projektänderungen und Projektmutationen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein ebenfalls berücksichtigt. Es wurden sämtliche zum heutigen Zeitpunkt absehbaren und möglichen Mehraufwendungen mit einbezogen. Der Anteil der Stadt Zug beträgt gerundet bei den Projektänderungen CHF 436'000.--, bei den Projektmutationen CHF 1'827'900.--. Die Reserve beträgt noch CHF 780'000.-- (siehe Beilage 1: Kostenkontrolle per 23. Juni 2010 und Beilage 2: Zusammenstellung Projektänderungen und Projektmutationen).

4. Verträge

4.1 Baurechtsvertrag

Auf Basis des Vorvertrages zu einem Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2003 wurde der definitive Baurechtsvertrag mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein verhandelt. Aufgrund der grundbuchrechtlichen Komplexität des Vertragswerkes (Eigentum, Baurecht, verschiedene Nutzungen etc.) wurden verschiedene Vertragsmodelle diskutiert z.B. Tausch, Miteigentum, Kauf durch die Stiftung, Kauf durch die Stadt Zug. Zusammen mit der Stiftung und dem Grundbuchamt wurde nachfolgend beschriebene Lösung gefunden.

Die Stadt Zug tauscht ihr Grundstück 4744 von 2056 m² gegen eine gleich grosse Teilfläche des Grundstücks 1397 der Stiftung im Bereich der Tiefgarage und des Wohngebäudes der Stiftung. Die Stiftung vereinigt das Grundstück 4744 mit der ihr verbleibenden Teilfläche des Grundstücks 1397. Am neu arrondierten Stiftungsgrundstück wird, wie ursprünglich geplant, ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet, welches an die Stadt Zug übertragen wird. Die Stadt Zug realisiert im Baurecht ihre Gebäude Haus B und C. An denjenigen Gebäudeteilen der Tiefgarage, die in das neu arrondierte Stiftungsgrundstück hineinragen, wird ein entsprechendes Überbaurecht begründet. Am Wohngebäude Haus A der Stiftung und der Tiefgarage wird Stockwerkeigentum begründet, wobei die Tiefgarage eine Stockwerkeinheit bildet. Die Stockwerkeinheit Tiefgarage wird in so viele Miteigentumsanteile aufgeteilt als Parkplätze vorhanden und der Stiftung und der Stadt Zug zugewiesen werden. Für die Tiefgarage wird ein eigenes Miteigentümerreglement erlassen. Der Grundstücktausch weist wesentliche Vorteile auf. Sowohl während der Vertragsdauer wie auch auf den Zeitpunkt des Heimfalldatums hin ist das Konfliktpotenzial wesentlich geringer als bei der Miteigentumslösung. Bei einem auf 99 Jahre angelegten Vertragsverhältnis kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Handänderung stattfinden wird, was beim Tausch zu keinen, jedenfalls keinen wesentlichen Problemen führen würde. Zudem gehört das Grundstück der Tiefgarage neu der Stadt Zug. Gemäss Gemeindeverordnung § 16 f hat der Stadtrat die Kompetenz, Ankauf und Tausch von Liegenschaften bis CHF 5 Mio. zu tätigen. Mit dem ausgewiesenen Verkehrswert von CHF 1608.-- pro m² im Vorvertrag des Baurechtsvertrages ergibt dies für 2056 m² einen Tauschpreis von CHF 3'306'048.--.

4.2 Inhalt

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4822 räumt der Stadt Zug ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB, welches als Grundstück Nr. 60007 im Grundbuch einzutragen ist. Die Baurechtsfläche beträgt total 9'210 m² und setzt sich zusammen aus der Fläche des Baurechtsgrundstücks Nr. 60007 mit 7'742 m² und der Fläche des Nutzungsrechtes mit 1'468 m².

Das Baurecht wird für eine Dauer von 99 Jahren eingeräumt.

Die Stadt Zug bezahlt der Baurechtsgeberin jährlich einen Baurechtszins von CHF 331'560.-- der wie folgt berechnet wird: Der Baurechtszins beruht auf einem Landwert von CHF 900.--/m² und einer Verzinsung auf der Basis des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (Stand: 1. April 2010 3% p.a.). Der Zinssatz beträgt in jedem Fall mindestens 4%.

Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses (Basislandwert) bildet der geschätzte Verkehrswert (CHF 1'608.-- pro m²), reduziert um 25 % (objektive Bewertung somit CHF 1'206.00 pro m²), und – angesichts des gemeinnützigen Zwecks der Überbauung – nochmals reduziert um CHF 306.-- pro m². Der Basislandwert beträgt somit CHF 900.-- pro m².

Eine Neueinschätzung des Landwertes erfolgt alle 25 Jahre, erstmals per 1. Juli 2034, wobei als Vorgabe der Verkehrswert um 44% reduziert wird.

Falls die Bauten und Anlagen des selbständigen und dauernden Baurechts nicht mehr für einen gemeinnützigen Zweck verwendet werden, ist der Baurechtszins ab diesem Zeitpunkt aufgrund des dannzumal neu zu schätzenden aktuellen Verkehrswertes des Landes zu berechnen.

4.3 Dienstbarkeiten

4.3.1 Überbaurecht für Tiefgarage

Die Stadt Zug als neue Eigentümerin der Liegenschaft GS 4821 gewährt der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein als Eigentümerin der Liegenschaft GS Nr. 4820, ein Überbaurecht für die auf ihre Liegenschaft überragenden Teile der Tiefgarage samt aller zugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Die Kostentragung für Betrieb, Unterhalt, Erneuerung oder Wiederherstellung der Tiefgarage einschliesslich deren Bestandteile ist grundsätzlich Sache der jeweiligen Eigentümerin des berechtigten GS Nr. 4820. Allfällige Verursacherschäden sind von den jeweiligen Verursachern zu bezahlen. Dieses Überbaurecht wird als Grunddienstbarkeit im Grundbuch zulasten der GS Nr. 4821 und zugunsten des Grundstücks Nr. 4820 eingetragen.

4.3.2 Nutzungsrecht

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein als Eigentümerin des Grundstücks 4820, räumt der Stadt Zug als Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 60007 ein ausschliessliches Nutzungsrecht ein. Die Stadt Zug ist befugt, diese Fläche als

Gartenanlage und zur oberirdischen Erschliessung der Überbauung auf Baurechtsgrundstück Nr. 60007 zu nutzen, zu unterhalten und zu gestalten. Die Kosten für den Unterhalt, die Erneuerung und die Gestaltung dieser Fläche werden von der Stadt Zug getragen. Dieses ausschliessliche Nutzungsrecht wird als Grunddienstbarkeit mit Unterhaltsabrede im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Nr. 4820 und zu Gunsten des Grundstücks Nr. 60007 eingetragen.

4.4 Parkplätze unter Haus A

Eine Einigung konnte auch bezüglich der Entschädigung für die 59 Parkplätze erzielt werden, die in den Untergeschossen des Hauses A, GS 4820, platziert sind und sich nicht im Perimeter des Baurechts befinden. Die einmalige Entschädigung während der gesamten Dauer des Baurechts beträgt CHF 135'000.-- Die Entschädigung wird über die Spezialfinanzierung für die Parkplatzbeschaffung und nicht über den Baukredit finanziert.

5. Vermietung

Mit der Ausschreibung und der Vermietung der Familienwohnungen wird die Abteilung Immobilien Ende Oktober 2010 starten. Die Interessierten werden über das Vorgehen, die Ansprechpersonen etc. aus der Presse erfahren. Bis zu diesem Zeitpunkt werden keine Unterlagen oder Pläne an Interessierte abgegeben. Die Mietpreisberechnungen basieren auf Anlagekosten von CHF 20'601'000.-- (Gebäudewert CHF 19'608'000.--, Umgebung CHF 645'000.--), sowie auf einem Anteil Baurechtszins an Stiftung, den Kapital- und Bewirtschaftungskosten. Für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen werden CHF 2'600'000.-- aus den Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb entnommen. Insgesamt betragen die Anlagekosten CHF 17'653'000.--. Je nach Grösse und Lage der jeweiligen Wohnungen ergeben sich folgende Mietzinse (exkl. Nebenkosten):

Familienwohnungen

- 3 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 1'800.-- und 2'100.--
- 4 ½ Zimmer Wohnungen, zwischen CHF 2'300.-- und 2'400.--
- 5 ½ Zimmer Wohnung, ca. CHF 2'700.--

Alterswohnungen

- 2 Zimmer Wohnungen zwischen CHF 1'200.-- und 1'400.--
- 2 ½ Zimmer Wohnung ca. CHF 2'200.-- (DG)
- 3 Zimmer Wohnungen zwischen CHF 1'600.-- und 1'700.--
- 3 Zimmer Wohnung ca. CHF 2'300.-- (DG)

Die voraussichtlichen jährlichen Mieteinnahmen betragen total rund CHF 994'000.--.

Die Richtlinien für die Vermietung der Alterswohnungen hat der Stadtrat mit Beschluss vom 4. Mai 2010 festgelegt. Im Wesentlichen wird für den Bezug ein Mindestalter von 75 Jahren vorgeschrieben. Zusätzlich wird verlangt, dass die Bewerberinnen und Bewerber zum Zeitpunkt des Mietantritts mindestens während zehn Jahren in der Stadt Zug Wohnsitz gehabt oder früher während zwanzig Jahren

in der Stadt Zug gewohnt haben müssen. Ausnahmen gibt es bei gesundheitlichen Problemen oder Partnerschaftsfragen.

6. Bewirtschaftung

6.1 Technisches Gebäudemanagement

Das Zentrum Frauensteinmatt wird ab Frühjahr 2011 bezugsbereit sein. Das Haus A, Stiftung Priesterheim zum Frauenstein, soll im März 2011, das Haus C mit den Familien- und Alterswohnungen im April/Mai 2011 und das Haus B, Pflegezentrum, im Juni 2011 vom Generalplaner übergeben werden.

Mit einer spezialisierten Facilitymanagement-Firma wurden in letzten Monaten in Absprache mit dem Stiftungsrat der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen und in Zusammenarbeit mit der zukünftigen Leiterin und ihrer Facility Managerin die Aufgaben und Schnittstellen für das technische Gebäudemanagement des Pflegezentrums formuliert und definiert. Die Verantwortlichkeiten zwischen dem Betrieb des Pflegezentrums und der Abteilung Immobilien sind zum grössten Teil geregelt. Die Schnittstellenpapiere mit der Leistungsgliederung, der Anlagematrix ProLeMo (Prozess-Leistungsmodell im Facility Management) und den Aufgabendefinitionen inkl. Stellenberechnungen liegen vor. Das erarbeitete Konzept soll später auch für die Alterszentren Herti und Neustadt umgesetzt werden.

Aufgrund der Stellenberechnungen vom Mai 2010 sind für die Sicherstellung des technischen Gebäudemanagements der neuen Liegenschaften Frauensteinmatt Gebäude A, B und C inkl. Innenreinigung Gebäude A und C und Reinigung und Unterhalt Aussenanlagen 248 Stellenprozenten resp. rund 5420 Jahresarbeitsstunden ausgewiesen.

Das Pflegezentrum benötigt eine Stelle für die Hauswartaufgaben im Zentrum (Reinigung, Wartung, Betriebseinrichtungen etc.), die durch die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen anzustellen und zu finanzieren ist.

6.2 Personalbedarf bei der Abteilung Immobilien

Im Unterschied zum Betriebskonzept und in Absprache mit der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, wird der technische Anlagewart bei der Abteilung Immobilien unterstellt und verantwortlich sein für sämtliche fest eingebauten technischen Anlagen und Einrichtungen (exkl. Lingerie, Küche etc.) im Haus B (Pflegezentrum) und für die gesamten Dienstleistungen der Gebäude A und C. Mit diesem Wechsel können wertvolle Synergien genutzt werden.

Der zuständige Anlagewart für das technische Gebäudemanagement (100%) soll jedoch bereits vor dem Bezug rekrutiert werden, damit er die Anlagen von Grund auf kennen lernt und bei den Übergaben bereits dabei sein kann. Diese Stelle ist im Personalbudget 2011 vorgesehen. Die Hauswartstelle wird mit dem ordentlichen Budget 2011 beantragt.

Mit der Neubesetzung des Stiftungsrats der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen auf den 1. Juli 2009 wurde die Abteilung Immobilien mit dem Immobilien-Management der Alters- und Pflegeheime Betagtenzentrum Neustadt, Alterszentrum Herti und Altersheim Waldheim beauftragt. Seit diesem Datum hat der Leiter Immobilien diese zusätzlichen Aufgaben der Planung, der Instandhaltung und Instandsetzung interi-

mistisch ohne zusätzliches Personal übernommen. In den Erwägungen des Stadtratsbeschlusses vom 7. April 2009 betreffend die Übernahme der Alterszentren wird darauf hingewiesen, dass die Abteilung Immobilien bereits heute über sehr knappe personelle Ressourcen verfügt und mit neuen Aufgaben konfrontiert wird. Personell müsse die Abteilung Immobilien verstärkt werden. Im Betriebskonzept Zentrum Frauensteinmatt (siehe GGR Vorlage 2002, Beilage 6, Kapitel 2.1 und 3.2) ist für die Betreuung der neuen Liegenschaften Frauensteinmatt Gebäude A, B und C ein Pensum von ca. 30 Stellenprozenten ausgewiesen.

Aufgrund der Erfahrungen zeigt sich heute, dass mit dem bestehenden Personalbestand diese Aufgabe nicht wahrgenommen werden kann. Für die zu erwartenden Arbeiten (Investitionen Alterszentrum Herti und Waldheim, Werterhaltung etc.) ist von einem Pensum von rund 50 Stellenprozenten auszugehen.

Die Arbeitsbelastungen des Leiters Immobilien und der Bereichsleiter technisches Gebäudemanagement (speziell Sportanlagen, Wohnungsbau und Schulanlagen) sind seit Monaten viel zu gross und auf Dauer nicht zu verantworten. Nebst der ordentlichen Instandhaltung der Liegenschaften mit einem Jahresbudget von ca. CHF 6.5 Mio., und den zusätzlichen Aufgaben mit den Projekten, Bildungsinfrastruktur (neu seit Juli 2009), Bossard Arena, Wohnüberbauung Roost, Zentrum Frauensteinmatt, Theater Casino, Gesamtsanierung Haus Zentrum inkl. Büroraumplanung, Alterswohnungen Neustadt 2, Galvanik etc. können nicht mehr alle Aufgaben seriös und rechtzeitig erledigt werden. Für die wichtigen Aufgaben der strategischen Ausrichtung und der Projektentwicklung des Immobilienportefeuilles kann nur sehr wenig Zeit aufgewendet werden. Dies ist jedoch für die Nachhaltigkeit und Zukunft der städtischen Liegenschaften sehr wichtig.

Aus diesem Grund sollen die oben erwähnten Stellen im September 2010 ausgeschrieben werden. Im Budget 2011 ist die Stelle vorgesehen. Mit diesem zusätzlichen Bereichsleiter mit den entsprechenden Aufgabenverschiebungen können der Leiter Immobilien sowie die Bereichsleiter technisches Gebäudemanagement entlastet werden. Für die strategische Ausrichtung und der Projektentwicklung des Immobilienportefeuilles können mehr Ressourcen zur Verfügung gestellt werden.

6.3 Leistungsvereinbarung

Mittels Leistungsvereinbarung können die Kosten für den technischen Anlagewart und Teile des Bereichsleiters der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen verrechnet werden und belasten deshalb die Stadtrechnung nicht.

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein wird die technische und die kaufmännische Bewirtschaftung für das Haus A der Abteilung Immobilien übertragen. Dazu wird ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen. Die Stiftung Priesterheim wird die Mietzinse ihrer Wohnungen selbst festlegen und die Mieter bestimmen. Die Leistungen für das Haus A können der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein mit dem Bewirtschaftungsvertrag weiterverrechnet werden. Für das Gebäude C werden die Hauswartskosten den Mietern mit den Nebenkosten weiterverrechnet.

6.4 Organisation Pflegezentrum

Das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit hat mit der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen am 11. November 2009 eine Rahmenvereinbarung betreffend Betriebsführung des Pflegezentrums Frauensteinmatt abgeschlossen. Mit der Rahmenvereinbarung wird die Betriebsführung der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen übertragen. Die Rahmenvereinbarung bestimmt die Eckdaten der künftigen Betriebsführung und dient der Vorbereitung zum Bezug des neuen Heims. Das Heim wird mit der Eröffnung im Sommer 2011 der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen schlüsselfertig übergeben. Für die eigentliche Betriebsführung wird auf den 1. Januar 2011 eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Integrierender Bestandteil der Leistungsvereinbarung wird der Mietvertrag für das Haus B sein, das die Stadt Zug der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen als Pflegezentrum vermietet. Die Bruttomietkosten werden auch die Kapitalkosten für die Finanzierung der Immobilie enthalten. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, wird die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen diese Miete nur zu einem Teil bezahlen können. Beispielsweise finanzierte die Stadt Zug zur Hauptsache das Alterszentrum Herti und das Betagtenzentrum Neustadt. Danach gingen die beiden Gebäude entschädigungslos ins Eigentum der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen über. Dadurch entstanden nur geringe Kapitalkosten. Die Stadt wird deshalb Kapitalkosten für das Pflegezentrum Frauensteinmatt subventionieren müssen. Mit dem Mietvertrag wird nach dem Bruttoprinzip die Subvention ausgewiesen.

6.5 Mobiliar Pflegezentrum

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wird alles noch nutzbare Mobiliar des Altersheims Waldheim in das Pflegezentrum Frauensteinmatt überführen. Dieses Mobiliar entspricht einem Neuwert von ca. CHF 375'000.--. Darin enthalten sind u.a. Betten und Zubehör, Pflegemobiliar, Waschmaschinen und Tumbler, Küchengeräte sowie diverses Kleinmaterial. Dieses Mobiliar wird im Rahmen des Baukredits ergänzt, sodass das Pflegezentrum vollständig ausgerüstet der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen übergeben werden kann. Mit dieser Übergabe soll die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen Eigentümerin auch des zusätzlichen Mobiliars, u.a. der gesamten Küche, werden. Das bedeutet gleichzeitig, dass die Stiftung als Eigentümerin verantwortlich sein wird für den Unterhalt, die Wartung, die Amortisation und die Ersatzbeschaffung des gesamten Mobiliars. Die Stadt ist von diesen künftigen Kosten befreit.

7. Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte Frauensteinmatt bietet 20 Plätze in zwei Gruppen an. Die Betreuungsplätze werden von der Stadt Zug subventioniert. In der ersten Gruppe stehen 12 Plätze für Kinder im Alter von 2 1/2 Jahren bis Abschluss des Kindergartens zur Verfügung. Die zweite Gruppe ist eine Kleinkindgruppe mit 8 Plätzen, die Kinder ab viertem Altersmonat bis 2 1/2 Jahre betreut. Die Betreuung findet an 49 Wochen pro Jahr jeweils von Montag bis Freitag statt. Es sind 11,5 Betriebsstunden pro Tag geplant. Die Kindertagesstätte wird nach anerkannten entwicklungspsychologischen und pädagogischen Grundsätzen geführt. Eine gute soziale Durchmischung ist ein wichtiges Ele-

ment der Zusammensetzung der Kindergruppen. Neben den Betreuungsräumen, einer Küche und den Nebenräumen steht der Kindertagesstätte ein grosszügiger Aussenbereich zur Verfügung.

Die Verhandlungen des Stadtrats mit der Trägerschaft, die für die Führung des Betriebs vorgesehen ist, stehen kurz vor dem Abschluss. Die Trägerschaft verfügt über eine langjährige Erfahrung in der professionellen Kinderbetreuung.

8. Fernwärme-Zentrale

8.1 Allgemeines

An seiner Sitzung vom 10. Juli 2007 hat der Grosse Gemeinderat den Projektionskredit für eine neue Heizzentrale im Neubau des Zentrums Frauensteinmatt bewilligt (Vorlage Nr. 1939). Am 18. November 2008 wurde auch der Objektkredit in der Höhe von CHF 3'817'000.-- inkl. MWST bewilligt (Vorlage Nr. 2003).

Die Verantwortung für die Planung der Heizzentrale samt Verbindungsleitung zur bestehenden Zentrale im Casino sowie für den Umbau der Zentrale liegt beim Generalplaner, der auch für das Gesamtprojekt Neubau Zentrum Frauensteinmatt verantwortlich ist. Mit der Vergabe der Planungsarbeiten an den Generalplaner ist auch die Koordination zwischen dem Neubau des Zentrums Frauensteinmatt und dem Bau der Heizzentrale sichergestellt.

8.2 Baustand und Ausblick

a) Neubau neue Heizzentrale Frauensteinmatt: Der Raum für die Installation der neuen Heizung ist fertig erstellt und abgedichtet. Die Montagearbeiten in der neuen Zentrale haben bereits begonnen. Ab Mitte August 2010 werden die Installationen elektrisch angeschlossen. Der Heizkessel geht im September, das BHKW (Blockheizkraftwerk) Mitte November 2010 in Betrieb. Die Abnahme und Übergabe der Heizzentrale ist für die erste Woche Dezember 2010 vorgesehen.

b) Verbindungsleitung Casino bis Frauensteinmatt: Mit den Arbeiten für die Verbindungsleitung wurde ebenfalls begonnen. Anfangs Juni starteten die Aushubarbeiten im Abschnitt neue Heizzentrale bis Ende der neuen Rampe. Die Heiz-, Seewasser-, Gas-, Wasser- und Kabelleitungen sind mittlerweile verlegt und der Graben wieder eingedeckt. Am 14. Juni 2010 konnte mit den Grabarbeiten für die Verbindungsleitungen in der Artherstrasse begonnen werden. Der Zusammenschluss der Verbindungsleitungen sollte Mitte September 2010 erfolgen.

c) Umbau bestehende Zentrale Casino: Anfangs Mai konnte mit dem Rückbau der alten, nicht mehr in Betrieb stehenden Anlageteile und Leitungen in der Zentrale Casino begonnen werden. Die Zentrale ist mittlerweile ausgeräumt. Die neuen Leitungskreuzungen und Anpassungen an die Verbindungsleitung zur neuen Heizzentrale Frauensteinmatt sind in Arbeit. Der Umbau der Heizzentrale Casino erfolgt im Frühjahr 2011 nach Abschluss der Heizperiode Winter 2010/11.

d) Seewasserfassung: Sämtliche Arbeiten der Seewasserfassung, der neuen Rückgabelleitung sowie der technischen Ausrüstung sind submittiert. Mit den Installationen kann ab Ende Juli 2010 begonnen werden. Die Rückgabelleitung für das Seewasser sowie die Platzierung des Mischers im Zugersee erfolgt erst nach Beendigung der Badesaison 2010.

8.3 Kostenstand

Bis auf wenige Teilleistungen sind die Arbeiten für den Bau der neuen Heizzentrale Frauensteinmatt, für die Verbindungsleitung sowie für den Umbau der bestehenden Zentrale Casino vergeben. Die Vergaben liegen innerhalb des Gesamtkredites. Mehrkosten sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

9. Termine

Gemäss Werkvertrag mit der Generalunternehmung wurde der Bezugsbeginn ab März 2011 und die Übergabe der gesamten Anlage auf den 15. Juni 2011 festgelegt. Auf Grund der oben erwähnten technisch hervorgerufenen und wetterbedingten Verzögerungen und der jetzt genauer abschätzbaren Termine wurden an der Steuerungsausschuss-Sitzung vom 23. Juni 2010 die Abnahme- respektive Übergabetermine neu und Gebäudeteil abhängig definiert.

Haus A: Vorabnahme 1. März 2011; Bezug 31. März 2011

Tiefgarage: Vorabnahme 1. März 2011; Bezug 31. März 2011

Haus C: Vorabnahme 1. Juni 2011; Bezug ab 13. Juni 2011

Haus B: Vorabnahme 1. Juni 2011; Bezug 27. Juni 2011; Zügeln der Bewohnerinnen und Bewohner Ende Juli 2011.

Diese Termine sind verbindlich für den Generalunternehmer. Eine Überschreitung der Termine hat eine Konventionalstrafe zur Folge.

10. Antrag

- Der Stadtrat beantragt Ihnen, vom Zwischenbericht Zentrum Frauensteinmatt Kenntnis zu nehmen.

Zug, 29. Juni 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Kostenkontrolle per 23. Juni 2010
2. Zusammenstellung der Projektänderungen und Projektmutationen
3. Mutationsplan Nr. 8140-00 und Nr. 8150-00

Die Vorlage wurde vom Baudepartement, vom Finanzdepartement und vom Departementen SUS verfasst. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen gerne Peter Glanzmann, Leiter Hochbau, unter Tel. 041 728 21 73; Pietro Ugolini, Departementssekretär SUS, Tel. 041 728 22 01 und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30.