

Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP betreffend Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 19. Februar 2013

Das Wichtigste im Überblick

Am 3. Februar 2012 haben die GGR-Fraktionen der SVP, FDP und CVP die Motion betreffend Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen eingereicht. Die Motionäre verlangen vom Stadtrat eine dritte Studie mit dem Ziel einer sanften Sanierung, die weniger als 50% der Substanz betrifft. Wichtig ist den Motionären, dass der Stiftungszweck vollumfänglich eingehalten wird.

Die Umsetzung der Anliegen der Motionäre wurde mit einer zusätzlichen Machbarkeitsstudie „Sanfte Sanierung“ vertieft abgeklärt. Die zusätzliche Machbarkeitsstudie „Sanfte Sanierung“ vom 31. Juli 2012 zeigt fünf mögliche Varianten von der sanften Sanierung bis zur Erstellung eines Neubaus auf und vergleicht deren Kosten langfristig. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden nochmals eingehend überprüft. Dabei zeigte sich, dass aufgrund neuerer kantonaler Rechtsprechung die Ausnutzung des geplanten Neubausvolumens für die Alterswohnungen im Vergleich zur Ausnutzung der angrenzenden Wohnzonen zu gross ist. Es wurden daher die Nutzungsmöglichkeiten eines reduzierten Bauvolumens untersucht. Dabei wurde in Absprache mit der kantonalen Baudirektion die Nutzungsdichte für einen Neubau auf eine Ausnutzungsziffer AZ 1.1 festgelegt, womit man sich am bestehenden Gebäude orientiert. Dazu wurde eine „Erweiterte Studie Design to AZ 1.1“ in Auftrag gegeben. Diese Studie mit 46 Wohneinheiten (14 Ein-Zimmer-Wohnungen und 32 Zwei-Zimmer-Wohnungen) ist aus städtebaulichen und aus finanziellen Gründen vorteilhafter als die ursprüngliche Variante mit 71 Wohneinheiten. Dies aufgrund eines besseren Verhältnisses von Baukosten zu erzielbaren Erträgen und stark steigenden Baukosten bei einem höheren Gebäude. Die Kostenschätzung für den Neubau gemäss „Erweiterte Studie Design to AZ 1.1“ belaufen sich auf 14 Mio. (+/- 25%, exkl. MWST).

Der Stadtrat schlägt Ihnen vor, die Motion nicht erheblich zu erklären und im Sinne der Ausführungen als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Februar 2012 haben die GGR-Fraktionen der SVP, FDP und CVP die Motion betreffend Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen eingereicht. Sie verlangen, dass zur Entscheidungsfindung betreffend die weitere Nutzung des Gebäudes Waldheim eine dritte Studie in Auftrag gegeben werde. Das Ziel dieser Studie müsse eine „Sanfte Sanierung“ im Rahmen eines Umbaus sein, die weniger als 50% der Substanz betrifft. Die Studie solle den Nachweis erbringen, dass an diesem Ort gute und vor allem preiswerte Wohnungen mit einfachem Ausbaustandard im Rahmen der vorhandenen Substanz entstehen können. Weiter wird verlangt, dass auch bei einer sanften Sanierung der Stiftungszweck eingehalten wird. Zudem wird der Stadtrat beauftragt, ein „Outsourcing“ zu prüfen, ob statt der Stadt als Investorin und Bauherrin, z.B. Pensionskassen oder Private Interesse hätten einzusteigen.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich (Beilage 1).

An seiner Sitzung vom 28. Februar 2012 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht

Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Beantwortung der Motion
 - 2.1 Machbarkeitsstudie Umnutzung vom 17. Januar 2011
 - 2.2 Machbarkeitsstudie „Sanfte Sanierung“ vom 31. Juli 2012
 - 2.3 Erweiterte Studie „Design to AZ 1.1“ vom 20. Dezember 2012
4. Langfristige Betrachtung der finanziellen Auswirkungen über alle Varianten
5. Prüfung Outsourcing
6. Fazit Stadtrat
7. Antrag

1. Ausgangslage

Der Stadtrat setzte am 29. September 2009, Beschluss Nr. 941.09, eine Projektgruppe mit der Bezeichnung „Zukünftige Nutzung Altersheim Waldheim“ ein. An der Sitzung vom 6. April 2010, Beschluss Nr. 378.10, entschied sich der Stadtrat auf Grund der Abklärungen der Projektgruppe und in Absprache mit der Stiftung Alterszentren Zug (nachstehend Stiftung genannt), für die folgende zukünftige Nutzung des Alterszentrum Waldheim:

- alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen; sie müssen in ein Pflegeheim wechseln, wenn die Hilfe der Spitex nicht mehr genügt;
- junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge;*¹
- IV-Bezüger, die selbständig wohnen können, aber auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Auf dieser Grundlage liess die Stiftung auf eigene Kosten ein Betriebskonzept erstellen, das die RESO-Partners AG in Zürich verfasste. Das Betriebskonzept zeigt die Möglichkeiten, Grenzen und Risiken der Umnutzung auf. Zudem wurden die ersten rudimentären Kostenberechnungen für die Sanierung und einen allfälligen Neubau aufgestellt.

**¹ Bei der Weiterbearbeitung des Projekts Waldheim fällt die Nutzung für "junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge" weg. Für diese sind im Neubau des „Kolin Geviert“ Wohnmöglichkeiten bereits eingeplant. Auch wäre eine solche Nutzung mit dem Stiftungszweck kaum vereinbar.*

Am 14. September 2010, Beschluss Nr. 928.10, bewilligte der Stadtrat für eine Machbarkeitsstudie einen Nachtragskredit von CHF 47'000.00. Mit dem gleichen Betrag beteiligte sich auch die Stiftung an der Machbarkeitsstudie.

Die Machbarkeitsstudie „Umnutzung“ vom 17. Januar 2011 wurde dem Stadtrat an der Sitzung vom 28. Januar 2011 präsentiert. Nach eingehender Diskussion entschied der Stadtrat Folgendes:

- Die Machbarkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.
- Das heutige „Waldheim“ lässt sich mit vernünftigem Aufwand nicht mehr renovieren, deshalb ist ein Neubau zu planen.
- Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie ist dem Stadtrat eine Bestellung an das Baudepartement vorzulegen.
- Aufgrund der städtebaulichen heiklen Situation ist die Bestellung auf 70 Ein- und Zwei-Zimmer-Alterswohnungen in einem Mix von 2/3 Zwei-Zimmer und 1/3 Ein-Zimmer-Wohnungen zu beschränken.

An der Sitzung vom 22. März 2011, Beschluss Nr. 303.11, beauftragte der Stadtrat das Baudepartement, die notwendigen Schritte für einen Projektwettbewerb vorzubereiten. Gleichzeitig wurde das Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, mit dem Leerstandmanagement des Gebäudes Waldheim ab 1. August 2011 beauftragt.

Am 14. Juni 2011 wurde der GGR im Rahmen der Beantwortung einer Interpellation und verschiedener Motionen zum aktuellen Stand Waldheim informiert. Die Mitglieder des GGR erhielten die Machbarkeitsstudie *Umnutzung, Studie Neubau, Gegenüberstellung Sanierung/Neubau nach SIA 112/1* und die Finanz- und Kostenkennzahlen vom 17. Januar 2011. Die Studie ist auf dem Intranet unter folgendem Link zugänglich:

http://www.stadtzug.ch/de/politik/legislatred/politbusiness/welcome.php?action=showinfo&info_id=146243). Damit wurden die Mitglieder des GGR frühzeitig über die Absichten des Stadtrates informiert.

Am 3. Februar 2012 reichten die GGR-Fraktionen der SVP, der CVP und der FDP die Motion: Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - Preiswerter Wohnraum für ältere Menschen ein. Am 27. März 2012 fand eine gemeinsame Sitzung der GPK und BPK im Waldheim statt. Die Stadträte Andreas Bossard und André Wicki, die Vertreter der Reso Partners AG, Burkhardt & Partner und Mitarbeitende der Verwaltung orientieren die Mitglieder der beiden Kommissionen. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft besichtigt.

Aufgrund der eingereichten Motion wurden die Vorarbeiten zum bereits laufenden Wettbewerbsverfahren im Frühjahr 2012 sistiert.

Die BENTOM AG unterbreitete dem Stadtrat mit Schreiben vom 4. Mai 2012 das Angebot, das Altersheimgebäude Waldheim auf eigene Kosten und eigenes Risiko gegen Überlassung der Mieteinnahmen soweit zu sanieren, dass es zweckgemäss an Betagte, die keiner Pflege bedürfen, vermietet werden kann. Die BENTOM AG erklärte sich bereit, in geeigneter rechtlicher Form, nicht nur die Finanzierung der Sanierung sicherzustellen, sondern auch das Gebäude während einer festzulegenden Amortisationsdauer für die getätigten Investitionen ausschliesslich und preisgünstig an betagte Personen zu vermieten. Die Stadt ist nicht Eigentümerin der Liegenschaft Waldheim. Der Stadtrat überwies die Anfrage deshalb zur Beantwortung an die Stiftung Alterszentren Zug, der Eigentümerin der Liegenschaft Waldheim. Der Stiftungsrat lehnte das Angebot der BENTOM AG mit Schreiben vom 30. Mai 2012 ab. Er begründete die Ablehnung u.a. wie folgt:

„Die Stiftung hat in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat eine Altersstrategie erarbeitet und dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) mit der Vorlage Nr. 2203 vom 20. März 2012 betreffend Motion der FDP-Fraktion für eine Strategie-Entwicklung und langfristige Planung im Sozialwesen unterbreitet. Der GGR ist an der Sitzung vom 10. April 2012 auf die Vorlage eingetreten. Er hat die Motion der FDP-Fraktion vom 28. Oktober 2011 für eine Strategie-Entwicklung und langfristige Planung im Sozialwesen erheblich erklärt und als erfüllt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der Teil „Altersstrategie“ wird mit einem dreistufigen Konzept umschrieben:

A. Unterstützung der familiären Betreuung und Koordination der Angebote

B. Ambulante Pflege- und Betreuungsangebote

C. Stationäre Pflege- und Betreuungsangebote

Der Stiftungsrat hatte zur Sanierung des Waldheims verschiedene Varianten diskutiert. Auf eine „sanfte Sanierung“, die die Stiftung selber realisieren könnte, hat der Stiftungsrat bewusst verzichtet. Die niederschwellige Betreuung wäre nur beschränkt möglich, zusätzlich würden mindestens 30 Servicewohnungen wegfallen, die für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug aber auch für unsere Stiftung von Bedeutung sein werden.“ (vgl. Beilage 2).

2. Beantwortung der Motion

Die Motionäre verlangen vom Stadtrat eine dritte Studie mit dem Ziel einer sanften Sanierung, die weniger als 50% der Substanz betrifft. Wichtig ist den Motionären, dass der Stiftungszweck vollumfänglich eingehalten wird. Zudem sollen die in der Machbarkeitsstudie vom 17. Januar 2011 auf Seite zwei aufgeführten Kriterien ebenfalls eingehalten werden. Es sind dies:

1. Der Wohnraum soll günstig sein.
2. Die Nutzergruppen sind wie folgt definiert:
 - alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen;
 - junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge und Studenten; *¹
 - IV-Beziehende, die selbständig wohnen können aber auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, ein „Outsourcing“ zu prüfen.

**¹ Bei der Weiterbearbeitung des Projekts Waldheim fällt die Nutzung für „junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge“ weg. Für diese sind im Neubau des „Kolin Geviert“ Wohnmöglichkeiten bereits eingeplant. Auch wäre eine solche Nutzung mit dem Stiftungszweck kaum vereinbar.*

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben bewilligte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 442.12 vom 15. Mai 2012, Alters- und Pflegeheime: *Altersheim Waldheim zusätzliche Machbarkeitsstudie „Sanfte Sanierung“*, einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 29'950.00 (vgl. Machbarkeitsstudie; Beilage 3). Die Studie zeigt auf, dass nur eine Neubauvariante die langfristige Vermietbarkeit und die Nutzerbedürfnisse abzudecken vermag und somit auch ökonomisch die Optimallösung darstellt.

Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für einen Neubau hinsichtlich des Bauvolumens nochmals geprüft und unter anderem mit der Stadtbildkommission sowie der Baudirektion eingehend besprochen. Dabei zeigte sich, dass aufgrund neuerer kantonaler Rechtsprechung die Ausnutzung des Neubauvolumens für die Alterswohnungen im Vergleich zur Ausnutzung der angrenzenden Wohnzonen als zu gross einzustufen ist.

Bei der Bestimmung des Bauvolumens für 71 Wohneinheiten in der Machbarkeitsstudie vom 17. Januar 2011 wurde der Frage der Ausnützung noch anders beurteilt. Dies aufgrund der einschlägigen Bestimmung von § 55 Abs. 2 Bauordnung, wonach in der Zone OelB die Bauvorschriften vom Stadtrat, unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, von Fall zu Fall festgelegt werden können. Die kantonale Baudirektion relativiert diese Auslegung der Bauordnung indessen mit dem Hinweis auf einen neueren Entscheid, wonach dem Ermessensspielraum der Gemeinden Grenzen gesetzt sind: Die angrenzenden Zonen sind hinsichtlich der maximal zulässigen Ausnutzungsziffern in jedem Fall zu berücksichtigen und müssen bei der Beurteilung prioritär berücksichtigt werden.

Angrenzend an das Grundstück des Altersheims Waldheim befinden sich W2a- und W2b-Zonen mit einer maximal zulässigen Ausnutzung von 0,4 bzw. 0,5. Das bestehende Altersheim erreicht heute eine Ausnutzung von 0,84. Ein Neubauvolumen mit 71 Wohneinheiten würde eine Ausnutzung von etwa 1,66 ergeben. Dies entspricht einer mehr als 300-prozentigen Abweichung gegenüber den angrenzenden Wohnzonen und eine rund 200-prozentige Abweichung gegenüber dem heutigen Bestand. Laut Aussagen der kantonalen Baudirektion liegt eine Abweichung dieser Grössenordnung rechtlich auch dann nicht im Ermessensspielraum des Stadtrates, wenn die Bebauungen der angrenzenden Grundstücke aufgrund von Bebauungsplänen allesamt von den Vorgaben der W2a- bzw. W2b-Zonenvorschriften sowohl in der maximalen Höhe, der Gebäudelänge oder auch der Ausnützung teilweise wesentlich von der Grundordnung abweichen (mit Ausnahme der Bebauung des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks, das sich nach der Grundordnung richtet).

Aufgrund dieser Beurteilung wurden die Nutzungsmöglichkeiten eines reduzierten Bauvolumens untersucht. Dabei wurde in Absprache mit der kantonalen Baudirektion die Nutzungsdichte für einen Neubau auf 1.1 festgelegt, womit man sich am bestehenden Gebäude orientiert. Ein Neubau mit einer Ausnützungsziffer AZ 1,1 wird von der Baudirektion als verträglich eingestuft. Diese Ausnutzung erlaubt es, den Neubau bei entsprechender Positionierung sogar tiefer zu setzen als das bestehende Altersheim, was auch städtebaulich - auch für die unmittelbare Nachbarschaft - zu einer sehr guten Lösung führt.

Gestützt auf diese Erkenntnisse wurde eine ergänzende, dritte Machbarkeitsstudie „Erweiterte Studie Design to AZ 1,1“ vom 20. Dezember 2012 eingeholt (Beilage 4). Die drei Studien, „Machbarkeitsstudie Umnutzung“ vom 17. Januar 2011, „Machbarkeitsstudie Sanfte Sanierung“ vom 31. Juli 2012 und die neueste Studie „Erweiterte Studie Design to AZ 1,1“ vom 20. Dezember 2012 können hinsichtlich Kosten-, Nutzenverhältnis miteinander verglichen werden. Die Zimmergrössen und das Verhältnis von Ein- zu Zweizimmerwohnungen sind praktisch identisch (Wohnungsmix von Zweidrittel 2-Zimmerwohnungen und einem Drittel Ein-Zimmerwohnungen).

Alle drei Studien kommen unabhängig der Anzahl Wohnungen im langfristigen Vergleich zwischen Renovation oder Neubau zum gleichen Resultat und empfehlen einen Neubau. Dies aus finanzieller und wirtschaftlicher Sicht.

2.1 Machbarkeitsstudie Umnutzung vom 17. Januar 2011

Diese Machbarkeitsstudie vergleicht die Kosten bezüglich Rückbau auf den Rohbau und vergleicht diese mit einem Neubau wie folgt:

- Grundsätzlich wird festgehalten, dass gemäss Analyse der bestehenden Situation sowohl eine Sanierung wie auch ein Neubau möglich ist.
- Wichtige Teile der heutigen Bausubstanz wie z.B. die Haustechnik, die Fassade und die Dämmmaterialien sind am Ende ihrer Lebenszyklen.

- Das Konzept zur Sanierung sieht in der vorliegenden Studie vor, sämtliche haustechnischen Installationen ab Gebäudeeintritt komplett zu erneuern und die bestehenden Steigzonen für die Nasszellen und Küchen zu vergrössern.
- Für die Gewährleistung der Erdbebensicherheit müssen zusätzliche Betonwandscheiben von den Obergeschossen bis ins Untergeschoss konzipiert werden.
- Da die aktuellen Normen gemäss SIA teilweise nicht mehr eingehalten werden, müssen weitreichende Anpassungsarbeiten in den Bereichen Bauphysik, Akustik, Statik und Behindertengerechtigkeit durchgeführt werden.
- Bei einer Sanierung ist daher mit einem Rückbau auf den Rohbau und einem aufwändigen Umbauprozess zu rechnen.
- Bei einer Totalsanierung des Gebäudes werden jedoch weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der Behindertengängigkeit im ehemaligen Wohnhaus und der Flexibilität und Effizienz der Grundrisse im gesamten Gebäude bestehen bleiben.
- Bei einer Neuprojektierung im Wettbewerbsverfahren kann ein Neubau geplant werden, welcher eine städtebaulich und architektonisch adäquate Lösung aufzeigt und als effizientes und flexibles Gebäude gemäss aktuellen Normen auf dem neusten Stand der Technik ausgeführt werden kann.
- Während bei einer Sanierung im bestehenden Gebäude 41 Wohnungen realisiert werden können, geht die Testplanung im Neubauprojekt von 83 Wohnungen aus

Wie bereits ausgeführt, steht die Variante mit 83 Wohnungen, insbesondere auch aus baurechtlichen Gründen, nicht mehr zur Diskussion.

Eine Sanierung des Waldheims hätte - wie oben umschreiben – einen kostspieligen und aufwändigen Umbauprozess zur Folge, wobei weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der Behindertengängigkeit im ehemaligen Wohnhaus und der Flexibilität und Effizienz der Grundrisse im gesamten Gebäude bestehen bleiben würden. Zudem würde mit einer Totalsanierung kein wesentlicher Mehrwert generiert, sodass auch diese Variante nicht weiter verfolgt werden soll.

Damit fällt die Studie vom 17. Januar 2011 aus der weiteren Bearbeitung.

2.2 „Machbarkeitsstudie Sanfte Sanierung“ vom 31. Juli 2012

Variantenvergleiche

Diese zusätzliche Machbarkeitsstudie vom 31. Juli 2012 zeigt fünf mögliche Varianten von der sanften Sanierung bis zur Erstellung eines Neubaus auf und vergleicht deren Kosten langfristig.

Nachfolgend fassen wir die wichtigsten Ergebnisse der Studie zusammen:

Variante 1: Instandhaltungsarbeiten

1.1 Bauliche Massnahmen

Das Gebäude wird mit einem absolut minimalen Aufwand in Stand gehalten. Das Budget sieht kleine kosmetische Arbeiten vor: einzelne Elemente wie Storen werden ersetzt, die Absturzsicherheit in den Treppenhäusern wird verbessert und gewährleistet. Zur Verhinderung von weiteren Schäden werden keine vorbeugenden Arbeiten vorgenommen (Korrosion Fassade, Steigleitungen etc.).

1.2 Dauer der Massnahmen

Mit dieser Art von Massnahmen kann das Waldheim schätzungsweise bis maximal fünf Jahre weiter betrieben werden. Dies nur unter dem Vorbehalt, dass keine grösseren Ausfälle der bestehenden Haustechnikanlagen oder eine Verschlechterung der Fassade auftreten. Dies würde zu den in Variante 2a und 2b aufgeführten Massnahmen führen.

1.3. Nutzungseinheiten

Zimmer (ohne Dusche und Kochgelegenheit)	46
1 Zimmerwohnung	0
2-Zimmer-Wohnung	6
3-Zimmer Wohnung	0
WG/Mehrzimmer-Wohnung	0
Anzahl kompletter Wohnungen inkl. Nasszelle und Kochgelegenheit	1

1.4 Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MWST	CHF 900'000.00
-------------------------------	----------------

1.5 Fazit aus bautechnischer Sicht

Mit dieser Variante werden ohnehin notwendige Sanierungsmassnahmen hinausgezögert. Es verbleibt das Risiko, dass in ein bis fünf Jahren ein grösserer Sanierungsfall eintritt und das Waldheim leer stehen muss. Die Investition von CHF 900'000.00 wäre verloren, es fielen Leerstandskosten an. Ohnehin müssen mittel- bis langfristig die Massnahmen der Varianten 2a und 2b respektive Variante 3 realisiert werden. Eine behinderten- und altersgerechte Nutzung nach heutigen Vorschriften und zeitgemäßem Betrieb ist nicht gewährleistet.

Variante 2a: Sanierung Steigleitung und Kernzone

1. Bauliche Massnahmen:

Mit einer Notmassnahme und mit Hilfe einer spezialisierten Firma kann das Legionellenproblem unter Kontrolle gehalten werden. Die Haustechnik und die Erschliessungsleitungen sind aber veraltet und müssen ersetzt werden. Dies umfasst den Neubau aller haustechnischen Anlagen bis zu den Anschlusspunkten in der Strasse. Diese Variante sieht keine Veränderungen der Grundrisse vor. Die restlichen Bauteile werden, wie in der Variante 1 aufgezeigt, mit absolutem minimalen Aufwand in Stand gehalten.

2. Dauer der Massnahmen

Mit dieser Art von Massnahmen kann das Waldheim weiter betrieben werden. Dies unter dem Vorbehalt, dass bei der Fassade keine grösseren Schäden auftreten. Dies würde zu der in der 2b aufgeführten Massnahmen führen.

3. Nutzungseinheiten

gleich wie bei Variante 1, kein Mehrwert

4. Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MWST	CHF 4'731'000.00
-------------------------------	------------------

5. Fazit aus bautechnischer Sicht

Siehe nachstehend Ziff. 2a und 2b/5.

Variante 2b: Sanierung Gebäudehülle

1. Bauliche Massnahmen

Wegen herabstürzender Backsteinsplitter muss die Fassade saniert und energetisch auf das gesetzliche geforderte Minimum verbessert werden. Auf eine aufwändige Sanierung der Balkone wird verzichtet, diese werden aufgehoben.

2. Dauer der Massnahmen

Mit dieser Art von Massnahmen kann das Waldheim weiter betrieben werden.

3. Nutzungseinheiten

gleich wie bei Variante 1, kein Mehrwert

4. Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MwSt CHF 3'859'500.00

5. Fazit aus bautechnischer Sicht

Die Varianten 2a und 2b beinhalten die Erneuerung aller haustechnischen Anlagen sowie der Gebäudehülle auf den neusten Stand. Sofern keine Dringlichkeiten vorliegen, können die Arbeiten etappiert werden. Die Grundrisse erfahren keine Verbesserung oder Optimierung (keine Dusch- oder Badmöglichkeit in den Zimmern, keine Kochgelegenheiten etc.). Die Etagenduschen bleiben bestehen.

Eine behinderten- und altersgerechte Nutzung nach heutigen Vorschriften und zeitgemässen Betrieb ist nicht gewährleistet.

Variante 3: Totalsanierung

Diese Variante entspricht dem Vorschlag der Totalsanierung gemäss Machbarkeitsstudie vom 20. Januar 2011

3.1 Bauliche Massnahmen

Rückbau auf den Rohbau. Sämtliche Haustechnischen Anlagen, Gebäudehülle etc. werden ersetzt. Die Erdbebensicherheit kann nach neusten Normen gewährleistet werden. Die Grundrisse werden verändert und auf eine zukünftige Nutzung zugeschnitten. Der Energieverbrauch ist mit einem neuwertigen Gebäude vergleichbar. Alle Bereiche werden alters- und behindertengerecht erstellt.

3.2 Dauer der Massnahmen

Entspricht einem Neubau.

3.3. Nutzungseinheiten

Zimmer (ohne Dusche und Kochgelegenheit)	0
1-Zimmerwohnung	13
2-Zimmer-Wohnung	26
3-Zimmer Wohnung	0
WG/Mehrzimmer-Wohnung	1
Anzahl kompletter Wohnungen inkl. Nasszelle und Kochgelegenheit	40

3.4 Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MWST	CHF 9'678'008.00
-------------------------------	------------------

3.5 Fazit aus bautechnischer Sicht

Nach der Totalsanierung kann das Gebäude im Bereich Haustechnik, Gebäudehülle und Innenausbau als neuwertig taxiert werden. Die Grundrisse werden optimiert. Die Neuordnung der Nasszellen erlauben eine behinderten- und altersgerechte Nutzung nach heutigen Vorschriften und einen zeitgemässen Betrieb.

Diese Variante kann mit der Studie Müller Müller Architekten AG verglichen werden. Die Studie von Müller Müller Architekten AG weist nicht aus, welche Arbeiten ausgeführt werden. Dennoch wird ein höherer Ausbaustandard angenommen (750.-/m³ statt 680.-/m³) und der Studienverfasser kommt auf eine Bausumme von ca. CHF 9 Mio. Dies bestätigt weitgehend die Aussagen der vorliegenden Studie zu Variante 3, Totalsanierung (**Kostengenaugigkeit von +/- 25%**).

Variante 4: Neubau

Diese Variante entspricht dem Vorschlag Neubau gemäss Machbarkeitsstudie vom 20. Januar 2011

4.1 Bauliche Massnahmen

Vorgaben und Anforderungen der zukünftigen Nutzer und Mieter werden erfüllt.

4.2 Dauer der Massnahmen

Es wird von einem „normalen“ Unterhalt ausgegangen.

4.3. Nutzungseinheiten:

Zimmer (ohne Dusche und Kochgelegenheit)	0
1- Zimmerwohnung	21
2-Zimmer-Wohnung	49
3-Zimmer Wohnung	0
WG/Mehrzimmer-Wohnung	
Anzahl kompletter Wohnungen inkl. Nasszelle und Kochgelegenheit	70

4.4 Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MWST	CHF 25'004'280.00
-------------------------------	-------------------

4.5 Fazit aus bautechnischer Sicht

Das Gebäude entspricht allen bautechnischen wie auch nutzerdefinierten Anforderungen.

Müller Müller Architekten AG haben auch zu dieser Variante eine Studie erstellt. Sie gehen bei ihrer Berechnung von einem höheren Ausbaustandard aus (950.-/m³ statt 800.-/m³). Bei gleicher Grösse des Neubaus rechnen sie mit einer Bausumme von ca. CHF 28 Mio. (Kostengenauigkeit von +/- 25%).

Generelle Bemerkungen zu den Varianten

- Die Vorgaben der Motionäre aber auch des Stadtrates (Stadtratsbeschluss Nr. 378.10 vom 6. April 2010) können nicht eingehalten werden. Eine behinderten- und altersgerechte Nutzung nach heutigen Vorschriften und zeitgemäßem Betrieb ist nicht gewährleistet.
- Da nur wenige Wohnungen vorhanden sind, können nur wenige Ehepaare aufgenommen werden.
- Die Wohnungen sind nicht zumutbar für ältere Menschen (Etagenduschen, keine Kochgelegenheit in den Zimmern etc.) und können deshalb schlecht vermietet werden.
- Als Folge davon besteht ein hohes Leerstandsrisiko, auch langfristig. Es sei denn man vermietet Räume anderweitig, wodurch aber dem Stiftungszweck nicht entsprochen werden kann.
- Die Altersstrategie vom 3. April 2009, GGR-Vorlage Nr. 2203, könnte nicht erfüllt werden. Es müssten an anderen Orten ein oder mehrere Ersatzbauten erstellt werden, was wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.
- Die Variante Neubau ist ausgewogen. Sie wird sich langfristig selber finanzieren.
- Bei allen Varianten, ausser der Variante Neubau, wird die Stadt immer wieder grössere Beträge investieren müssen, ohne aus dem Gegenwert genügend Ertrag zu erwirtschaften, der es erlauben würde, die Liegenschaft kostenneutral zu betreiben.
- Die Variante 1 kann für eine Überbrückungszeit, bis ein Neubau oder eine Total-sanierung realisiert werden können, sinnvoll sein. Allerdings bleibt bei Variante 1 das Risiko, dass unerwartet umfassende Sanierungen im Sinne der Varianten 2a und/oder 2b anfallen.

2.3 „Erweiterte Studie Design to AZ 1,1“ vom 20. Dezember 2012

Die erweiterte Studie Design to AZ 1.1 mit 46 Wohneinheiten (14 1-Zimmer- und 32 2-Zimmer-Wohnungen) ist gesamthaft aus baurechtlichen aber auch aus finanziellen Gründen vorteilhafter als die ursprüngliche Variante mit 71 Wohneinheiten. Dies aufgrund eines besseren Verhältnisses von Baukosten zu erzielbaren Erträgen und stark steigenden Baukosten bei einem höheren Gebäude.

Es ist zu berücksichtigen, dass im reduzierten Bauvolumen anstelle der 71 Wohneinheiten (21 1-Zimmerwohnungen und 50 2-Zimmerwohnungen) nur 46 Wohneinheiten (14 1-Zimmerwohnungen und 32 2-Zimmerwohnungen) realisiert werden können. Dies macht allenfalls die Suche oder den Bau von weiteren Wohnungen an alternativen Standorten in der Stadt Zug längerfristig nötig.

Die Städtebauliche Situierung des Volumens an diesem heiklen Ort fällt mit der vorgegeben Grösse optimal aus. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen eines Architekturwettbewerbes noch einige Verbesserungen des Volumens und der Gestaltung erreicht werden können. Hinsichtlich der hinter dem heutigen Altersheim Waldheim liegenden Gebäude ergibt sich eine wesentlich verbesserte Situation bezüglich der Aussicht.

2.3.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der Studie „Design to AZ 1.1“

2.3.2 Bauliche Massnahmen

Vorgaben und Anforderungen der zukünftigen Nutzer und Mieter werden erfüllt.

2.3.3 Dauer der Massnahmen

Es wird von einem „normalen“ Unterhalt ausgegangen.

2.3.4 Nutzungseinheiten:

Zimmer (ohne Dusche und Kochgelegenheit)	0
1 Zimmerwohnung	14
2-Zimmer-Wohnung	32
3-Zimmer Wohnung	0
WG/Mehrzimmer-Wohnung	0
Anzahl kompletter Wohnungen inkl. Nasszelle und Kochgelegenheit	46

2.2.5 Kostenschätzung (+/- 25%)

Total Anlagekosten exkl. MWST	CHF 14'100'000.00
-------------------------------	-------------------

2.2.6 Fazit aus bautechnischer Sicht

Das Gebäude entspricht allen bautechnischen wie auch nutzerdefinierten Anforderungen.

4. Langfristige Betrachtung der finanziellen Auswirkungen über alle Varianten

Um die finanziellen Konsequenzen der einzelnen Varianten transparent und korrekt darzustellen, muss die Betrachtung der finanziellen Auswirkungen über eine längere Periode betrachtet werden. Dabei interessiert in erster Linie die Frage, wie viel Geld beansprucht die Liegenschaft, bei welcher Variante bei einer Betrachtung über mehrere Jahre und welche finanzielle Folgen hat dies in den nächsten 40 Jahren.

Mit der Betrachtung der Vollfinanzierungsmethode werden alle zukünftigen erzielbaren Erträge mit den anfallenden Kosten pro Jahr berechnet. Dazu kommen die notwendigen Investitionen. Im Falle der Variante 1 wird spätestens im Jahre 2020 mit einem zusätzlichen Investitionsbedarf von CHF 10 Mio. gerechnet.

Die nachstehenden Tabellen zeigen die kumulierte Betrachtung über 40 Jahre. Es wurden nur die reinen Betriebskosten eingerechnet. Betreuungskosten wurden nicht berücksichtigt.

Bei allen Varianten ist die Stadt gezwungen, in den nächsten Jahren zum Teil erhebliche Summen zu investieren, die sich jedoch nur bei einem Neubau (Variante 4) vollständig bzw. mit einem leichten Ertragsüberschuss finanzieren lassen. Bei den übrigen Varianten (1, 2a, 2b und 3) können die Kosten nicht mit dem Betriebsertrag gedeckt werden. Bei den Varianten 1, 2a und 2b würde in ein Gebäude mit den gleichen Grundrissen investiert, in dem eine behinderten- und altersgerechte Nutzung nach heutigen Vorschriften und zeitgemäßem Betrieb nicht gewährleistet wäre. Diese teuren Investitionen wären verloren. Denn längerfristig muss ein altersgerechtes Wohnen ermöglicht werden. Das wiederum führt zwangsläufig entweder zur Totalsanierung (Variante 3) oder zu einem Neubau (Variante 4).

An der Kerngeschäftssitzung vom 17. Januar 2013 hat sich der Stadtrat mit der neuen Studie befasst und er hat sich über den bisherigen Verlauf der Abklärungen informieren lassen. Er ist zur Überzeugung gelangt, die Studie „Design to AZ 1.1 vom 20. Dezember 2012 mit einem Neubau von 46 Wohnungen weiterzuverfolgen. Er hat sich gegen eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ausgesprochen.

Kostenaufwand und Kostenfolge der Varianten

	Variante 1	Variante 2a „Sanfte Sanie- rung“ 31. Juli 2012	Variante 2b „Sanfte Sanie- rung“ (31. Juli 2012)	Variante 3 „Sanfte Sanie- rung“ (31. Juli 2012)	Variante Neubau 71 Whg (800.- /m ³)	Variante Neubau „Design to AZ 1,1“ 46 Whg, (800.-/m ³) (30. Novem- ber 2012)
Bauliche Massnahmen	Instandhaltung mit minimalem Aufwand. Keine Sanierung der Fassade!	Sanierung Steigleitungen und Kernzone. Keine weiteren Verbesserungen der Grundrisse. Keine Sanierung der Fassade!	Im Unterschied zu 2a müssen in dieser Variante in 8 Jahren rund 4 Mio. zusätzlich für die Sanierung der Gebäudehülle investiert werden!	tiefgreifende Totalsanierung des Bestands	Neubau mit schwieriger Grösse	Neubau mit kleinerem Volumen
Zimmer ohne Dusche / ohne Kochgelegenheit	46	46	46	-	-	-
Einzimmer-Wohnungen	0	0	0	13	22	14
Zweizimmer-Wohnungen	(Ohne Duschen) 6	(Ohne Duschen) 6	(Ohne Duschen) 6	26	49	32
WG-Mehrzimmer-Wohnungen	1	1	1	1	-	-
WG-Mehrzimmer-Wohnungen	1	1	1	40	71	46
Kostenaufwand heute in Mio.	-0.9	-4.8	-4.8	-10.0	-25.0	-14.1
Investitionen bis 2025	-10	-10.0	-12.4			
Saldo (Einnahmen/Ausgaben) 40 Jahren in Mio.	-7.0	-13.1	-20.5	-2.9	+0.13	+0.68

Details zum Vergleich der langfristigen Kosten-Ertragsentwicklung

Zinssatz bei sanfter Sanierung: 2.5%

Zinssatz bei Neubau: 2.1% (kleineres Risiko)

Variante 1

Jahr	Enter	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag		352'000	352'000	2'112'000	3'459'135	2'075'481	4'842'789	3'459'135	2'075'481	2'075'481	4'150'962
Betriebskosten		266'000	266'000	1'596'000	1'065'000	639'000	1'491'000	1'065'000	639'000	639'000	1'278'000
Rückstellungen		210'000	210'000	1'260'000	600'000	360'000	840'000	600'000	360'000	360'000	720'000
Zinskosten (2.5%)		22'500	26'163	239'178	1'287'788	741'270	1'625'948	1'021'371	657'165	624'924	1'143'017
Investitionen Sanfte Sanierung	900'000										
Investitionen Haustechnik							1'500'000				
Investitionen restliches Gebäude								1'800'000			
Investition Gesamtsanierung				10'000'000							
Auflösung Rückstellung				1'680'000			1'800'000	600'000			
Total	-900'000	-146'500	-150'163	-9'303'178	506'347	335'211	1'185'841	-427'236	419'316	451'557	1'009'945
Total kumuliert	-900'000	-1'046'500	-1'196'663	-10'499'841	-9'993'494	-9'658'282	-8'472'441	-8'899'677	-8'480'361	-8'028'804	-7'018'859

Variante 2a

Jahr	Enter	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag		352'000	352'000	2'112'000	3'459'135	2'075'481	4'842'789	3'459'135	2'075'481	2'075'481	4'150'962
Betriebskosten		235'000	235'000	1'410'000	1'065'000	639'000	1'491'000	1'065'000	639'000	639'000	1'278'000
Rückstellungen		150'000	150'000	900'000	600'000	360'000	840'000	600'000	360'000	360'000	720'000
Zinskosten (2.5%)		22'500	26'163	320'753	1'381'127	836'943	1'724'012	1'549'717	1'006'941	1'001'594	1'985'470
Investitionen Haustechnik	4'800'000						1'500'000				
Investitionen restliches Gebäude								1'800'000			
Investition Gesamtsanierung				10'000'000							
Auflösung Rückstellung				1'200'000			1'800'000	600'000			
Total	-4'800'000	-55'500	-59'163	-9'318'753	413'008	239'538	1'087'777	-955'582	69'540	74'887	167'492
Total kumuliert	-4'800'000	-4'855'500	-4'914'663	-14'233'416	-13'820'408	-13'580'870	-12'493'093	-13'448'675	-13'379'135	-13'304'248	-13'136'756

Variante 2b

Jahr	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag	352'000	352'000	2'112'000	1'760'000	2'075'481	4'842'789	3'459'135	2'075'481	2'075'481	4'150'962
Betriebskosten	235'000	235'000	1'410'000	1'105'000	639'000	1'491'000	1'065'000	639'000	639'000	1'278'000
Rückstellungen	150'000	150'000	900'000	750'000	360'000	840'000	600'000	360'000	360'000	720'000
Zinskosten (2.5%)	22'500	26'163	320'753	1'073'668	1'284'009	3'060'210	2'248'144	1'353'976	1'375'313	2'993'794
Investitionen Haustechnik							1'500'000			
Investitionen Fassade			3'900'000						1'800'000	
Investitionen restliches Gebäude										
Investition Gesamtsanierung				8'500'000						
Auflösung Rückstellung			1'200'000	750'000			1'800'000		720'000	
Total	-4'800'000	-55'500	-3'218'753	-8'918'668	-207'528	-548'421	-154'009	-277'495	-1'378'832	-840'832
Total kumuliert	-4'800'000	-4'914'663	-8'133'416	-17'052'084	-17'259'612	-17'808'033	-17'962'042	-18'239'538	-19'618'370	-20'459'202

Variante 3 TS

Jahr	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag	691'827	691'827	4'150'962	3'459'135	2'075'481	4'842'789	3'459'135	2'075'481	2'075'481	4'150'962
Betriebskosten	213'000	213'000	1'278'000	1'065'000	639'000	1'491'000	1'065'000	639'000	639'000	1'278'000
Rückstellungen	120'000	120'000	720'000	600'000	360'000	840'000	600'000	360'000	360'000	720'000
Zinskosten (2.1% kleineres Risiko)	250'000	247'279	1'385'897	1'058'514	577'405	1'166'928	697'910	344'792	352'665	560'660
Investitionen Haustechnik					1'500'000					
Investitionen restliches Gebäude						1'000'000		1'800'000		
Investition Gesamtsanierung										
Auflösung Rückstellung					1'920'000	840'000		960'000		
Total	-10'000'000	108'827	767'065	735'621	919'076	1'184'861	1'096'225	-108'311	723'816	1'592'302
Total kumuliert	-10'000'000	-9'891'173	-9'012'560	-8'276'939	-7'357'864	-6'173'003	-5'076'779	-5'185'089	-4'461'273	-2'868'971

Neubau 46 Wohnungen

Jahr	Enter	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag		744'270	744'270	4'465'620	3'721'350	2'232'810	5'209'890	3'721'350	2'232'810	2'232'810	4'465'620
Betriebskosten		106'000	106'000	636'000	530'000	318'000	742'000	530'000	318'000	318'000	636'000
Rückstellungen		72'000	72'000	432'000	360'000	216'000	504'000	360'000	216'000	216'000	432'000
Zinskosten (2.1% kleineres Risiko)		296'100	290'426	1'616'563	1'167'738	614'431	1'162'098	619'587	257'133	223'830	156'889
Investitionen Haustechnik						1'200'000					
Investitionen restliches Gebäude							1'000'000		1'500'000		
Investition Gesamtsanierung	14'100'000										
Auflösung Rückstellung											
Total	-14'100'000	270'170	275'844	1'781'057	1'663'612	1'036'379	2'305'792	2'211'763	517'677	1'474'980	3'240'731
Total kumuliert	-14'100'000	-13'829'830	-13'553'986	-11'772'930	-10'109'318	-9'072'938	-6'767'147	-4'555'383	-4'037'706	-2'562'726	678'004

Variante Neubau 71 Wohnungen

Jahr	Enter	2013	2014	2015-2020	2021-2025	2026-2028	2029-2035	2036-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2052
Ertrag		1'240'000	1'240'000	7'440'000	6'200'000	3'720'000	8'680'000	6'200'000	3'720'000	3'720'000	7'440'000
Betriebskosten		179'000	179'000	1'074'000	895'000	537'000	1'253'000	895'000	537'000	537'000	1'074'000
Rückstellungen		120'000	120'000	720'000	600'000	360'000	840'000	600'000	360'000	360'000	720'000
Zinskosten (2.1% kleineres Risiko)		525'000	516'264	2'903'580	2'143'418	1'153'304	2'195'540	1'170'726	519'282	425'117	377'527
Investitionen Haustechnik						1'500'000					
Investitionen restliches Gebäude							1'000'000		1'800'000		
Investition Gesamtsanierung	25'000'000										
Auflösung Rückstellung											
Total	-25'000'000	416'000	424'736	2'742'420	2'561'582	2'089'696	4'231'460	3'534'274	1'463'718	2'397'883	5'268'473
Total kumuliert	-25'000'000	-24'584'000	-24'159'264	-21'416'844	-18'855'262	-16'765'566	-12'534'105	-8'999'831	-7'536'113	-5'138'230	130'243

5. Prüfung „Outsourcing“

Mit der Motion wird der Stadtrat schliesslich beauftragt, ein Outsourcing zu prüfen. Konkret geht es um die Frage, ob anstelle der Stadt als Investorin und Bauherrin z.B. Pensionskassen Interesse hätten einzusteigen, selbstverständlich unter Einhaltung des Stiftungszweckes.

Die Abteilungen Soziale Dienste und Immobilien haben mit zwei Firmen Gespräche geführt.

Die Firma A würde mit einem Projekt, das von ihr massgeblich ausgearbeitet wurde, einen Investor suchen, von diesem das Gebäude zu einem marktüblichen Mietzins mieten und die Einrichtung selber betreiben. Die Firma B tritt nur als Betreiberin einer Einrichtung auf, das Gebäude müsste zur Verfügung gestellt werden.

Firma A

Die Firma **A** bietet an, zusammen mit der Stadt, ein Betriebskonzept auszuarbeiten. Auf der Grundlage des Betriebskonzeptes würde die Firma ein Raumprogramm und Vorprojekt erstellen. Mit dem Vorprojekt würde die Firma einen passenden Investor suchen. Der Bau würde nach den Plänen der Firma durch den Investor erstellt. Das fertige Haus würde die Firma A vom Investor zu einer marktüblichen Miete übernehmen und darin die Einrichtung betreiben.

Die beiden Vertreter der Firma zeigten auf, dass sich die Einrichtung mit der vorgesehenen Nutzung (ein Haus für ältere Menschen) und gemäss den Vorgaben der Stadt, insbesondere was die Höhe der Miete anbetrifft, für einen privaten Investor kaum rechnen lässt. Für eine lohnende Investition müssten sie daneben auch noch Pflegebetten anbieten können und die Zusammenarbeit mit bestehenden Leistungserbringern wie Spitex, Stiftung Alterszentren Zug etc. finden. Wichtig sei zudem, dass ein Investor das Grundstück käuflich erwerben könne. Weiter machten die Vertreter der Firma darauf aufmerksam, dass sie als private Anbieter auftreten und daher auf die Durchführung eines Architekturwettbewerbs verzichten würden. Ebenso würde auf eine öffentliche Submission verzichtet.

Firma B

Die Firma **B** arbeitet mit verschiedenen Gemeinden in verschiedenen Kantonen zusammen. Sie betreibt Einrichtungen vor allem im Pflegebettenbereich. Wohnungen für ältere Menschen bietet die Firma nur zusammen mit dem Angebot von Pflegeeinrichtungen an.

Das Gebäude müsste von einem privaten Investor erstellt werden. Die Firma würde dieses zu einem marktüblichen Preis mieten und die Einrichtung betreiben.

Die Rechnung würde für die Firma B nur dann aufgehen, wenn nebst dem Wohnen im Alter auch Pflegebetten angeboten werden könnten. Ansonsten sei für sie das finanzielle Risiko zu gross. Die Firma betreibt Einrichtungen ab einer Grösse von ca. 60 bis 80 Betten. Kleinere Einheiten würden sich für sie finanziell kaum lohnen.

Fazit Outsourcing

Die Gespräche mit den privaten Investoren haben gezeigt, dass für eine Einrichtung mit dem vorgesehenen Zweck (Wohnen im Alter) und der möglichen Grösse (46 Wohnungen) sich kein privater Investor finden lässt. Die Investoren verlangen aus verständlichen Gründen Sicherheiten. Dazu bietet sich nur der Kauf des Grundstückes an. Ob dies aufgrund des Stiftungszweckes überhaupt möglich ist, ist mehr als fraglich. Die Übernahme des Grundstückes im Baurecht ist für die Investoren zu unsicher. Zudem erweist sich die Grösse des Projektes (32 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 14 Ein-Zimmer-Wohnungen) für einen privaten Investor und Betreiber als kritische Grösse.

Die Beschränkung der Einrichtung auf Wohnen im Alter ist aufgrund der Erfahrung von beiden Firmen für einen privaten Betreiber nur wenig lukrativ. Beide zeigten auf, dass sie nebst dem Wohnen im Alter zwingend Pflegebetten anbieten müssten, damit die Institution auch gewinnbringend betrieben werden könnte. Das aber entspricht nicht dem Bedürfnis der Stadt. Die Stadt ist auch an der Stiftung Pflegezentrum Baar beteiligt. Diese Stiftung baut ein neues Pflegeheim mit insgesamt 80 Betten, davon finanziert die Stadt 44 Betten. Somit ist der Bedarf in der Stadt bis Ende 2020 abgedeckt. Einschränkend für private Investoren oder Betreiber wirken zudem die Vorgaben bezüglich des Mietzinses, wie diese in den vorgängigen Studien aufgezeigt wurden. So beträgt der Mietzins bei der Studie Design to AZ 1.1 für eine Ein-Zimmer-Wohnung zwischen CHF 800.00 und CHF 1'200.00 und für eine Zwei-Zimmer-Wohnung zwischen CHF 900.00 und CHF 1'520.00. Dieser Mietzins entspricht ca. den Mietzinsobergrenzen der Ergänzungsleistungen des Kantons Zug. Dies war eine Vorgabe der Stadt bei der Erstellung der Studien, da im Waldheim kein gehobener Ausbaustandard gewünscht wurde. Wollte die Stadt mit einem privaten Investor zusammenarbeiten, müsste sie das Betriebskonzept zusammen mit dem Investor neu erstellen und zu Kompromissen bezüglich den Mietzinsen, dem Angebot an Pflegebetten und Wohnen im Alter sowie bei der Architektur bereit sein.

Die Stadt hat mit der Stiftung Alterszentren Zug einen verlässlichen Partner im Bereich des Angebotes von Alters- und Pflegeheimen. Die Zusammenarbeit hat sich über Jahre bewährt. Die Stadt ist im Stiftungsrat mit zwei Mitgliedern direkt vertreten und kann ihre Anliegen einbringen. Auf die veränderten Bedürfnisse kann schnell reagiert werden. Wie private Anbieter auch, braucht die Stiftung Alterszentren Zug für ein erfolgreiches Wirken und für die optimale Ausnützung der Ressourcen ein gewisses Auftragsvolumen. Das Angebot Waldheim „Wohnen im Alter“ entspricht einem Bedürfnis, passt ins Konzept der Stiftung und erfüllt eine wichtige Zielsetzung der Strategie Alter des Stadtrates.

6. Fazit

Aufgrund der eingereichten Motion hat sich der Stadtrat nochmals eingehend und intensiv mit dem ehemaligen Altersheim Waldheim und der Altersstrategie befasst. Dabei hat er sämtliche Varianten nochmals diskutiert und sich von den zuständigen Fachleuten beraten lassen. Als Entscheidungshilfe dienten die drei Studien „*Machbarkeitsstudie Umnutzung*“ vom 17. Januar 2011, „*Machbarkeitsstudie Sanfte Sanierung*“ vom 31. Juli 2012 und die „*Erweiterte Studie Design to AZ 1,1*“ vom 20. Dezember 2012. Nebst den finanziellen Argumenten - ein Neubau kommt über die Jahre gerechnet wesentlich günstiger als eine sanfte oder Totalsanierung - liess sich der Stadtrat auch von der Altersstrategie (GGR-Vorlage 2203) leiten. Dabei kommt der Stadtrat in Abwägung aller Vor- und Nachteile zum Schluss, an der bisherigen Strategie festzuhalten und anstelle einer Sanierung einen Neubau zu realisieren. Auf der Grundlage der Studie „*Design to AZ 1.1*“ vom 20. Dezember 2012 wird das Departement SUS eine angepasste Bestellung einreichen. Das Baudepartement wird anschliessend beauftragt, die notwendigen Schritte für einen Projektwettbewerb vorzubereiten.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2012 betreffend Alterszentrum Waldheim „*Sanfte Sanierung*“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen nicht erheblich zu erklären, und
- als erledigt von der Geschäftsliste zu streichen.

Zug, 19. Februar 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2012 betreffend Alterszentrum Waldheim „*Sanfte Sanierung*“ - Preiswerter Wohnraum für ältere Menschen
2. Antwortschreiben Stiftung Zugerische Alterszentren an BENTOM AG vom 30. Mai 2012
3. Machbarkeitsstudie Sanfte Sanierung vom 31. Juli 2012
4. Machbarkeitsstudie Design to AZ 1.1 vom 20. Dezember 2012

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtrat Andreas Bossard, Tel. 041 728 22 51, und Stadtrat André Wicki, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.