

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1900.4

Alterszentrum Frauensteinmatt: Zwischenbericht und Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 29. Mai. 2007

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Am 19. September 2006 hat der Grosse Gemeinderat für den Bau des Alterszentrums Frauensteinmatt einen Brutto-Projektierungskredit von CHF 4'460'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (GGR-Vorlage Nr. 1900 vom 11. Juli 2006). Der vorliegende Zwischenbericht soll über den Fortschritt der Projektierungsarbeiten Auskunft geben. Neben den wichtigsten Änderungen während der Projektierung orientiert der Bericht über den neuen Standort für das Feuerwehrdepot Zugerbergstrasse, die Vergrösserung der Tiefgarage, den Stand und das weitere Vorgehen bei der GU-Submission und bei der Heizzentrale, sowie über die zukünftige Verkehrssituation. In diesem Zwischenbericht dargelegt sind neue Änderungen im Raumprogramm mit Auswirkungen auf das Betriebskonzept, welches zu Änderungen in der Planung, insbesondere im Haus B, führten. Dafür wird ein Zusatzkredit zum Projektierungskredit in der Höhe von CHF 255'000.-- beantragt und eine Verzögerung von 4 - 5 Monate vorhergesagt. Zu Lasten von 1 - 2 Wohneinheiten soll neu ein Kinderhort ins Raumprogramm aufgenommen werden.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ausserordentlichen Sitzung vom 29. Mai 2007 in Zehner Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Stadtrat Andreas Bossard, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni und Stadtgenieur Peter Durisin.

Nach längerer Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Stadtrat Bossard erklärt in neuster Zeit habe im Pflegebereich ein erheblicher Wandel stattgefunden. Das Durchschnittsalter der Seniorinnen liege heute bei mehr als 85 Jahren. Die Mehrzahl der Personen sei pflegebedürftig und die im Konzept enthaltenen

Kleinküchen in den Wohnungen entsprächen heute nicht mehr den Bedürfnissen. Durch das Weglassen des Küchen- und Essbereiches könnten die Zimmer auf eine Grösse von 24 - 27 m² verkleinert werden. Durch die Reduktion könnten im gleichen Volumen 20 zusätzliche Zimmer realisiert werden. In letzter Minute habe der Stadtrat von diesem neuen Trend Kenntnis erhalten und habe darum das Steuer sofort herumgerissen. Die entstehenden Mehrkosten für die dadurch entstehenden Planungsarbeiten werden mit CHF 255'000.-- voranschlagt, die zeitliche Verzögerung wird ca. 4 - 5 Monate in Anspruch nehmen.

4. Beratung

Änderung des Raumprogramms

Der Kommission ist es unverständlich, wieso solche Trends nicht bereits vor dem Start in das Wettbewerbs- und Raumprogramm eingeflossen sind. Andere, seit mehr als einem Jahr fertig gestellte Altersheime wie z.B. Mühlematt und Chlösterli, sind bereits ohne Kleinküchen erstellt worden. Die Kommission bemängelt, dass das Konzept zuwenig genau vorbereitet wurde, dass die Vorbereitungsarbeiten nicht oder unvollständig gemacht wurden. Stadtrat Bossard räumt ein, dass das Raumprogramm durch die Stiftung erstellt worden sei und von Seite Stadt zu wenig, oder zu spät kontrolliert worden sei. Dies scheint weiter unverständlich, hat doch der Stadtrat nach den vergangenen Debatten mehrfach versichert, dass Konzept und Bauen von nun an Sache der Stadt sei und die Stiftung sich auf den Betrieb der Alters- und Pflegheime konzentrieren müsse. Nach Kenntnis der vorliegenden Sachlage unterstützt die BPK die geplante Konzeptänderung. Wir sind jedoch enttäuscht von dieser mangelhaften Vorbereitung eines solch grossen, wichtigen und teuren Bauvorhabens seitens der Besteller, welcher nach Ansicht der BPK klar das SUS - Departement sein muss. Das Raumprogramm des Gebäudes B, des eigentlichen Altersheimes werde in den nächsten 2 Monaten neu formuliert.

Termine

Angesichts der heute bestehenden Unklarheiten könne keine genauere Zeitspanne für die Aufarbeitung der Planänderungen als die erwähnten 4 - 5 Monate angegeben werden.

Führung des Alterzentrums

Der Stadtrat sei zwar mit dem Betrieb der bestehenden Altersheime durch die Stiftung zufrieden. Er könne sich aber auch andere Betriebskonzepte oder Betreiber vorstellen. Allfällige mögliche Änderungen in der Betriebsführung wird der Stadtrat bis zur Unterbreitung des Baukredits prüfen.

Feuerwehrdepot

Das bestehende Feuerwehrdepot wird abgerissen und im Gelände neu platziert. Beim erwähnten Büro handelt es sich um eine Einsatzleitstelle, welche bei Einsätzen zur Sicherstellung der Kommunikation diene.

Tiefgarage

Die vom GGR in Auftrag gegebene Abklärung habe ergeben, dass im Raum Altstadt - Dorf ein Bedürfnis nach zusätzlichen Parkplätzen bestehe. Der Stadtrat empfehle darum das Angebot um 100 Plätze auf

6 Parkebenen mit total 283 Einstellplätzen zu erweitern. Mit diesen zusätzlichen Parkplätzen könnten Engpässe bei Grossanlässen im Casino überbrückt werden.

Parkplätze für den Betrieb des Alterszentrums	77 PP
Ersatz für heute bestehende Parkplätze	146 PP
Reserve	60 PP
Total	283 PP

Für einige Mitglieder der BPK übersteigt die vom Stadtrat vorgesehene Vergrösserung der Zahl der Einstellplätze das vernünftige Mass. Sie verlangen darüber abzustimmen. In der Folge stimmt die BPK der vorgesehenen Erweiterung mit 7 : 3 Stimmen zu.

Verkehrssituation

Der Verkehr auf der Hofstrasse wird mit den gesamten geplanten Bauvorhaben weiter zunehmen. Dabei wird die Belastung durch das Parkhaus Frauensteinmatt jedoch nur einen kleinen Anteil ausmachen. Eine Verbesserung könne durch die im neuen Verkehrsrichtplan bereits ausgewiesene Öffnung der Unterführung beim Friedbach erfolgen. Diese Verbesserung wird momentan geprüft und verhandelt.

Verbesserungen am Knoten Zugerbergstrasse - Artherstrasse scheinen längerfristig nur in grösserem Zusammenhang (Stadtunnel) lösbar.

Zumindest wird das Quartier durch die neue Stadtbahnhaltestelle mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossen sein.

Heizzentrale

Die bestehende Zentrale der Altstadtfernheizung im Casino ist veraltet und kann nur schwer saniert werden. Das Einbeziehen der Heizzentrale des Kantonsspitals habe sich als zu aufwendig erwiesen (zu lange Leitungen, unterschiedliches Konzept der Anlagen). Zurzeit stehe der Bau eines Erdgas- Blockheizkraftwerks auf dem Areal Frauensteinmatt im Vordergrund und werde noch weiter geprüft. Für diese neue Heizzentrale soll eine spezielle Vorlage ausgearbeitet und dem GGR unterbreitet werden.

Kinderhort

Das Angebot eines Kinderhorts im Quartier scheint sinnvoll. Ob die in der Vorlage erwähnten Synergien jedoch sinnvoll sind, scheint der Kommission fraglich. Plätze sollten jedenfalls nicht für eventuell mögliche Besucher besetzt oder freigehalten werden.

Kostenentwicklung

Die eingeplanten Reserven von 20 % erscheinen ein Jahr nach der Wahl des Projekts zu hoch. Es erstaunt zu sehen wie einerseits, die durch das abgeänderte Raumprogramm entstehenden Mehrkosten auf CHF 5'000.-- genau beziffert werden können und andererseits die neu aufgerechneten Mehrkosten wiederum mit einer Reserve von 20 % versehen werden.

20 %, respektive in Zahlen ausgedrückt CHF 13 Mio. Reserven bei einem Projekt von 65 Mio. sind unverständlich und würden in der Privatwirtschaft nie toleriert. Solche Reserven zeigen Unsicherheit und sollen mögliche Kostenüberschreitungen zum Vornherein ausschalten. Natürlich ist es auch der BPK ein Anliegen Kostenüberschreitungen zu verhindern. Der Gürtel darf dabei aber nicht soweit geöffnet werden, dass jeder Spar-
druck wegfällt und ein sorgfältiges Kostenmanagement quasi überflüssig wird. Hier hat der Stadtrat den Kostenrahmen enger zu legen.

5. Zusammenfassung

Der Stadtrat legt seinen Zwischenbericht zur Planung des Alterszentrums Frauensteinmatt vor.

Änderungen im Raumprogramm und Konzept führen zu:

Planungsmehrkosten von CHF 255'000.--

Verzögerung von 4 - 5 Monaten

Die Art der künftigen Führung des Alterszentrums wird vom Stadtrat geprüft.

Der Stadtrat schlägt vor den Bau eines weiteren Parkgeschosses mit 100 Parkplätzen zu prüfen.

Dadurch entstünde eine Reserve gegenüber heute von 60 Plätzen

Die Kosten für ein drittes Parkgeschoss werden mit 2'67 Mio. voranschlagt

In der Frauensteinmatt soll die neue Heizzentrale für die Altstadtfernheizung realisiert werden.

Die notwendigen Räumlichkeiten wurden von Anfang an eingeplant.

Die Kosten werden mit CHF 1.445 Mio. voranschlagt.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- die Änderungen des Raumprogramms entsprechend dem Antrag des Stadtrates sei zur Kenntnis zu nehmen, und
- der Kredit für die Neuausrichtung der Planung von CHF 255'000.-- entsprechend dem Antrag des Stadtrates sei zu bewilligen.

Zug, 6. Juni 2007

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident