

An
Stadtrat

Von
Koordinationsgruppe
Betriebsstruktur/Betriebskonzept
ZENTRUM FRAUENSTEINMATT

Zug, 6. November 2008

B E T R I E B S K O N Z E P T

Zentrum Frauensteinmatt

Inhaltsverzeichnis

I. EINLEITUNG

II. DIE EINZELNEN BEREICHE

- A Wohnblock der Stiftung Priesterheim
- B1 Alters- und Pflegeheim
- B2 Heizzentrale
- C1 Alterswohnungen
- C2 städtische Wohnungen
- C3 Kindertagesstätte
- FW Feuerwehrdepot (1. Löschzug FFZ)
- TG Tiefgarage
- AL Allgemein, Umgebung
- V Verträge

III. ZUSAMMENFASSUNG

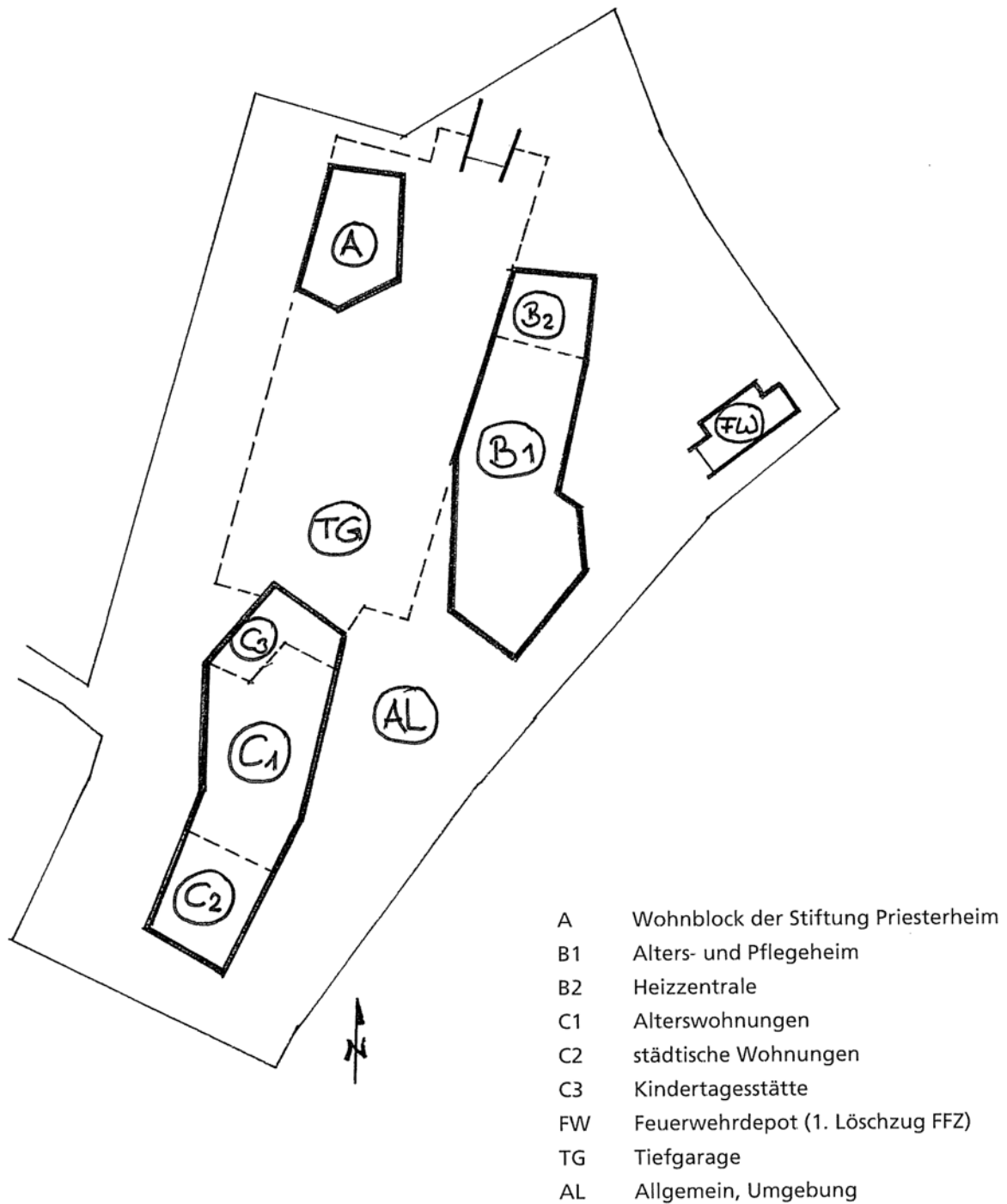
BEILAGEN:

- Formular „Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge“
- Betriebsmodellrechnung Alters- und Pflegeheim Frauensteinmatt

I. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Die Stadt Zug projiziert die Überbauung Zentrum Frauensteinmatt, umfassend ein Wohngebäude der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein (Haus A), ein Pflegeheim (Haus B), ein Gebäude mit Alterswohnungen, städtischen Wohnungen und Kindertagesstätte (Haus C), eine Tiefgarage, ein Feuerwehrdepot sowie eine Heizzentrale.



Mit Beschluss vom 30. Januar 2007 beauftragte der Stadtrat eine Koordinationsgruppe dem Stadtrat eine Betriebsstruktur der gesamten Überbauung Zentrum Frauensteinmatt sowie ein Betriebskonzept für das Alters- und Pflegezentrum Frau-

ensteinmatt zu unterbreiten. Die Kosten sind auszuweisen. Die Unterlagen dienen als Entscheidungsgrundlage für den Baukredit.

Der Koordinationsgruppe gehören an:

- Ugolini Pietro, Sekretär Departement SUS (Leitung)
- Beerle Marcel, Projektleiter Städtebau
- Beglinger Ruth, Leiterin Fachstelle Alter
- Christen Theddy, Leiter Immobilien
- Homberger Thomas, Bereichsleiter Finanz- und Verwaltungsbauten
- Kaiser Regula, Stv.-Stadtarchitektin
- Rupp Andreas, Sekretär Finanzdepartement
- als externer Berater: Renato Valoti, Vitalba, Zürich
- Vertretung Stiftung Zugerische Alterssiedlungen SZA für Betriebskonzept Alters- und Pflegeheim: vakant

Der Sitz der Vertretung der SZA blieb aus verschiedenen Gründen vakant.

Die Koordinationsgruppe führte insgesamt drei Sitzungen durch, nämlich am 13. März 2007 (Kick-off), 2. Juli 2007 und 6. November 2008 (Schlusssitzung). Sie schliesst mit dem vorliegenden Bericht ihre Arbeit ab.

Bereits mit Beschluss vom 1. Juli 2008 hatte der Stadtrat das umfassende Betriebskonzept und die Betriebsmodellrechnung des Alters- und Pflegeheims (B1) genehmigt. Die wichtigsten Fakten und Zahlen daraus sind im vorliegenden Bericht enthalten.

2. Aufbau des Berichts

Für jeden Bereich werden das Betriebskonzept beschrieben sowie die Kosten und Erträge erfasst. Der Aufbau ist einheitlich, sodass sich daraus unter *III. Zusammenfassung* die Gesamtkostenberechnung ergibt. Die Gesamtkostenberechnung wiederum ist abgestimmt auf das Formular „Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge“ im Anhang. Der vorliegende Bericht wird zusammengefasst in die Baukreditvorlage integriert.

Der Bereich Alters- und Pflegeheim (B1) ist mit der Betriebsmodellrechnung ergänzt.

3. Erläuterungen zur Kostenberechnung

3.1 Allgemein

Wenn der Begriff *Geschossflächen* verwendet wird, dann gilt die Definition nach der Norm SIA 416, also die Bruttogeschossfläche (Nettogeschossfläche + Konstruktionsfläche).

Als *Umgebung* gilt die Fläche zwischen Parzellengrenze und der jeweiligen Gebäudaussenhülle.

Der *Hauswartdienst* umfasst grundsätzlich den Innenbereich eines Gebäudes samt Fenstern sowie die kleinen Unterhaltsarbeiten. Dazu kommt die Wartung der Umgebung.

Bei den städtischen Wohnungen (Haus C2) ist die Fensterreinigung Sache der Mieter. Beim Haus A und C1 (Alterswohnungen) sind zusätzlich Wohnungsbetreuungen vorgesehen. Für den Hauswartdienst liegt eine detaillierte Kostenberechnung vor mit Zuteilung zu den einzelnen Bereichen (s. AL, Allgemein, Umgebung).

Zum *Gebäudeunterhalt* gehören die Instandhaltung und Instandsetzung.

Die *Haustechnik* umfasst: Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektroinstallationen.

Betrieb: Mehrere Bereiche sind nicht dem eigentlichen Wohnen gewidmet, sie weisen besondere Betriebsformen auf: B1: Alters- und Pflegeheim, B2: Heizzentrale, C3: Kindertagesstätte, FW: Feuerwehrdepot, TG: Tiefgarage.

3.1 Kapitalfolgekosten

3.1.1 Landkosten

Die Einwohnergemeinde Zug erwirbt von der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug das Land der Parzelle GS 1397 im Baurecht. Der Baurechtszins ist im Vorvertrag zum Baurechtsvertrag vom 23. Mai 2003 festgelegt (Ziff. II.3. und II.4.) und wird wie folgt berechnet: Basislandwert multipliziert mit dem jeweiligen Zinsfuss der Zuger Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten, mindestens jedoch mit 4%. Der Basislandwert wurde mit CHF 900.-- pro m² festgelegt. Die gesamte für den Baurechtszins massgebende Landfläche beträgt ca. 10'223 m². Davon abzuziehen ist eine Baurechtsfläche von ca. 1'112 m² für das Haus A, das der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein gehören wird. Es verbleibt für die Berechnung des Baurechtszinses eine Fläche von ca. 9'111 m² (Aufrundung: ca. 9'200 m²).

Berechnung:

anrechenbare Landfläche für Baurechtszins ca. 9'200 m² x CHF 900.00
= Gesamtlandwert: 8'280'000.00, davon 4%
= **jährlicher Baurechtszins: CHF 331'200.00**

Die Baurechtszinsen werden den einzelnen Bereichen nach Geschossflächen-Anteilen zugeordnet.

Zuteilung Baurechtszins in CHF

BEREICH	BEMERKUNGEN	GESCHOSS- FLÄCHEN (m ²)	%	BAURECHTSZINS p.a.
A PRIESTERHEIM	Kein Baurechtszins, das Land gehört der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein.	---		
B Alters- und Pflegeheim		7'697	33.10	109'627.00
C		(6'374)		
C1 Alterswohnungen		3'832	16.50	54'648.00
C2 städt. Wohnungen		2'265	9.70	32'126.00
C3 Kindertagesstätte		277	1.20	3'975.00
FW Feuerwehrdepot	Kein Baurechtszins, das Land gehört der Stadt Zug.	---		
TG Tiefgarage		9'184	39.50	130'824.00
AL Umgebung	Die Umgebung wird als Teil der einzelnen Bauten betrachtet (analog Berechnung Unterhalt).	---		
TOTAL		23'255	100%	331'200.00

Das Feuerwehrdepot wird auf dem Grundstück GS 4726 (Hofstrasse 8) gebaut, das sich im Eigentum der Stadt Zug befindet. Der für das Feuerwehrdepot benötigte Grundstückanteil wird mit pauschal CHF 200'000.00 bewertet und als Grundstückskosten bei den Folgekosten aufgeführt.

Zur Überbauung Frauensteinmatt gehört auch ein Landanteil der Stadt Zug von 2056 m², GS 4744. Dieses Landstück gehörte ursprünglich zur Villa Stadlin an der Artherstrasse und wurde im Hinblick auf die Überbauung abparzelliert und dem Areal Frauensteinmatt zugeteilt. Der Landwert wird mit CHF 500.00 pro m² eingesetzt. Die für die Folgekosten zu erfassenden Grundstückskosten betragen insgesamt CHF 1'028'000.

Die Landkosten des GS 4726 und 4744 wurden nicht separat erfasst. Sie sind in den Anlagekosten mit den Abschreibungen und Verzinsungen enthalten.

3.1.2 Anlagekosten (Gesamtinvestitionskosten)

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

	TIEF-GARAGE	HAUS A	HAUS B	HAUS C	FEUERWEHR-DEPOT	UMGEBUNG	TOTAL
Kosten	13'315'951	4'855'421	29'483'419	19'608'440	437'081	2'500'000	70'200'312
m ²	9'184	1'382	7'697	6'374	159		24'796
CHF/m ²	1'450	3'513	3'831	3'076	2'749		2'831
m ³	27'256	4'454	26'724	20'358	609		79'401
CHF/m ³	489	1'090	1'103	963	718		884

Für die Folgekostenberechnung wurde ein Zinsfuss von 3.5% auf den Anlagekosten angenommen. Der kalkulatorische Abschreibungssatz beträgt linear 4% (Abschreibung über 25 Jahre).

Die für den Kapitaldienst massgebenden Anlagekosten berechnen sich wie folgt:

- Anlagekosten	CHF 70'200'312.00
- Grundstück GS 4726 (Hofstrasse)	CHF 200'000.00
- Grundstück GS 4744 (Villa Stadlin)	CHF 1'028'000.00
./. Kosten Haus A*	<u>CHF 5'000'000.00</u>
TOTAL	<u>CHF 66'428'312.00</u>

*Das Haus A wird von der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein mit pauschal CHF 5 Mio. selbst finanziert. Darin enthalten sind die Baukosten und der Kostenanteil für die Umgebung. Diese Kosten sind nicht Bestandteil des Baukredits.

Die Abschreibungen und Zinsen werden den einzelnen Bereichen nach Geschossflächen-Anteilen zugeordnet.

In der GGR-Vorlage zum Baukredit sind die Anlagekosten gerundet.

Zuteilung Abschreibungen und Zinsen in CHF

BEREICH	BEMERKUNGEN	GESCHOSS- FLÄCHEN (m2)	%	ABSCHREI- BUNGEN	ZINSEN
A PRIESTERHEIM	Von der Stiftung Priester- heim zum Frauenstein selbst finanziert.	---			
B Alters- und Pflegeheim		7'697	32.9	874'196.00	382'461.00
C		(6'374)			
C1 Alterswohnungen		3'832	16.3	433'113.00	189'487.00
C2 städt. Wohnungen		2'265	9.7	257'742.00	112'762.00
C3 Kindertagesstätte		277	1.2	31'886.00	13'950.00
FW Feuerwehrdepot		159	0.7	18'600.00	8'137.00
TG Tiefgarage		9'184	39.2	1'041'595.00	455'698.00
AL Umgebung	Die Umgebung wird als Teil der einzelnen Bauten be- trachtet (analog Berechnung Unterhalt).	---			
TOTAL		23'414	100%	2'657'132	1'162'495

3.2 Personelle Folgekosten

Die Personalkosten sind beim Bereich AL Allgemein, Umgebung erfasst und berechnet. Für den *Hauswartdienst* liegt eine detaillierte Kostenberechnung des „Hauswar-
te-Fachverbands Innerschweiz“ vor. Die Kosten sind den einzelnen Bereichen aufge-
schlüsselt zugeordnet. Zusätzlich benötigt werden für Hauswartdienste 160% Stel-
lenprozente, für den technischen Unterhalt 30 Stellenprozente und für die Administ-
ration 20 Stellenprozente. Die neuen Stellen sind der Abteilung Immobilien zuzutei-
len.

Berechnung siehe auch AL, Allgemein, Umgebung

Es ergeben sich folgende Kosten:

- Hauswartdienst (1.6 Pensen)	128'192.00
Sozialkosten 21%	26'920.00
- techn. Bereichsleitung (0.3 Pensen)	36'000.00
Sozialkosten 21%	7'560.00
- Administration (0.2 Pensen)	17'000.00
Sozialkosten 21%	3'570.00
 Total Pensen	 181'192.00
Total Sozialkosten	<u>38'050.00</u>
Zwischentotal	219'242.00
 + Gemeinkostenanteil 50%	 109'621.00
PERSONALFOLGEKOSTEN	328'863.00

Die Personalfolgekosten werden auf dem Formular „Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge“ mit *brutto* CHF 328'863.00 aufgeführt. Weil die Kosten für die technische Bereichsleitung und die Administration bereits mit den Nachfolgekosten „Unterhalt“ erfasst sind, müssen sie unter der Rubrik *Beiträge an Personalkosten* mit einem Betrag von CHF 96'059.00 wieder gutgeschrieben werden.

3.3 Sachfolgekosten

Unterhalt Gebäude, Umgebung und Haustechnik

Für die Berechnung der Folgekosten des Gebäudeunterhalts und der Umgebung werden jährlich 1.5% von 100% der Anlagekosten veranschlagt. Diese Unterhaltskosten werden den einzelnen Bereichen nach Geschossflächen-Anteilen verrechnet.

Nebenkosten

Zu den Nebenkosten der städtischen Wohnungen und der Alterswohnungen gehören der Hauswartdienst sowie die übrigen Nebenkosten wie Energie, Wasser, Abwasser, Telefon etc. Als Nebenkosten (Ausgaben und Einnahmen) werden nur die Hauswartkosten in die Kostenberechnung aufgenommen. Die übrigen Nebenkosten fallen erst mit dem Bezug der Wohnungen an und werden vollständig auf die Mietparteien überwält. Sie sind daher erfolgsneutral und werden für die Folgekostenberechnung nicht berücksichtigt.

Für die Bereiche Haus B (Pflegeheim und Heizzentrale), Kindertagesstätte (C 3), Feuerwehrdepot (FW) und Tiefgarage (TG) werden die übrigen Nebenkosten als Aufwand erfasst, da sie nicht überwält werden können. Die Kosten werden pro Jahr mit ¼% des Anlagewertes berechnet.

Der Einkauf *Dienstleistungen Dritter* (z.B. bei der Betreuung der Tiefgarage) wird als Sachaufwand erfasst.

Unterhalt und übrige Nebenkosten in CHF

BEREICH	ANLAGEKOSTEN	Geschoss- flächen (m2)	%	ANLAGEKOSTEN inkl. Umgebung	UNTERHALT 1.5% p.a.	übrige NEBEN- KOSTEN ¼% p.a.
A PRIESTERHEIM	4'855'421	1'382	5.6	4'855'421 140'000 4'995'421	74'932	
B Alters- und Pflegeheim	29'483'419	7'697	31.0	29'483'419 775'000 30'258'419	453'876	73'709
C	19'608'440	(6'374) (100%)				
C1 Alterswohnungen		3'832 (60.12%)	15.4	11'788'594 385'000 12'173'594	182'604	
C2 städt. Wohnungen		2'265 (35.53%)	9.3	6'966'879 232'500 7'199'379	107'991	
C3 Kindertagesstätte		277 (4.35%)	1.1	852'967 27'500 880'467	13'207	2'132
FW Feuerwehrdepot	437'081	159	0.6	437'081 15'000 452'081	6'781	1'093
TG Tiefgarage	13'315'951	9'184	37.0	13'315'951 925'000 14'240'951	213'614	33'290
AL Umgebung	2'500'000				(37'500, umgelegt)	
TOTAL	70'200'312	24'796	100	70'200'312	1'053'005	110'215.00

3.4 Folgeerträge

Die Folgeerträge setzen sich wie folgt zusammen:

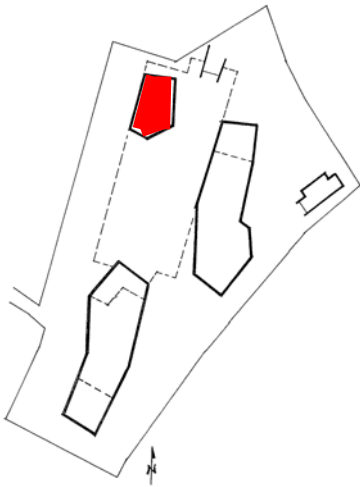
Beiträge an Personalkosten*	CHF	96'195.00
Mieteinnahmen	CHF	1'037'000.00
Einnahmen Nebenkosten (Hauswart + 50% Gemeinkosten)	CHF	105'559.00
Einnahmen Tiefgarage	CHF	735'800.00
Bewirtschaftungsvertrag Haus A**	CHF	109'897.00
Ertrag Alters- und Pflegeheim	CHF	1'180'000.00
Einnahmen Kindertagesstätte	CHF	188'000.00
TOTAL	CHF	3'452'451.00

*Die Personalkosten sind brutto erfasst und zugleich in den Unterhaltskosten enthalten. Sie werden deshalb als Folgeerträge gutgeschrieben.

**Der Betrag enthält die Unterhalts- und die Hauswartkosten. Das Nettoergebnis für die Bewirtschaftung beträgt CHF 15'000.00 pro Jahr.

II. DIE EINZELNEN BEREICHE

A Wohnhaus Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug baut das Haus A für eigene Bedürfnisse und behält es samt einem zugewiesenen Landanteil als Eigentum. Das Haus gehört jedoch zur Überbauung Zentrum Frauensteinmatt. Deshalb wird auch der grösste Teil des Betriebs gegen Entschädigung der Stadt Zug übertragen.

1.2 Raum

Das Haus A ist dreigeschossig und beinhaltet acht Wohnungen, nämlich

- 1 x 2-Zimmer
- 3 x 2 ½-Zimmer
- 2 x 3 ½-Zimmer
- 2 x 4 ½-Zimmer

1.3 Zuständigkeiten

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein bestimmt die Mieterinnen und Mieter und legt die Mietpreise fest. Die restlichen Aufgaben übernimmt die Stadt Zug. Dies betrifft namentlich den Unterhalt der Umgebung und des Gebäudes sowie den Hauswartdienst. Das Haus A wird in die Unterhaltsplanung der Stadt Zug integriert. Ferner führt die Stadt Zug, vertreten durch die Abteilung Immobilien, die Nebenkostenabrechnung und sie ist für die Mieterwechsel zuständig.

Die Zusammenarbeit wird mit einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Vermietung formell	Abteilung Immobilien
Vermietung materiell	Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien in Absprache mit Stiftung Priesterheim
Hauswart	Abteilung Immobilien
Haustechnik	Abteilung Immobilien

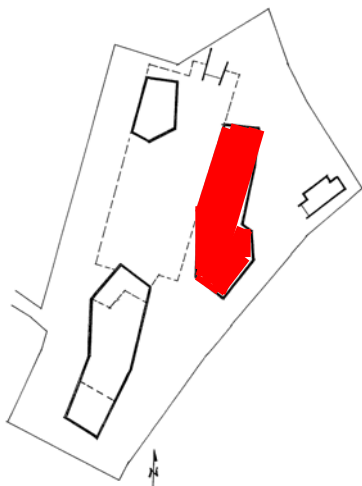
2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein baut und finanziert das Haus A samt Landkosten selbst. Die Mieteinnahmen erhält die Stiftung. Für die Kostenberechnung sind nur die Hauswardienste und der Unterhalt relevant. Der Ertragsüberschuss von CHF 15'000.00 pro Jahr entspricht den Einnahmen aus dem Bewirtschaftungsvertrag.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	---	
Abschreibung	---	
Zinsen	---	
Baurechtszins	---	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	19'965.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	11'000.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	2'310.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	6'655.00	
SACHFOLGEKOSTEN	74'932.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	74'932.00	
Nebenkosten	---	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		109'897.00
Mieteinnahmen		---
Abgeltung pers. Folgekosten		19'965.00
Abgeltung Unterhalt		74'932.00
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere (Verwaltungskosten Bewirtschaftung)		15'000.00
TOTAL	94'897.00	109'897.00
Saldo	15'000.00	



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Das Alters- und Pflegeheim im Haus B (B1) mit 89 Betten ersetzt das sanierungsbedürftige Altersheim Waldheim (57 Betten) und erweitert das Pflegeangebot. Der hohe Bedarf an Pflegebetten, der in Zukunft noch stark zunehmen wird, bedingt, dass das Alters- und Pflegeheim ausschliesslich auf Pflegefälle ausgerichtet wird.

1.2 Raum

Das gesamte Gebäude wird als Alters- und Pflegeheim genutzt und weist folgendes Raumkonzept auf:

Dachgeschoss	Dementen-Wohngruppe Teil 1	14 Betten
3. Obergeschoss	Pflegeabteilung (Psychogeriatric allgemein)	12 Betten
3. Obergeschoss	Dementen-Wohngruppe Teil 2	11 Betten
1. - 2. Obergeschoss	Pflegeabteilungen (25/27 Betten)	52 Betten
		Total 89 Betten
Parterre	Verpflegung, Aufenthalt, Logistik, Administration Cafeteria	
1. Untergeschoss	Garderoben, Archiv, Lager, Nebenräume, Lingerie etc.; Werkhofteil, <i>Fernheizung (B2)</i>	
2. Untergeschoss	Technik, Nebenräume, <i>Fernheizung (B2)</i> etc.	

1.3 Zuständigkeiten

Vermietung (Leistungsvereinbarung)	Stadtrat/Fachstelle Alter und Gesundheit
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien in Absprache mit Betreiber
Hauswart	Betreiber
Haustechnik	Abteilung Immobilien in Absprache mit Betreiber

1.4 Betrieb

In der Stadt Zug werden durch die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (SZA) bisher drei Alters- und Pflegeheime geführt: das Altersheim Waldheim, das Alterszentrum Herti und das Betagtenzentrum Neustadt. Die Gebäude der drei Heime befinden sich im Eigentum der SZA. 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 Immobilien 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 Instandhaltung 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 erdenklichen Optionen wie auch eine privatrechtliche Führung 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 wahrgenommen 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 613'052.00 pro Jahr vor, mit dem sich die bauliche Investition und der Baurechtszins zu etwa 45% finanzieren lassen. Dabei sind die Unterhaltskosten mit 1.5% der Anlagekosten eher hoch budgetiert (s. unten Ziff. 2.). Die Zahlen der Modellrechnung sind aufgrund von Vergleichswerten sorgfältig budgetiert worden, grosse Abweichungen werden nicht mehr erwartet.

2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

Für den Betrieb des Alters- und Pflegeheims erstellte die Vitalba, Elisabethenstrasse 43, Zürich, eine Betriebsmodellrechnung. Die Vitalba ist ein Beratungsunternehmen, das sich u.a. auf die Alterspflege spezialisiert hat. Aus dem Betriebserfolg (ohne Abschreibungen, Kapitalverzinsung und Rückstellungen für Unterhalt) steht nach heutigen Kenntnissen für die Finanzierung des Gebäudes ein Betrag von rund CHF 1.18 Mio. zur Verfügung. Diesem Betrag sind Hauswardienst, Unterhalt und Nebenkosten mit einem Betrag von CHF 566'048.00 zu belasten. Die verbleibende Summe von CHF 613'052.00 kann für die Finanzierung des Baus (Abschreibung, Zinsen, Baurechtszinsen), die mit CHF 1'366'284.00 zu Buche schlägt, verwendet werden. Das heisst, knapp 45% des Neubaus samt Landkosten werden durch den Betrieb finanziert.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	1'366'284.00	
Abschreibung	874'196.00	
Zinsen	382'461.00	
Baurechtszins	109'627.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	38'463.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	21'192.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	4'450.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	12'821.00	
SACHFOLGEKOSTEN	527'585.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	453'876.00	
Nebenkosten	73'709.00	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		1'180'00.00
Mieteinnahmen		---
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		---
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere (Ertragsüberschuss Gemäss Modellrechnung Ziff. 3.1)		1'180'000.00
TOTAL	1'932'332.00	1'180'000.00
Saldo		752'332.00

3. BETRIEBSMODELLRECHNUNG

(Quelle: Betriebsmodellrechnung Vitalba Zürich vom April 2008)

3.1 Erfolgsrechnung

- Betriebsertrag	CHF 9'950'000.00
+ Personalfolgekosten*	CHF 38'000.00
+ Nebenkosten	CHF 73'000.00
- Ertrag	CHF 10'061'000.00
- Betriebsaufwand ohne Anlagenutzung und Kapitalzinsen	CHF 8'751'000.00
Differenz	CHF 1'310'000.00
Reserve ca. 10%	CHF 130'000.00
verfügbare Differenz	CHF 1'180'000.00

*Der Hauswartdienst, die Nebenkosten und der Gemeinkostenzuschlag sind in der Betriebsmodellrechnung bereits enthalten. Diese Kosten werden deshalb als Personalfolgekosten bei der Kostenrechnung des Pflegeheims wie berechnet erfasst; aber gleichzeitig der Betriebsmodellrechnung als Ertrag gutgeschrieben, damit keine Doppelbelastung erfolgt.

3.2 Betriebsertrag

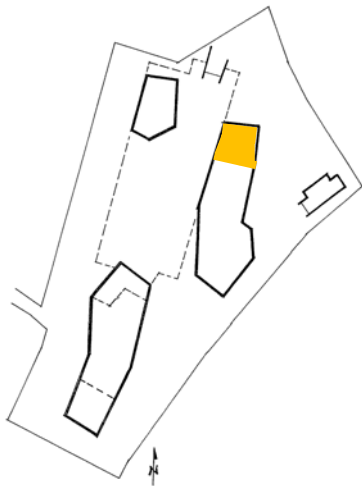
ERTRAGSPOSITION	CHF
Pensionsteuern	3'900'000
Pflege- und Betreuungsteuern	5'760'000
übrige Erträge aus Leistungen für Bewohnende	120'000
Erträge Leistungen an Personal u. Dritte	90'000
übrige Erträge	30'000
Cafeteria	50'000
Total Einnahmen	9'950'000

3.3 Betriebsaufwand

Korrekturen gegenüber Betriebsmodellrechnung Vitalba:

- Personalaufwand + 6% (Teuerung und höhere Personalkosten 2007/2008);
- übriger Aufwand + 3% (Teuerung 2007/2008)

AUFWANDSPOSITION	CHF
Löhne	5'928'000
Sozialleistungen	1'053'000
Personalnebenkosten	142'000
Med. Bedarf	350'000
Lebensmittel	469'000
Haushalt	175'000
Unterhalt Reparaturen Mobiliar	46'000
Anlagenutzung	---
Energie + Wasser	144'000
Kapitalzinsen	---
Büro + Verwaltung	232'000
Entsorgung	26'000
Übriger Betriebsaufwand	186'000
Total	8'751'000



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Die Stadt Zug betreibt gestützt auf das Reglement über die Abgabe von Fernwärme vom 6. Mai 1986 in der Altstadt eine Fernheizung unter dem Namen „Fernwärmever-sorgung Zug“. Die Heizzentrale befindet sich im Untergeschoss des Casinos. Diese muss ersetzt werden. Sie wird neu in der Überbauung Zentrum Frauensteinmatt in-stalliert. Die Heizung wird als Gas-Blockheizkraftwerk mit zwei Seewasser-Wärmepumpen und zwei Gas-Heizkesseln konzipiert. Mit der Heizzentrale wird das gesamte Zentrum Frauensteinmatt bedient sowie die Altstadt.

1.2 Raum

Die Heizzentrale ist im nördlichen Teil des Hauses B im 2. UG untergebracht und be-anspruchert eine Geschossfläche von etwas mehr als 300 m², etwa die Hälfte davon führt über zwei Stockwerke bis ins 1. UG. Der gesamte Raumbedarf beträgt etwa 500 m², wovon rund die Hälfte, also ca. 250 m² der Heiztechnik für das Zentrum Frauensteinmatt zugeordnet werden kann.

1.3 Zuständigkeiten

Das Baudepartement der Stadt Zug ist verantwortlich für den Betrieb der Fernhei-zung und die Abrechnung. Die Haustechnik - auch für den Teil Frauensteinmatt - wird vom städtischen Werkhof gewartet.

Unterhalt Gebäude

Hauswartdienst

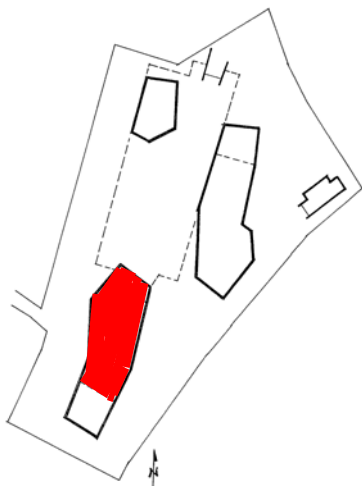
Abteilung Immobilien in Absprache mit Betreiber
Fernheizung
Abteilung Immobilien

2. KOSTEN

Die „Fernheizung“ ist eine eigenständige Betriebseinheit der Stadt Zug (Kostenstelle 4900). Die Energiekosten werden den Bezüglern durch die „Fernheizung“ in Rechnung gestellt - so auch für die Frauensteinmatt. Die Energiekosten sind Teil der Nebenkostenabrechnungen und betreffen die Folgekosten nicht.

Die gesamte Heizanlage samt dem Bereich Frauensteinmatt wird durch die „Fernheizung“ bzw. den städt. Werkhof gewartet. Die Wartungskosten werden nicht verrechnet. Im Gegenzug werden der Unterhalt und der Hauswartdienst nicht in Rechnung gestellt. Allfällige Differenzen einer gegenseitigen Verrechnung könnten ohnehin vernachlässigt werden. Überdies wären die Rechnungsbeträge nicht erfolgswirksam, da sie stadintern zwischen der Abteilung Immobilien und der „Fernheizung“ buchhalterisch ausgeglichen würden.

Es wird zu prüfen sein, ob die Raumkosten der Betreiberin der Fernheizung zu belasten sind.



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Die Alterswohnungen werden vermietet an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zug. Das Eintrittsalter beträgt mindestens 65 Jahre, bevorzugt werden aber ältere Menschen, die auf eine behindertengerechte Wohnung angewiesen sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen noch selbstständig sein und ihren Alltag notfalls mit Hilfe der Spitex meistern können.

Ergänzend gelten die Richtlinien des Stadtrates für die Vermietung von Alterswohnungen vom 23. Mai 2006.

Mit dem Bau der Alterswohnungen wird der demographischen Entwicklung und der hohen Nachfrage entsprochen sowie das knappe Wohnangebot in der Stadt Zug verbessert. Zugleich wird damit ein weiterer Teil der geforderten 400 städtischen Wohnungen gebaut (Volksbegehren von 1981; GGR-Vorlage Nr. 1600).

1.2 Raum

Im nördlichen Teil des Haus' C (C1) befinden sich 36 Alterswohnungen:

- 21 Wohnungen mit zwei Zimmern
- 15 Wohnungen mit drei Zimmern

1.3 Zuständigkeiten

Vermietung formell
Vermietung materiell

Unterhalt Umgebung
Unterhalt Gebäude

Hauswart
Haustechnik

Abteilung Immobilien bzw. beauftragte Privatfirma
Stadtrat/Fachstelle Alter und Gesundheit
(Departement SUS)

Abteilung Immobilien
Abteilung Immobilien in Absprache mit Fachstelle
Alter und Gesundheit
Abteilung Immobilien
Abteilung Immobilien

2. KOSTEN

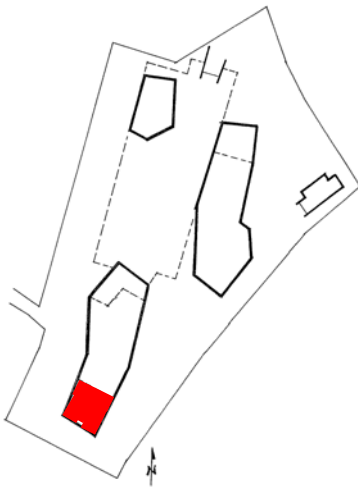
2.1 Allgemeines

Die Mietpreisberechnungen für das gesamte Haus C basieren auf Anlagekosten von CHF 20'568'000 (Gebäudewert, Umgebung Landanteil GS 4744 sowie ein Anteil Bau-rechtszins an Stiftung, Kapital- und Bewirtschaftungskosten). Aus den Rückstellun-gen Wohnungsbau/Landerwerb von CHF 4'934'458 werden im Rahmen des Ver-kaufserlöses der Villa Stadlin CHF 2,6 Mio. für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen verwendet. Insgesamt betragen die *kalkulatori-schen* Anlagekosten für die Berechnung des Mietzinses CHF 17'968'000. Für die nachstehende Kostenberechnung werden aber die tatsächlichen Anlagekosten ver-wendet.

Die Alterswohnungen können vom Kanton Zug im Rahmen des Wohnraumförde-rungsgesetzes vom 30. Januar 2003 (WFG) unterstützt werden.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN (Anteil)	677'248.00	
Abschreibung	433'113.00	
Zinsen	189'487.00	
Baurechtszinsen	54'648.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	82'227.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	45'304.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	9'514.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	27'409.00	
SACHFOLGEKOSTEN	182'604.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	182'604.00	
Nebenkosten	---	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		744'227.00
Mieteinnahmen		662'000.00
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		82'227.00
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere		---
TOTAL	942'079.00	744'227.00
Saldo		197'852.00



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Mit dem Bau von städtischen Wohnungen soll das knappe Wohnangebot in der Stadt Zug verbessert werden. Zugleich wird damit ein weiterer Teil der geforderten 400 städtischen Wohnungen gebaut (Volksbegehren von 1981; GGR-Vorlage Nr. 1600).

1.2 Raum

Im südlichen Teil des Haus' C (C2) befinden sich zwölf städtische Wohnungen:

- 8 Wohnungen mit 3 ½ Zimmern
- 3 Wohnungen mit 4 ½ Zimmern
- 1 Wohnung mit 5 ½ Zimmern

1.3 Zuständigkeiten

Vermietung formell	Abteilung Immobilien bzw. beauftragte Privatfirma
Vermietung materiell	Stadtrat/Abteilung Immobilien
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien
Hauswart	Abteilung Immobilien
Haustechnik	Abteilung Immobilien

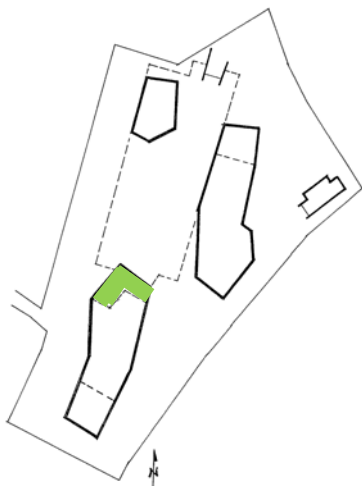
2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

Die Mietpreisberechnungen für das gesamte Haus C basieren auf Anlagekosten von CHF 20'568'000 (Gebäudewert, Umgebung Landanteil GS 4744 sowie ein Anteil Baurechtszins an Stiftung, Kapital- und Bewirtschaftungskosten). Aus den Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb von CHF 4'934'458 werden im Rahmen des Verkaufserlöses der Villa Stadlin CHF 2,6 Mio. für die Subventionierung der Mietzinse der Familien- und Alterswohnungen verwendet. Insgesamt betragen die *kalkulatorischen* Anlagekosten für die Berechnung des Mietzinses CHF 17'968'000. Für die nachstehende Kostenberechnung werden aber die tatsächlichen Anlagekosten verwendet.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	402'630.00	
Abschreibung	257'742.00	
Zinsen	112'762.00	
Baurechtszins	32'126.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	14'796.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	8'152.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	1'712.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	4'932.00	
SACHFOLGEKOSTEN	107'991.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	107'991.00	
Nebenkosten	---	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		329'796.00
Mieteinnahmen		315'000.00
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		14'796.00
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere		---
TOTAL	525'417.00	329'796.00
Saldo		195'621.00



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

In der Kindertagesstätte (Kita) sollen Kinder im Alter von drei Monaten bis ca. sieben jähig (Ende 1. Primarschulklasse), jeweils von Montag bis Freitag, in der Regel von 07.00 bis 19.00 Uhr, in zwei Gruppen betreut werden. Die Kita ergänzt das städtische Angebot für die Betreuung von kleinen Kindern. Der Betrieb wird extern vergeben; mit den Betreibern wird eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Das Vergabeverfahren kann eingeleitet werden, sobald bekannt ist, wann der Betrieb aufgenommen werden kann. Der Betrieb ist bewilligungspflichtig nach der Verordnung des Bundes über die Aufnahme von Kindern zur Pflege und zur Adoption (PAVO) vom 19. Oktober 1977 und dem kantonalen Kinderbetreuungsgesetz vom 29. September 2005.

1.2 Raum

Die Kita befindet sich im nördlichen Teil des Hauses C im Parterre. Die beanspruchte Geschossfläche beträgt 277 m². Vorgesehen sind Räume für zwei Gruppen, nämlich für eine Kleinkindgruppe (3 Monate bis ca. 3 Jahre) mit einer Grösse von max. 9 Plätzen (Kinder unter 18 Monate zählen 1,5 Plätze) und eine Kleinkindergartengruppe (ab ca. 3 Jahren) mit einer Grösse von max. 10 Plätzen - insgesamt höchstens 19 Plätze.

1.3 Zuständigkeiten

Vermietung (Leistungsvereinbarung)	Stadtrat/Abteilung Kind Jugend Familie
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien in Absprache mit Abteilung Kind Jugend Familie
Hauswart	Abteilung Immobilien
Haustechnik	Abteilung Immobilien

2. KOSTEN

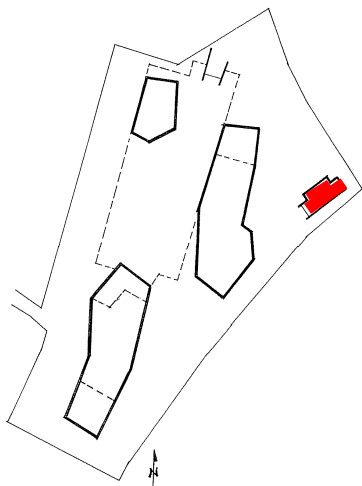
2.1 Allgemeines

Die Bruttobetriebskosten belaufen sich auf ca. CHF 470'000.00 pro Jahr. Diese Zahl stützt sich auf Erfahrungswerte des Vereins Tagesheim, der in der Stadt Zug vier Kitas betreibt. Darin enthalten sind auch die Raumkosten. Der Mietzins wurde mit ca. CHF 60'000.00 berechnet. Die Bruttobetriebskosten fallen beim Betreiber an und werden aufgrund einer Leistungsvereinbarung durch die Stadt Zug vergütet.

Die Einnahmen bestehen aus den Elternbeiträgen, die zurzeit mit 40% der Bruttobetriebskosten berechnet werden.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	49'811.00	
Abschreibung	31'886.00	
Zinsen	13'950.00	
Baurechtszins	3'975.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	6'404.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	3'528.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	741.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	2'135.00	
SACHFOLGEKOSTEN	485'339.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	13'207.00	
Nebenkosten	2'132.00	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	470'000.00	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		256'536.00
Mieteinnahmen		60'000.00
Einnahmen Nebenkosten, Hauswart + 50% Gemeinkosten		8'536.00
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere (Elternbeiträge)		188'000.00
TOTAL	541'554.00	256'536.00
Saldo		285'018.00



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Das Feuerwehrdepot ist dem 1. Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug (FFZ) zugeteilt. Das Depotmaterial gehört zur Gemeindefeuerwehr und kommt in erster Linie im Gebiet Altstadt/Stadtzentrum/Zug Süd zum Einsatz. Untergebracht sind im Depot ein kleines Zugfahrzeug (Landrover) mit diversen Anhängegeräten wie Motorspritze, Anhängeleiter und Leiterwagen. Dazu kommt Kleinmaterial. Das neue Depot ersetzt das heutige Feuerwehrdepot des 1. Löschzuges der FFZ an der Zugerbergstrasse 6b.

1.2 Raum

Zum Depot gehören der eigentliche Depotraum, ein Büro sowie Dusche/WC, total ca. 150 m².

1.3 Zuständigkeiten

Betrieblich ist das Depot des 1. Löschzuges dem Feuerwehramt der Stadt Zug unterstellt.

Für die Reinigung des Innenraums plus Fenster ist der Depotwart verantwortlich, der durch das Feuerwehramt bestimmt wird.

Vermietung	---
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien in Absprache mit Feuerwehramt
Hauswart	Feuerwehramt
Haustechnik	Abteilung Immobilien

2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

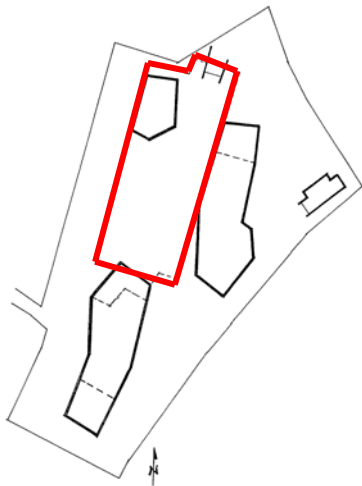
Nach § 28 Abs. 1 des Feuerschutzgesetzes vom 15. Dezember 1994 (BGS 722.21) hat jede Einwohnergemeinde auf ihre Kosten eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Feuerwehr zu stellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Der jährliche Aufwand betrifft den Kapitalsdienst, den Unterhalt sowie die Nebenkosten. Die Reinigung erfolgt im Rahmen der Freiwilligenarbeit der FFZ. Erträge werden keine erzielt.

Der Betriebsaufwand des Feuerwehramtes ist gering und kann vernachlässigt werden.

2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	26'737.00	
Abschreibung	18'600.00	
Zinsen	8'137.00	
Baurechtszins	---	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	---	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart		
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart		
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)		
SACHFOLGEKOSTEN	7'874.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	6'781.00	
Nebenkosten	1'093.00	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		---
Mieteinnahmen		---
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		---
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere		---
TOTAL	34'611.00	0
Saldo		34'611.00



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Mit der Tiefgarage werden die eigenen Parkplatzbedürfnisse der gesamten Überbauung Zentrum Frauensteinmatt abgedeckt. Gleichzeitig müssen die öffentlichen, oberirdischen Parkplätze des heutigen Parkplatzes Frauensteinmatt ersetzt werden, die sich auf dem künftigen Baugelände befinden. Der Mehrbestand gegenüber heute dient zum Teil der Entlastung des Parkhauses Casino.

Die einzelnen Häuser A, B und C erhalten Anspruch auf eine bestimmte Anzahl Parkplätze, die dann von den Haushalten individuell gemietet werden können. Nicht beanspruchte Parkplätze werden anderweitig genutzt. Die Häuser selbst besitzen also keine eigenen Parkplätze in der Tiefgarage. Der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein stehen im Parkhaus mindestens acht Parkplätze zur Verfügung, die sie mieten kann. Ein Kauf wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

1.2 Raum

Das Parkhaus der Frauensteinmatt wird mit drei Parkgeschossen (sechs Parkebenen) geplant und ist von allen drei Häusern (A, B und C) her zugänglich. Insgesamt werden 283 Parkplätze erstellt, wovon etwa 77 Parkplätze für betriebliche Bedürfnisse und Wohnungsmietende beansprucht werden. Für übrige Nutzungen verbleiben ca. 206 Parkplätze.

Es müssen die oberirdischen 146 Plätze des Parkplatzes Frauensteinmatt, welche heute zu 90 - 100 % belegt sind, ersetzt werden. Weitere rund 40 Parkplätze müssen frei bleiben als Puffer für das Parkhaus Altstadt/Casino, das heute bei Grossanlässen nicht mehr genügend Kapazitäten aufweist. Die verbleibenden ca. 30 Parkplätze sind frei verfügbar. Für Besucherinnen und Besucher des Alters- und Pflegeheims (Haus B) müssen mit organisatorischen Massnahmen genügend Parkplätze frei gehalten werden.

1.3 Zuständigkeiten

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.

Vermietung*	Polizeiamt
Unterhalt Umgebung	Abteilung Immobilien
Unterhalt Gebäude	Abteilung Immobilien in Absprache mit Polizeiamt
Hauswart	Polizeiamt
Haustechnik	Polizeiamt

*Dauermieter, Tagesmieter, Kurzzeitparkierende

2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

Eine Umfrage im Jahre 2007 bei möglichen Interessenten in der Umgebung und bei Pendlern ergab ein beachtliches Interesse an den neu zu erstellenden Parkplätzen in der Tiefgarage Frauensteinmatt. Eine hohe Auslastung sollte erzielt werden können. Als Prognose kann davon ausgegangen werden, dass für einen Parkplatz mit durchschnittlichen Einnahmen von ca. CHF 2'600.-- jährlich gerechnet werden kann. Diese Zahl ergibt sich aus den Jahresrechnungen 2006/2007 der beiden Parkhäuser Altstadt/ Casino und Neustadtplatz, welche für die insgesamt 492 Parkplätze (Dauermieter/Kurzparker) Parkgebühren von jährlich rund CHF 1'300'000.-- ausweisen. Allenfalls muss während einer gewissen Anlaufzeit mit geringeren Einnahmen gerechnet werden. Ebenfalls abgeleitet aus den Jahresrechnungen 2006/2007 der beiden Parkhäuser ist der Aufwand für den privaten Sicherheitsdienst in der Höhe von ca. CHF 222'000.00 pro Jahr für 492 Parkplätze (CHF 450.00 pro Parkplatz). Ein Pendler bezahlt zurzeit auf den oberirdischen Parkplätzen der Frauensteinmatt Parkgebühren von CHF 5.-- pro Tag (etwa CHF 100.-- pro Monat). Da die neuen Tiefgaragenplätze für Dauermieter jedoch mindestens CHF 200.-- monatlich kosten werden, ist ungewiss, wie viele Pendler die Verdoppelung der Parkgebühren in Kauf nehmen.

Um die Kosten möglichst gering zu halten, muss die Betreuung der drei Parkhäuser Altstadt/Casino, Neustadtplatz und Frauensteinmatt technisch optimal abgestimmt sein. Die nachstehende Kostenberechnung basiert auf dieser Voraussetzung.

Falls die Stadt Zug ein Parkleitsystem einführt, werden sich die laufenden Kosten geringfügig um ca. 10 Rappen pro Einfahrt erhöhen.

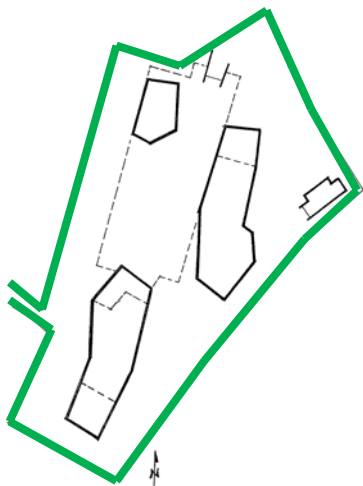
2.2 Kostenberechnung

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	1'628'117.00	
Abschreibung	1'041'595.00	
Zinsen	455'698.00	
Baurechtszins	130'824.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	---	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart		
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart		
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)		
SACHFOLGEKOSTEN	374'254.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	213'614.00	
Nebenkosten	33'290.00	
Betriebsaufwand* (Dienstleistungen Dritter)	127'350.00	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		735'800.00
Mieteinnahmen**		---
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		---
Einnahmen Parkgebühren		735'800.00
Erträge andere		---
TOTAL	2'002'371.00	735'800.00
Saldo		1'266'571.00

* 283 Parkplätze à CHF 450.00 p.a. (inkl. MWST) = CHF 127'350.00

** 283 Parkplätze à CHF 2'600.00 p.a. = CHF 735'800.00

Der zusätzliche Personalaufwand beim Polizeiamt kann (nach der Einrichtungsphase) vernachlässigt werden.



1. BETRIEBSKONZEPT

1.1 Zweck

Die Umgebung und die Gebäudehüllen werden als Einheit gewartet und unterhalten und in die Instandhaltungsplanung der Abteilung Immobilien integriert.

Die Hauswartdienste der einzelnen Gebäude umfassen den Innenraum. Zum Hauswartdienst gehört nebst der Reinigung der Unterhalt der Gebäude. Dazu kommen die Wartung und der Unterhalt der Umgebung.

1.2 Raum

Zur Umgebung gehört das gesamte Grundstück Frauenstein, GS 1397, mit einer Landfläche von ca. 10'223 m². Die auszuscheidende Baurechtsfläche für das Haus A beträgt ca. 1'112 m².

1.3 Zuständigkeiten

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, Alters- und Pflegeheim, FW, Feuerwehrdepot, sowie TG, Tiefgarage, auch die Hauswartdienste. Der Gebäudeunterhalt erfolgt in Absprache mit

Haus A	Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug
Haus B1	Betriebsführung Alters- und Pflegeheim
Bereich B2	Fernheizung der Stadt Zug (Baudepartement)
Haus C1	Fachstelle Alter und Gesundheit (Departement SUS)
Bereich C3	Kindertagesstätte (Bildungsdepartement)
Feuerwehrdepot FW	Feuerwehramt der Stadt Zug (Departement SUS)
Tiefgarage TG	Polizeiamt der Stadt Zug (Departement SUS)

2. KOSTEN

2.1 Allgemeines

Die zusätzlichen Stellenpensen für die Hauswardienste betragen 160%. Für den technischen Unterhalt werden weitere 30 Stellenprozent benötigt. Ferner ist die Administration um 20 Stellenprozent aufzustocken. Diese neuen Stelleneinheiten werden der Abteilung Immobilien zugeteilt und mit den allgemeinen Unterhaltskosten erfasst.

Zur Begründung siehe unten Ziff. 3.2

2.2 Kostenberechnung Umgebung

Die Kosten für Abschreibung, Zinsen, Baurechtszinsen und Unterhalt sind auf die einzelnen Bauten umgelegt und dort aufgeführt.

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	---	
Abschreibung	---	
Zinsen	---	
Baurechtszinsen	---	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	70'814.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	39'016.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	8'193.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	23'605.00	
SACHFOLGEKOSTEN	---	
Unterhalt Gebäude	---	
Unterhalt Umgebung (umgelegt auf Gebäudebereiche)	(37'500.00)	
Nebenkosten	---	
Betriebsaufwand (Dienstleistungen Dritter)	---	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		---
Mieteinnahmen		---
Einnahmen Nebenkosten (nur Hauswart + 50% Gemeink.)		---
Einnahmen Parkgebühren		---
Erträge andere		---
TOTAL	70'814.00	0
Saldo		70'814.00

3. BERECHUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Hauswartdienste

BEREICH	DETAIL	STD.	TOTAL STD.	STELLENP ROZENTE	LOHNKOSTEN (Bruttolohn + Sozialleistungen)
Haus A	Reinigung	151.50			
	Wohnungs- betreuung	63.58			
	Aussenhülle	64.20			
	Nebenarbeiten 6.53%	21.03	300.31	13.75%	CHF 11'000.00 <u>CHF 2'310.00</u> CHF 13'310.00
Haus B	Reinigung (1. + 2. UG)	97.32			
	Aussenhülle	440.61			
	Nebenarbeiten 6.53%	40.51	578.54	26.49%	CHF 21'192.00 <u>CHF 4'450.00</u> CHF 25'642.00
Haus C1 Alterswohnungen	Reinigung	720.88			
	Wohnungs- betreuung	246.17			
	Aussenhülle	284.41			
	Nebenarbeiten 6.53%	81.72			
	./i. Anteil C3	./i. 96.39	1'236.79	56.63%	CHF 45'304.00 <u>CHF 9'514.00</u> CHF 54'818.00
Haus C2 städt. Wohnungen	Reinigung	208.90			
	Nebenarbeiten 6.53%	13.64	222.54	10.19%	CHF 8'152.00 <u>CHF 1'712.00</u> CHF 9'864.00
Haus C3 Kindertagesstätte	7.23% ANTEIL AN C1	96.39	96.39	4.41%	CHF 3'528.00 <u>CHF 741.00</u> CHF 4'269.00
Umgebung AL	Wartung Aussenanlage	999.84			
	Nebenarbeiten 6.53%	65.29	1'065.13	48.77%	CHF 39'016.00 <u>CHF 8'193.00</u> CHF 47'209.00
TOTAL			3'499.70	160.24%	CHF 128'192.00 <u>CHF 26'920.00</u> CHF 155'112.00 (= Pensum 160%)

QUELLE: Berechnung *Hauswarte-Fachverband Innerschweiz* vom 12. April 2007

Bruttajahrespensen Stadtverwaltung:	2'184.00 Std.
Bruttogehalt 100%-Pensum für Hauswart:	ca. CHF 80'000.00
- zuzüglich Sozialkosten 21%	<u>ca. CHF 16'800.00</u>
Pensum 100%	ca. CHF 96'800.00

3.2 Personalaufwand Abteilung Immobilien

3.2.1 Technische Bereichsleitung

Die Abteilung Immobilien ist zuständig für den gesamten technischen Unterhalt der städtischen Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens. Für diesen Unterhalt sind heute drei Bereichsleiter mit je einem 100%-Pensum angestellt. Ihr Aufgabengebiet teilt sich wie folgt auf:

100%	Verwaltungsbauten und Kleinliegenschaften
100%	Schulhäuser, Kindergärten, Turnhallen und Hallenbäder
100%	Sportanlagen, Friedhof sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Pflichtwohnungen

Die drei Bereichsleiter sind vollständig ausgelastet. Mit der Überbauung Zentrum Frauensteinmatt kommt ein Bauvolumen von rund CHF 70 Mio. dazu. Zur Betreuung der sehr komplexen Frauensteinmatt ist bei der technischen Bereichsleitung ein zusätzliches Pensum von ca. 30 Stellenprozenten notwendig. Diese Kosten sind mit dem Unterhalt erfasst.

Sie betragen ca. CHF 43'560.00.

Bruttogehalt 100%-Pensum für Techn. Bereichsleiter	ca. CHF 120'000.00
davon 30%	ca. CHF 36'000.00
- zuzüglich Sozialkosten 21%	<u>ca. CHF 7'560.00</u>
	<u>ca. CHF 43'560.00</u>

3.2.2 Administration

Mit der Frauensteinmatt nimmt auch der administrative Aufwand der Abteilung Immobilien um rund 20% zu. Nebst allgemeinen Arbeiten fallen die Verwaltung des Hauses A sowie die Betreuung der externen Verwaltung der Wohnungen des Hauses C ins Gewicht. Diese Aufwände können weiterverrechnet werden. Für das Haus A wird mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen. Der zusätzliche Aufwand für das Haus C kann mit den Mietzinseinnahmen erwirtschaftet werden.

Diese Kosten sind ebenfalls mit dem Unterhalt erfasst.

Sie betragen ca. CHF 20'570.00.

Bruttogehalt 100%-Pensum für Sekretariat:	ca. CHF 85'000.00
davon 20%	ca. CHF 17'000.00
- zuzüglich Sozialkosten 21%	<u>ca. CHF 3'570.00</u>
	<u>ca. CHF 20'570.00</u>

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 über eine Fläche von ca. 10223 m² einen selbständigen und dauernden Baurechtsvertrag im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB für die Dauer von 99 Jahren abzuschliessen mit folgendem Inhalt:

- a. Der benötigte Landanteil für das Wohnheim der Stiftung (Haus A) wird innerhalb der Baurechtsfläche ausgeschieden.
- b. Der Baurechtszins wird wie folgt berechnet: Basislandwert multipliziert mit dem jeweiligen Zinsfuss der Zuger Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnbauten, mindestens jedoch 4%. (Bei den Verhandlungen wird der neue Leitzins angestrebt).
- c. Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses bildete der geschätzte Verkehrswert aus dem Jahre 2002 mit CHF 1'608 pro m², reduziert um 25% (objektive Bewertung CHF 1'206 pro m²) und – angesichts des gemeinnützigen Zwecks der Überbauung- nochmals reduziert um CHF 306 pro m². Der Basislandwert beträgt somit CHF 900 pro m². Dieser wird erstmals nach Ablauf von fünf Jahren ab Beginn der Zinspflicht angepasst. Die Anpassung erfolgt zur Hälfte entsprechend der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise und zur Hälfte entsprechend der Erhöhung der Zürcher Baukostenindex. Eine Neueinschätzung erfolgt alle 25 Jahre, wobei als Vorgabe der Verkehrswert um 25 % reduziert wird. Die zusätzliche Reduktion infolge Gemeinnützigkeit muss neu ausgehandelt werden.
- d. Während der Bauphase beträgt der Baurechtszins wie folgt:
 - Planungsphase CHF 15'000 pro Jahr
 - Ab Baubeginn 50% des ordentlichen Baurechtszinses
 - Ab Bezug der ersten Bauten 100 % des ordentlichen Baurechtszinses.
- e. Die Kosten für Beurkundung und Grundbucheintragung werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.
- f. Der Vorvertrag fällt dahin, wenn der Hauptvertrag nicht spätestens bis 31. Dezember 2010 abgeschlossen ist oder sobald Klarheit darüber besteht, dass der Hauptvertrag nicht zustande kommen wird.

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. Kaufvertrag zwischen der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug und den Schweizerischen Bundesbahnen/SBB

Im Zusammenhang der neuen S-Bahnhaltestelle verkauft die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein ab der Baurechtsparzelle Land ohne Ausnützung an die SBB. Die genaue Grösse der zu verkaufenden Landfläche steht noch nicht fest.

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.

III. ZUSAMMENFASSUNG

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, die dem Betriebsorganigramm (s. unten) entnommen werden können.

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.

Die Abteilung Immobilien vermietet formell alle Wohnungen. Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug bestimmt für ihr Gebäude die Mietparteien und die Höhe der Mietzinse. Die Fachstelle Alter vergibt die Alterswohnungen, die Abteilung Immobilien die städtischen Wohnungen. Die Mietzinse der Alterswohnungen und der städtischen Wohnungen legt 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.

Wer das Alters- und Pflegeheim (Haus B) betreiben wird, ist noch nicht entschieden. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) verlangt eine konkurrenzfähige Lösung. Mit der Betriebsmodellrechnung liegt ein entsprechender Benchmark vor. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (SZA) betreibt heute das Altersheim Waldheim, das Alterszentrum Herti und das Betagtenzentrum Neustadt. Sie ist auch Eigentümerin der drei Liegenschaften, die weitgehend von der öffentlichen Hand finanziert wurden. Die Stadt Zug will künftig den Betrieb der Heime und die Immobilien klar trennen. Sie verhandelt deshalb mit der SZA, um die drei Liegenschaften ins Eigentum der Stadt zu überführen. Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Frauensteinmatt kann dann der SZA übertragen werden, wenn sich deren Liegenschaften im Eigentum der Stadt Zug befinden und wenn die Kostensituation der SZA vertieft geprüft worden ist.

2. Betriebsorganigramm (Zuständigkeiten)

	A Wohnblock Stiftung Priesterheim	B1 Alters- und Pflegeheim	B2 Heizzentrale	C1 Alters- wohnungen	C2 städtische Wohnungen	C3 Kindertages- stätte
BETRIEB	---	Betreiber noch offen	Bau- departement	---	---	Betreiber noch offen
VERMIETUNG formell	Immobilien	mit der Leistungsver- einbarung	---	Immobilien (Auftrag extern)	Immobilien (Auftrag extern)	mit der Leistungsver- einbarung
VERMIETUNG materiell	Stiftung Priesterheim	Stadtrat/Fach- stelle Alter	---	Stadtrat/Fach- stelle Alter	Stadtrat/ Immobilien	Stadtrat/ Jugend, Kind, Familie
UNTERHALT UMGEBUNG	Immobilien	Immobilien	---	Immobilien	Immobilien	Immobilien
UNTERHALT GEBÄUDE	Immobilien Absprache mit Stiftung Priesterheim	Immobilien Absprache mit Betreiber	Immobilien Absprache mit Fernhei- zung	Immobilien	Immobilien	Immobilien Absprache mit Kind, Jugend, Fam.
HAUSWART	Immobilien	Betreiber	Immobilien	Immobilien	Immobilien	Betreiber
HAUSTECHNIK	Immobilien	Immobilien/ Betreiber	Baudepart./ Werkhof	Immobilien	Immobilien	Immobilien

- formelle Vermietung: Mieterwechsel, Administration

- materielle Vermietung: Festlegen der Mietpreise und Vergabe der Wohnungen

	FW Feuerwehrdepot (1. Löschzug FFZ)	TG Tiefgarage	AL Allgemein, Umgebung
BETRIEB	Feuerwehramt (FA)	Polizeiamt (PA)	Allgemeine Zustän- digkeit der Abteilung Immobilien als Eigen- tum-Vertreterin der städt. Liegenschaften
VERMIETUNG formell	---	Polizeiamt	
VERMIETUNG materiell	---	Polizeiamt	
UNTERHALT UMGEBUNG	Immobilien	Immobilien	
UNTERHALT GEBÄUDE	Immobilien, Absprache mit FFZ	Immobilien, Absprache mit PA	
HAUSWART	Feuerwehramt	Polizeiamt	
HAUSTECHNIK	Immobilien	Immobilien/PA	

3. Folgekosten

POSITION	AUFWAND	ERTRAG
KAPITALFOLGEKOSTEN	4'150'827.00	
Abschreibung	2'657'132.00	
Zinsen	1'162'495.00	
Baurechtszinsen	331'200.00	
PERSONELLE FOLGEKOSTEN	232'668.00	
BRUTTOLOHNSUMME		
- Hauswart	128'192.00	
SOZIALLEISTUNGEN (21%)		
- Hauswart	26'920.00	
ZUSCHLAG GEMEINKOSTEN (50%)	77'556.00	
SACHFOLGEKOSTEN	1'760'565.00	
Unterhalt Gebäude + Umgebung	1'053'000.00	
Nebenkosten	110'215.00	
Betriebsaufwand		
- Kindertagesstätte	470'000.00	
- Tiefgarage	127'350.00	
DIREKTE FOLGEERTRÄGE		3'356'256.00
Beiträge an Personalkosten p.m.		(96'195.00)
Mieteinnahmen		1'037'000.00
Einnahmen Nebenkosten: Hauswart und 50% Gemeinkosten		105'559.00
Einnahmen Tiefgarage		735'800.00
Erträge andere:		
- Bewirtschaftungsvertrag Haus A (brutto)		109'897.00
- Ertrag Alters- und Pflegeheim		1'180'000.00
- Einnahmen Kindertagesstätte		188'000.00
TOTAL	6'144'061.00	3'356'256.00
Saldo		2'787'805.00

In der GGR-Vorlage zum Baukredit sind die Anlagekosten gerundet.

Für die Koordinationsgruppe Betriebsstruktur/Betriebskonzept

ZENTRUM FRAUENSTEINMATT

Pietro Ugolini, Departementssekretär Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS)

Kopie an:

- Mitglieder der Koordinationsgruppe