

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

## 2. Zwischenbericht

### Bericht des Stadtrats vom 24. September 2013

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zwischenbericht zur Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2012 betreffend Alterszentrum Waldheim: „Sanfte Sanierung“ – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Weiteres Vorgehen Zwischennutzung
3. Weiteres Vorgehen Evaluation Neubau
4. Kommission für Altersfragen
5. Antrag

An seiner Sitzung vom 2. Juli 2013 behandelte der GGR den Bericht und Antrag des Stadtrates zur Motion betreffend Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen, GGR-Vorlage Nr. 2245. Der Stadtrat beantragte, die Motion nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftsliste abzuschreiben. Der GGR nahm die Vorlage als Zwischenbericht zur Kenntnis und schrieb die Motion noch nicht ab; er erwartet weitere Berichte des Stadtrates.

### 1. Ausgangslage

Am 15. November 2011 schloss die Stadt Zug, vertreten durch das Finanzdepartement, Abteilung Immobilien, mit der Stiftung Alterszentren Zug einen Gebrauchsleihevertrag über die Liegenschaft Waldheimstrasse 39, Zug, auf unbestimmte Zeit ab. Dieser konnte von beiden Seiten mit einer Frist von sechs Monaten, erstmals per 31. Dezember 2013, gekündigt werden.

Mit Abschluss dieses Vertrages hat die Stiftung Alterszentren Zug (nachstehend Stiftung genannt) der Stadt Zug die Zwischennutzung als Asylunterkunft ermöglicht.

Der Mietvertrag mit dem Kanton Zug, Direktion des Innern, läuft nach zweijähriger Laufzeit am 30. November 2013 aus und kann aufgrund einer Vereinbarung mit der Nachbarschaft nicht verlängert werden. Die Liegenschaft ist ab anfangs Dezember 2013 nicht mehr vermietet und die weitere Nutzung ist noch nicht definitiv geklärt. Damit die Stiftung Alterszentren Zug frei entscheiden und handeln kann, wurde der Gebrauchsleihevertrag fristgerecht per 31. Dezember 2013 gekündigt.

Die im Investitionsprogramm 2013 - 2022 (Budget 2013) vorgesehenen Investitionskosten von CHF 24.4 Mio. für einen Neubau entfallen und werden vom Stadtrat nicht mehr in das Investitionsbudget aufgenommen. Im Zuge der dringend notwendigen Sparmassnahmen mussten Abstriche vorgenommen werden. Der Stadtrat erwartet, dass die Stiftung Alterszentren Zug einen Neubau des Waldheims ohne finanzielle Belastung der Stadt realisiert, zumal die Finanzierung zusammen mit Dritten durchaus eine realistische Option darstellt.

## **2. Weiteres Vorgehen Zwischennutzung**

Ab 1. Januar 2014 ist die Stiftung als Eigentümerin der Liegenschaft alleine für die Investitionen, die Bewirtschaftung, die Instandsetzung und Instandhaltung verantwortlich. Die Abteilung Immobilien unterstützt die Stiftung mit Dienstleistungen im Bereich Unterhalt der technischen Anlagen und stellt dafür Rechnung.

Die Stiftung Alterszentren Zug wird für die Liegenschaft Waldheim selbst eine Zwischennutzung suchen. Eine erste Vermietung an eine gemeinnützige Organisation steht in Aussicht.

## **3. Weiteres Vorgehen Evaluation Neubau**

Am Donnerstag, 19. September 2013, fand eine Koordinations Sitzung zwischen Vertretern des Stadtrates, dem Stiftungsratspräsidenten und dem Geschäftsführer der Stiftung sowie Mitarbeitenden der Stadtverwaltung statt. Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Der Stiftungsrat hat zur Kenntnis genommen, dass die Stiftung die Investition für einen Neubau selbst finanzieren muss. Als Alleineigentümerin der Liegenschaft Waldheim ist die Stiftung deshalb im Gespräch mit verschiedenen Institutionen (mit gemeinnützigem Charakter), welche zurzeit noch nicht genannt sein wollen, die interessiert sind, sich unter Wahrung des Stiftungsstatuts an einem Neubau Waldheim zu beteiligen. Darunter befindet sich auch die Gemeinnützige Gesellschaft Zug (GGZ). Der Stiftungsrat wird die verschiedenen Optionen prüfen und auch die Stiftungsaufsicht ZBSA in Luzern konsultieren. Wie Stadtrat Andreas Bossard an der GGR-Sitzung vom 2. Juli 2013 bereits ausführte, drängt überdies die Zeit. Die Stiftungsaufsicht erwartet, dass bald gehandelt wird, da die Liegenschaft Waldheim das Stiftungsvermögen belastet.

An der GGR-Sitzung vom 3. Juli 2013 fragte Gemeinderat Martin Eisenring, ob die Möglichkeit bestehe, das Waldheim gegen das Pflegezentrum Frauensteinmatt zu tauschen. Das Waldheim käme so in den Besitz der Stadt Zug und könnte devestiert werden. Die Zuger Kantonalbank schätzte im November 2006 den Landwert der Liegenschaft Waldheim auf rund CHF 3.6 Mio. (Zone Oel). Der Wert des Gebäudes muss mit null bewertet werden. Die Baukosten für das Alterszentrum Frauensteinmatt beliefen sich auf ca. CHF 29 Mio. Der Verlust für die Stadt bei diesem Tausch würde rund CHF 24.8 Mio. betragen und müsste über die Investitionsrechnung abgeschrieben werden. Auch wenn im Rückstellungsfonds für die Liegenschaft Waldheim noch ca. CHF 7.0 Mio. vorhanden sind und der Landwert heute evtl. etwas höher ausfallen dürfte, wäre eine solche Belastung der Investitionsrechnung mit der Finanzstrategie nicht zu vereinbaren.

Ähnliches gilt für den Vorschlag von Gemeinderätin Michèle Kottelat. Würde die Stiftung das Waldheim der Stadt verkaufen, um im Herti 2 zu investieren, bekäme sie bestenfalls den Landwert. Die Rückstellungen erhielte die Stiftung nicht, sie wurden von der Stadt gebildet. Diese Einnahme genügt aber nicht für die Finanzierung von Herti 2; es sei denn, die Stadt würde einen Grossteil davon selbst finanzieren. Das Investitionsvolumen dürfte mindestens so hoch sein, wie beim Bau des Alterszentrums Frauensteinmatt.

#### **4. Kommission für Altersfragen**

Der Stadtrat will so bald wie möglich eine Kommission für Altersfragen bilden. In der Kommission sollen alle im GGR vertretenen Parteien Einsitz nehmen können. Die Kommission wird vom Departementsvorsteher Soziales, Umwelt und Sicherheit geführt. Ihr werden noch angehören die Leiterin der Fachstelle Alter und Gesundheit sowie der Geschäftsführer der Stiftung Alterszentren Zug. Fachleute werden nach Bedarf zugezogen. Eine zentrale Aufgabe der Alterskommission wird sein, die Altersstrategie zu ergänzen.

#### **5. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- vom 2. Zwischenbericht zur Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2013 betreffend Alterszentrum Waldheim: „Sanfte Sanierung“ – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen Kenntnis zu nehmen.

Zug, 24. September 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Dr.iur. Alexandre von Rohr, Stadtschreiber

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Andreas Bossard, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 22 51.