

Alters- und Pflegeheim Neustadt mit Parkhaus  
Neugestaltung des Neustadtplatzes

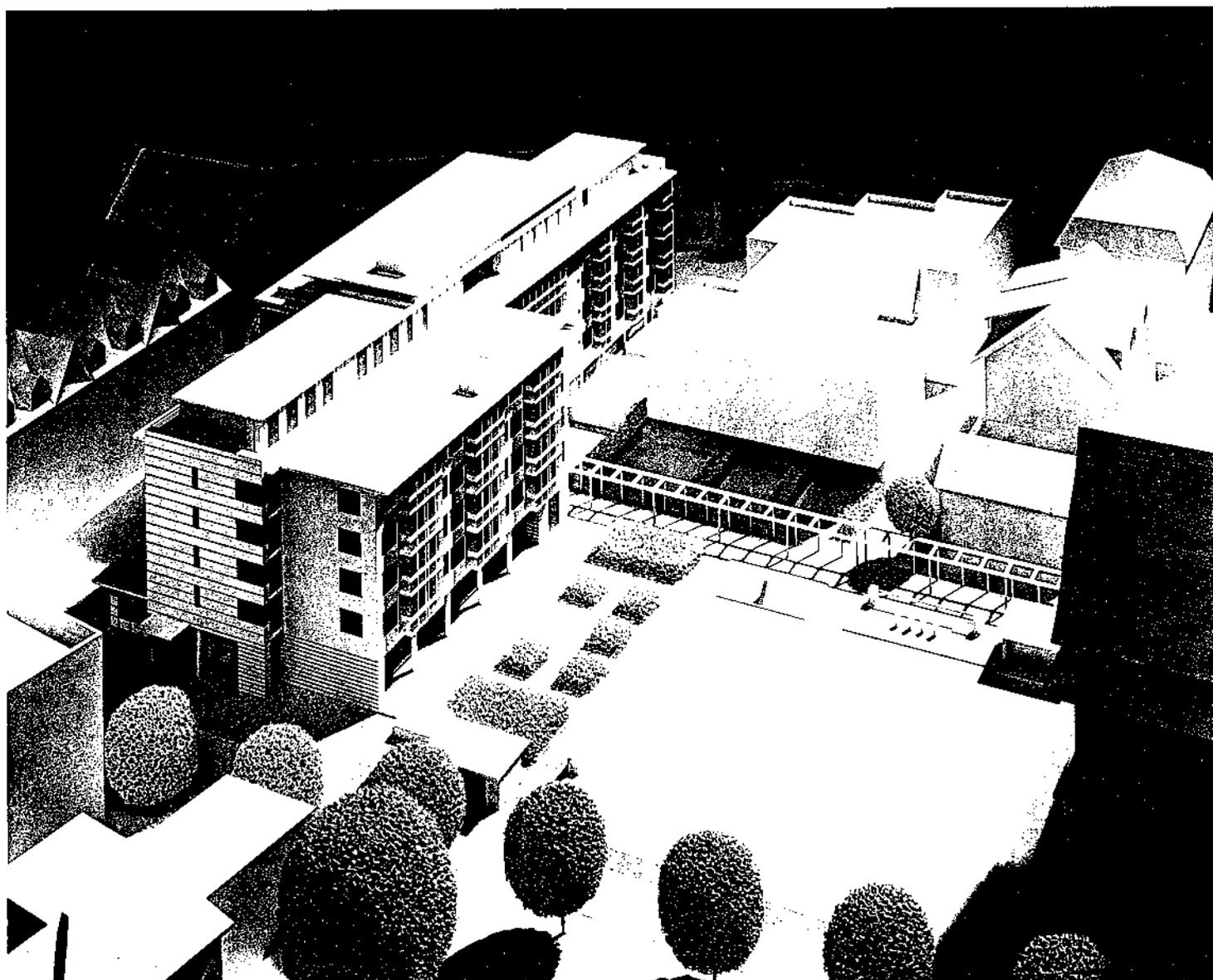
Baukostenbeitrag für das Altersheim und Baukredite für das  
Parkhaus und die neue Platzgestaltung

Baurechtsvertrag

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juli 1997

---





## Inhalt

1. Baukostenbeitrag Alters- und Pflegeheim Neustadt
  - 1.1 Ausgangslage und Bedarf
  - 1.2 Trägerschaft; Stiftung Zugerische Alterssiedlungen
  - 1.3 Standort
  - 1.4 Bau und Betrieb
  - 1.5 Baukosten und Finanzierung
  - 1.6 Baurechtsvertrag
  - 1.7 Unternehmerverpflichtung/Servitute
  - 1.8 Termine
  
2. Baukredit Parkhaus Neustadt
  - 2.1 Ausgangslage
  - 2.2 Betriebskonzept
  - 2.3 Projektbescrieb
  - 2.4 Baukosten und Finanzierung
  
3. Baukredit Neugestaltung Neustadtplatz
  - 3.1 Ausgangslage
  - 3.2 Projektbescrieb
  - 3.3 Baukosten
  
4. Anträge

Beilage      Beschlussesentwurf

## Anhang

- Betriebskonzept
- Projektbescrieb
- Energieversorgung
- Pläne
- Baurechtsvertrag mit Plänen
- Folgekostenberechnungen für Parkhaus und Neustadt-  
platz

Sehr geehrte Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Baukostenbeitrag Alters- und Pflegeheim Neustadt

### 1.1. Ausgangslage und Bedarf

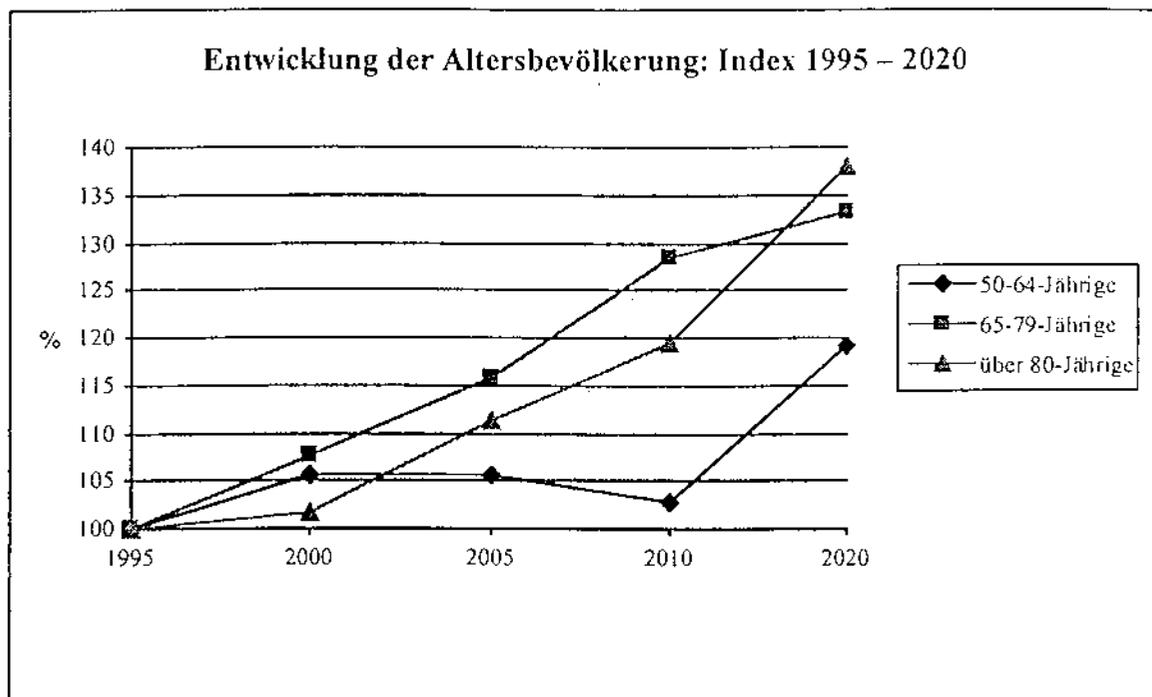
Mit den Vorlagen Nr. 1201 vom 1. März 1993, Nr. 1222 vom 29. Juni 1993 sowie Nr. 1286 vom 31. Oktober 1994 haben wir Sie umfassend über die Altersbauten und den Bedarf an Altersheimplätzen in der Stadt Zug orientiert. Im Herbst 1996 konnte das Altersleitbild der Stadt Zug, welches in den Jahren 1995 und 1996 durch eine vom Stadtrat unter der Leitung des Stadtpräsidenten eingesetzte Arbeitsgruppe entwickelt wurde, fertiggestellt werden. Das Altersleitbild ist entsprechend den Zielen der Arbeitsgruppe ein wichtiges Führungsinstrument für die städtische Alterspolitik der nächsten fünf bis zehn Jahre. Deshalb hat die Arbeitsgruppe auch die bisher bekannten Bedarfszahlen nochmals eingehend geprüft.

Der Anteil der über 65-jährigen Personen hat im Vergleich zur letzten Erhebung aus dem Jahre 1991 nochmals zugenommen und beträgt heute 17% der Gesamtbevölkerung. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Altersgruppe der 50- bis 64-jährigen in den nächsten Jahren zahlenmässig stabilisieren wird. Gemäss den Prognosen ist jedoch damit zu rechnen, dass der Anteil der über 80-jährigen Personen weiter zunimmt. Im Jahr 2010 werden 20% der Gesamtbevölkerung der Stadt Zug über 65 Jahre alt sein. Die untenstehende Tabelle zeigt die voraussichtliche Entwicklung der Altersbevölkerung in der Stadt Zug in den nächsten 20 Jahren.

Tabelle 1:  
Die Entwicklung der Altersbevölkerung

	1995	2000	2005	2010	2020
50-64-Jährige	4'420	4'672	4'664	4'543	5'270
65-79-Jährige	2'805	3'019	3'250	3'604	3'739
über 80-Jährige	1'067	1'085	1'187	1'273	1'474
Total	8'292	8'776	9'102	9'420	10'483

Basierend auf den Zahlen der Tabelle 1 zeigt die nachfolgende Grafik die mutmassliche Entwicklung der Altersbevölkerung (1995 = 100%) :



Der zukünftige Bedarf an Hilfs- und Pflegeeinrichtungen und Dienstleistungen ist nicht nur von der Zunahme der Altersbevölkerung abhängig. Andere Faktoren wie Wanderungsbewegungen, Zunahme von Zivilisationskrankheiten, Veränderungen der Wirtschaftslage, die vermehrte Pflege durch Angehörige in konjunkturell schlechten Zeiten usw. können die errechneten Zahlen beeinflussen.

Immer mehr Betagte möchten möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung verbleiben. Der in den letzten Jahren realisierte Ausbau der ambulanten Dienste in der Stadt Zug, welcher die stationären Einrichtungen entlastet, wirkt sich auf den zukünftigen Pflege- und Betreuungsbedarf in stationären Einrichtungen aus. Das Durchschnittsalter der Altersheimbewohnerinnen und -bewohner liegt heute bei 86 Jahren, jenes der Personen, welche in ein Altersheim eintreten, bei 85 Jahren. Diese veränderte Alterstruktur hat zur Folge, dass oft bereits bei Eintritt oder nach kurzer Zeit intensivere Betreuung und Pflege notwendig sind. Die Altersheime wandeln sich somit in den nächsten Jahren vermehrt von reinen Altersheimbetrieben zu kombinierten Alters- und Pflegeheimen. Diese Aussage wird durch die kürzlich durchgeführte Umfrage der Sanitätsdirektion in den Heimen des Kantons Zug untermauert: In den Altersheimen der Stadt Zug sind heute rund 25% der Heimbewohner pflegebedürftig. Aufgrund der Prognosen wird sich dieser Anteil in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Der Stadtrat erachtet es aufgrund dieser Ausgangslage als äusserst wichtig, Strukturen und Bauten für die Betreuungseinrichtungen konzeptionell so zu gestalten, dass auf die Bedürfnisse der künftigen Betagtenbetreuung flexibel reagiert werden kann. Das Bauprojekt für ein kombiniertes Alters- und Pflegeheim im Neustadtquartier entspricht diesem Anliegen.

Die gültige Spitalplanung sieht gemäss Kantonsratsbeschluss vom 29. September 1994 vor, in der Stadt Zug 40 bis 50 Pflegebetten zu erstellen. Mit dem Bau des Alters- und Pflegeheims Neustadt kann diesem Bedarf entsprochen werden. Vorbehältlich der Zustimmung des Kantonsrats zum vorliegenden Bauprojekt werden die Bau- und Betriebskosten für die Pflegeabteilung vom Kanton subventioniert.

Im Alters- und Pflegeheim Neustadt sind 72 Zimmer geplant, 36 Pflegezimmer und 36 Altersheimzimmer. Die von der Stadt Zug finanzierten 80 Pflegeplätze in Baar werden im Rahmen der Spitalplanung teilweise wegfallen. Nach der Erstellung des Alters- und Pflegeheims Neustadt besteht voraussichtlich kein weiterer Bedarf, das Angebot an Heimplätzen zu erweitern. Die Nachfrage nach Altersheimplätzen hat sich in den letzten Jahren verändert. Die Wartelisten sind in vielen Altersheimen kleiner geworden. In der Stadt Zug besteht zurzeit folgende Situation:

	<u>Anmeldungen:</u>	<u>Eintrittswunsch sofort:</u>
Alterszentrum Herti	729	66
Altersheim Waldheim	<u>130</u>	<u>6</u>
Total	859	72

Dazu kommt eine Warteliste von gegen 70 Personen für das Altersheim Mülimatt in Oberwil, das von der Bürgergemeinde Zug betrieben wird. Das Marienheim wurde auf Ende des Jahres 1995 aus baulichen und finanziellen Erwägungen geschlossen. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Angebots der Stadt Zug unter Berücksichtigung des Bauprojekts Neustadt sowie dem Wegfall der Pflegeplätze in Baar.

Tabelle 2:

**Alters- und Pflegeheimplätze in der Stadt Zug**

	1995	2000-2010
Waldheim	54	54
Mülimatt	50	50
Herti	75	75
Neustadt	-	72
Pflegezentrum Baar	<u>80</u>	<u>40</u>
Total	259	291

## 1.2 Trägerschaft, Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wurde im Jahre 1959 gegründet. Als Aufgabe wurde die Errichtung und der Betrieb von Altersheimen und Alterswohnungen festgelegt. Ziel der Stiftung war und ist, den älteren Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Zug betagtegerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und eine bedürfnisgerechte Pflege und Betreuung zu ermöglichen.

Im Jahre 1964 konnte das Altersheim Waldheim an der Waldheimstrasse mit 54 Altersheimplätzen und im Jahre 1984 das Alterszentrum Herti mit 75 Plätzen eröffnet werden.

Während das Grundstück an der Waldheimstrasse Eigentum der Stiftung ist, steht das Altersheim Herti auf einer Baurechtsparzelle, die von der Korporation Zug unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird.

Die Stiftung ist bereit, das Alters- und Pflegeheim Neustadt zu den nachfolgenden Bedingungen zu erstellen und zu betreiben:

- Die Einwohnergemeinde Zug leistet an die Erstellungskosten des Bereiches Altersheim einen Investitionsbeitrag von 50 Prozent, zuzüglich die nicht subventionsberechtigten Baukosten.
- Die Einwohnergemeinde Zug gewährt für das erforderliche Grundstück ein unentgeltliches Baurecht.
- Die Einwohnergemeinde Zug leistet der Stiftung für Kapitalaufnahmen zur Finanzierung von Alters- und Pflegeheimen eine Bürgschaft.

Für Investitionsbeitrag und Baurecht ist die Zustimmung der Stimmberechtigten nötig; die Gewährung der Bürgschaft liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates.

Die Ausführung des Alters- und Pflegeheimes Neustadt, des Parkhauses und der Neugestaltung des Neustadtplatzes erfolgen sinnvollerweise in einer gemeinsamen Projektorganisation von Stadt und Stiftung. Vorgesehen ist die Schaffung einer paritätisch besetzten Baukommission (Stadt - Stiftung), welcher die Kompetenzen für die Ausführungsphase übertragen werden. Das Baumanagement bauherrenseits (bauherrenseitige Projektleitung, Rechnungsführung usw.) wird durch die Stadtverwaltung sichergestellt. Die Projektorganisation wird in einem Vertrag geregelt.

Die Stadt Zug erteilt der Stiftung zur Führung der Heime einen Leistungsauftrag. Dieser beinhaltet unter anderem Bestimmungen über Aufnahmebedingungen, Tarifgestaltung, Finanzierung, Rechnungslegung, usw. Die Stiftung soll verpflichtet werden, eine Infrastruktur aufzubauen, die es ermöglicht, vor allem im administrativen Bereich Synergien

zu nutzen und damit Kosten einzusparen. Das neue Finanzierungssystem erfordert eine Ueberprüfung der Tarife aller Altersheime. Dabei ist auch die Einführung des Sozialtarifes zu prüfen. Es ist möglich, dass die Stadt an ein allfälliges Defizit der Stiftung einen Beitrag leisten muss. Dieser hängt nicht nur von der Tarifgestaltung, sondern auch von der zur Zeit beim Kanton laufenden Überprüfung der Beitragsleistung an die Pflege in Altersheimen ab. Über eine zusätzliche Beitragsleistung der Stadt an die Betriebskosten wird dem Grossen Gemeinderat vor Eröffnung des Alters- und Pflegeheims Neustadt Bericht und Antrag unterbreitet.

Mit diesem Vorgehen sollte es möglich sein, die Stiftung aus der zur Zeit engen Verknüpfung mit der Stadtverwaltung zu lösen.

### 1.3 Standort

Mit der Wahl des Standortes Neustadt entsteht an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe von Bahnhof, Stadtzentrum und See ein zeitgemässes Heim für unsere betagten Mitmenschen. Der Standort Neustadt entspricht dem Wunsch vieler älterer Menschen, in einem Altersheim an möglichst zentraler, verkehrsgünstiger Lage, in unmittelbarer Nähe von Geschäften, Post, Bank, Ärzten etc. wohnen zu können. Grundlage für die Planung und städtebauliche Eingliederung bildet der Bebauungsplan Bundesstrasse. Das Grundstück mit den Abmessungen von rund 28 mal 73 Metern bestimmt die Grundform des Gebäudes mit der Hauptausrichtung von Norden nach Süden. Auf der Ostseite befinden sich der Neustadtplatz und die Schulhäuser Neustadt 1 + 2. Auf der Nordseite grenzt das Grundstück an die Gotthardstrasse und an die SBB-Geleise. Westseitig grenzt das Alters- und Pflegeheim an die Wohnliegenschaft Klausenhof und das Bürogebäude Felber, im Süden an die Bundesstrasse.

### 1.4 Bau und Betrieb

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen legte der Planung ein Betriebskonzept zugrunde, welches eine möglichst grosse Flexibilität und einen Ausbaustandard anstrebt, der heutigen und künftigen Anforderungen der Betagtenbetreuung entspricht. Das Betriebskonzept ist im Anhang ersichtlich. Das Heim wird bezüglich Mittagstisch, Tagesheim und Freizeitgestaltung für die Quartiere Bahnhof und Guthirt eine Stützpunktfunktion übernehmen. Als offenes Heim soll es im Quartierleben ein Ort der Begegnung sein und auch der Quartierbevölkerung sowie Vereinen für Anlässe offen stehen. Durch die zentrale Lage wird den Bewohnern die Teilnahme am öffentlichen Leben erleichtert. Die Bewohner tragen und gestalten das Gemeinschaftsleben des Heimes mit, unterstützen sich gegenseitig und können - je nach Neigung und Fähigkeiten - Aufgaben im Altersheimbereich übernehmen. Gemäss Betriebskonzept ist das Alters- und Pflegeheim

Neustadt ein Ort, wo die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Persönlichkeit entfalten und ihren Lebenskreis sinnvoll beschliessen können. Darauf ist die ganzheitliche und persönliche Betreuung sowie die Betriebsorganisation ausgerichtet.

Das Alters- und Pflegeheim Neustadt wird im Altersheimbereich 36 Zimmer (3. und 4. OG) und im Pflegeheimteil 36 Zimmer (1. und 2. OG) anbieten. Das Heim bietet in baulicher wie in betrieblicher Hinsicht beste Voraussetzungen, damit sich die Bewohner und Bewohnerinnen wohl und daheim fühlen. Die Etagen sind in je 2 Wohngruppen zu je neun Bewohnerinnen/Bewohner mit eigenen Wohn- und Aufenthaltszonen gegliedert. Das Wohnen in kleinen Gruppen soll eine individuelle Betreuung ermöglichen. Bei Bedarf kann eine Wohngruppe abgeschlossen werden, was den Anforderungen einer modernen psycho-geriatrischen Betreuung entspricht.

Die Zimmer sind so gestaltet, dass auf veränderte Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagiert werden kann. Die selbständigen Pensionärinnen und Pensionäre wohnen in einem Zimmer, ausgestattet mit einer Kochnische, welche bei Eintreten einer Pflegebedürftigkeit ohne bauliche Veränderungen in eine Pflegekombination umgestaltet werden kann.

Für Ehepaare lassen sich zwei Zimmer miteinander verbinden. Die Bewohner haben die Möglichkeit, ihre Mahlzeiten auf der Etage in ihrer Wohngruppe einzunehmen. Mit dem Bau eines Alters- und Pflegeheimes wird dem Bedürfnis der älteren Menschen entsprochen, nach dem Heimeintritt nicht in ein Pflegeheim wechseln zu müssen, sondern hier ihr Leben beschliessen zu dürfen. Dank der Nutzung der personellen und betrieblichen Synergien kann der Betrieb eines Alters- und Pflegeheims kostengünstig geführt werden.

Das Konzept des Alters- und Pflegeheims sieht eine grösstmögliche Flexibilität vor. Der Bau wie auch der Betrieb können sich den wandelnden Bedürfnissen der Altersbetreuung anpassen.

### **1.5 Baukosten und Finanzierung**

Kostenstand: 1. April 1996

**Baukosten Alters- und Pflegeheim:**

0	Grundstück		Baurecht
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'200'000.--
2	Gebäude	Fr.	22'640'000.--
4	Umgebung	Fr.	540'000.--
5	Baunebenkosten	Fr.	1'450'000.--
9	Ausstattung	Fr.	1'670'000.--

Total (inkl. 6,5% MWSt und Kreditzinse) Fr. 27'500 000.--  
=====

6,5% MWSt Fr. 1'678'000.--

Bauzinsen Fr. 500'000.--

Bauvolumen nach SIA 29'600 m<sup>3</sup>  
Kosten pro m3 (BKP 2) Fr. 765.--

Gebäudekosten (BKP 2)  
pro Zimmereinheit Fr. 314'444.--

Damit wird das vom Grossen Gemeinderat gesetzte Kostenziel eingehalten.

Die Übersicht und der Vergleich mit Altersheimen, welche kürzlich in anderen Gemeinden realisiert wurden, zeigen, dass das Alters- und Pflegeheim Neustadt in einem vernünftigen Kostenrahmen erstellt werden kann (vgl. Anhang).

**Aufteilung Anlagekosten Alters- und Pflegeheim**

Baukosten	Altersheim	Pflegeheim	Total
- subventionsberechtig	13'320'000.--	13'320'000.--	26'640'000.--
- nicht			
subventionsberechtig	<u>430'000.--</u>	<u>430'000.--</u>	<u>860'000.--</u>

Total 13'750'000.-- 13'750'000.-- 27'500'000.--  
=====

**Finanzierung nach Objekt**

Altersheim:

Kanton	Fr. 3'330'000.--
Stiftung	Fr. 3'330'000.--
Stadt	<u>Fr. 7'090'000.--</u>

Total Fr. 13'750'000.--  
=====

Pflegeheim:	
Kanton	Fr. 7'992'000.--
Stiftung	<u>Fr. 5'758'000.--</u>
Total	Fr. 13'750'000.--
=====	

Finanzierung nach Geldgebern

Kantonale Subventionen

für:	
Anteil Altersheim 25%	* Fr. 3'330'000.--
Anteil Pflegeheim 60%	** <u>Fr. 7'992'000.--</u>
Total Kostenanteil Kanton	Fr. 11'322'000.--

- \* Regierungsratsbeschluss
- \*\* Kantonsratsvorlage

---

Beitrag Stadt Zug

für:	
Anteil Altersheim 50%	Fr. 6'660'000.--
50% der nicht subv. Baukosten (Anteil Altersheim)	<u>Fr. 430'000.--</u>
Total Kostenbeitrag Stadt	Fr. 7'090'000.--

Zusätzlich unentgeltliches Baurecht

---

Finanzierung durch Stiftung

für:	
Anteil Altersheim 25%	Fr. 3'330'000.--
Anteil Pflegeheim 40%	Fr. 5'328'000.--
50% der nicht subv. Baukosten (Anteil Pflegeheim)	<u>Fr. 430'000.--</u>
Total Kostenanteil Stiftung	Fr. 9'088'000.--

---

Gesamttotal Fr. 27'500'000.--

Bemerkungen zur Finanzierung

Pflegeheim:  
Die Finanzierung erfolgt nach dem Gesetz über das Spitalwesen vom 20. Februar 1975. Der Kanton leistet an die subventionsberechtigten Anlagekosten und an den notwendigen Landerwerb einen Beitrag von 60%. Das Defizit der Betriebsrechnung, die auch die Kapitaldienste für die Erstellungskosten nach Abzug

des Kantonsbeitrages enthält, geht zu 75% zu Lasten des Kantons und zu 25% zu Lasten der Wohngemeinde. Erste Berechnungen ergeben für die Stadt Zug eine gebundene Ausgabe von jährlich ca. Fr. 175'000.--.

#### Altersheim:

Die Betriebsrechnung des Altersheimes wird neu Kapitaldienste für 25% der subventionierten Baukosten enthalten. In den letzten Jahren setzte sich bei den Altersheimen die Tendenz durch, kostendeckende Tarife zu verrechnen, d.h. ein Teil der Kapitaldienste wird im Tarif berücksichtigt. Gegenüber dem mit à-fonds-Perdu-Beiträgen finanzierten Alterszentrum Herti müssen die Tarife um ca. 15% erhöht werden. Wie bereits unter dem Kapitel Trägerschaft erwähnt, dürfte dies zu einem Wechsel von objektbezogenen zur heute allgemein gängigen subjektbezogenen Subventionierung führen. Einzelne Betagte werden dann, entsprechend dem Bedarf, durch die Stadt unterstützt.

#### Bürgerschaft:

Damit die Stiftung am Kapitalmarkt etwas günstigere Konditionen erhält, soll der Stadtrat ermächtigt werden, allenfalls erforderliche Bürgschaften zu leisten.

### 1.6 Baurechtsvertrag

Der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wird ein unentgeltliches Baurecht gewährt und dazu ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Neben dem Baubeitrag für den Altersheimteil stellt die Stadt Zug das gesamte Grundstück mit einer Fläche von 2'374 m<sup>2</sup> in einem unentgeltlichen Baurecht auf 99 Jahre zur Verfügung. Der von der Stadt zugekaufte Landteil für das Alters- und Pflegeheim beträgt 874 m<sup>2</sup>. Der im städtischen Besitz stehende Grundstücksteil (Neustadtplatz) umfasst 1'500 m<sup>2</sup>. Das Alters- und Pflegeheim beansprucht gesamthaft eine Landfläche von 2'374 m<sup>2</sup> (874 m<sup>2</sup>+ 1'500 m<sup>2</sup>). Mit der Annahme eines Landpreises von Fr. 2'200.--pro m<sup>2</sup> hat diese Grundstückfläche einen Wert von Fr. 5'222'800.--. Der von der Stadt zugekaufte Landanteil von 874 m<sup>2</sup> für den Pflegeheimteil wird vom Kanton aufgrund des Spitalgesetzes mit Fr. 576'840.-- subventioniert. Diese Beitragsleistung erfolgt an die Stiftung und entlastet dadurch die Betriebsrechnung des Pflegeheimes.

### 1.7 Unternehmerverpflichtung/Servitute

Mit dem Landzukauf für das Alters- und Pflegeheim Neustadt hat die Stadt zwei Unternehmerverpflichtungen zu übernehmen. Es betrifft dies für die Baumeisterarbeiten die Landis Bau AG, Zug, sowie die Tobias Hürlimann AG, Walchwil, für die Sanitär- und Heizungsinstallationen. Von diesem Servitut sind die übrigen Arbeiten nicht betroffen, wie auch das Parkhaus und die Umgestaltung des Neustadtplatzes. Das vom Grossen

Gemeinderat am 24. August 1993 beschlossene Verfahren wurde mit der Geschäftsprüfungskommission abgestimmt und die Offertprüfung dem Büro für Bauökonomie AG in Luzern übertragen.

## 1.8 Termine

Nachdem der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit am 24. August 1993 bewilligt hatte, wurden die Planungsarbeiten umgehend aufgenommen. Als Grundlage für die Projektentwicklung musste ein Bebauungsplan erarbeitet werden, um die baupolizeilichen Rahmenbedingungen festlegen zu können. Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan am 24. September 1996 genehmigt. Projektpläne und Kostenberechnung für das Altersheim Neustadt waren im Mai 1996 abgeschlossen, als der Stiftungsrat dem Stadtrat beantragte, die Hälfte des Gebäudes als Pflegeheim auszugestalten. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation hat der Stadtrat dieser Projektänderung zugestimmt. Das bereinigte Bauprojekt für ein Alters- und Pflegeheim liegt seit Herbst 1996 vor. Anschliessend wurden die Beitragsmodalitäten mit den kantonalen Behörden an mehreren Sitzungen besprochen. Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 24. März 1997 einem kantonalen Beitrag von Fr. 11'900'000.- zugestimmt und die Kreditvorlage dem Kantonsrat überwiesen. Wenn die Vorlage ohne Verzögerungen beraten werden kann, darf der Kantonsratsbeschluss Ende August erwartet werden.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen erscheint der folgende Terminplan realistisch:

August 1997	Vorlage für Subvention Pflegeheimanteil im Kantonsrat
September 1997	Grosser Gemeinderat
Dezember 1997	Volksabstimmung
Frühling 1998	Baubeginn
Bauzeit	ca. 2 Jahre
Bezug	Mitte 2000

## 2. Baukredit Parkhaus Neustadt

### 2.1 Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 13. Dezember 1994 zusammen mit dem Projektierungskredit für das Alters- und Pflegeheim beschlossen, unter dem Schulhausplatz Neustadt ein Parkhaus mit 100 Abstellplätzen zu planen. Mit dem Bau des Parkhauses würden 97 oberirdische Parkplätze entlang der Bundesstrasse, vor dem Neustadtschulhaus und auf dem Felberareal aufgehoben und in das Parkhaus verlegt. Das Parkplatzangebot wird somit nicht erhöht. Durch die Verlegung der heute bestehenden Parkplätze in ein unterirdisches Parkhaus und die Neugestaltung des Schulhausplatzes erfährt das gesamte Neustadtquar-

tier für Bewohner und Besucher eine attraktive städtebauliche Aufwertung.

## **2.2 Betriebskonzept**

Bewirtschaftung und Überwachung des Parkhauses erfolgen durch die Sicherheitsabteilung. Die heute üblichen Sicherheitseinrichtungen wurden eingeplant. Es ist vorgesehen, das Parkhaus während der Nachtzeit abzuschliessen. Die Tarife werden gemäss Parkplatzbewirtschaftungskonzept festgelegt (vgl. Folgekostenberechnung im Anhang).

## **2.3 Projektbescrieb**

Die geologischen und bautechnischen Abklärungen haben ergeben, dass die Grundwassersituation und damit wirtschaftliche Überlegungen eine Beschränkung auf zwei Geschosse ratsam erscheinen lassen. Die aus betrieblichen Gründen notwendige flächenmässige Ausdehnung des Parkhauses hat zur Folge, dass die Kastanienbäume entlang der Bundesstrasse entfernt werden müssen. Mit dem Einbezug der Bundesstrasse in die Platzgestaltung werden jedoch am südlichen Rand des Neustadtplatzes wieder neue Bäume gepflanzt. Aus bautechnischen Gründen wird auf ein Parkgeschoss unter dem Alters- und Pflegeheim verzichtet.

Das übersichtlich konzipierte Parkhaus beansprucht eine Fläche von 38 mal 44 Metern. Die Zufahrt erfolgt von der Gotthardstrasse über eine Rampe. Im ersten Untergeschoss werden 53 und im zweiten Untergeschoss 47 Parkplätze erstellt. Die Einfahrtsrampe ist überdacht und extensiv begrünt. Die Parkhausbenützer verlassen das Parkhaus entweder über den Lift und die Treppenanlage an der Bundesstrasse oder über eine Nottreppe beim Neustadtschulhaus. Für Besucher und Angestellte des Alters- und Pflegeheims verfügt das Parkhaus im ersten Untergeschoss über einen direkten Zugang zu den Lift- und Treppenanlagen.

## **2.4 Baukosten und Finanzierung**

Kostenstand: 1. April 1996

0	Grundstück	-.--
1	Vorbereitung	Fr. 1'500'000.--
2	Gebäude	Fr. 4'170'000.--
4	Umgebung	Fr. 100'000.--
5	Baunebenkosten	Fr. 190'000.--
<u>Total Parkhaus</u>		<u>Fr. 5'960'000.--</u>
Davon MWSt 6,5%		Fr. 363'700.--
Landkosten, Anteil Zukauf, gemäss GGR-Beschluss Nr. 962 vom 24.8.93 289 m <sup>2</sup> à Fr. 2'200.-- und Verzinsung		*Fr. 736'000.--
Total Anlagekosten		Fr. 6'696'000.-- =====

\* Die Landkosten inkl. Verzinsung gehen zu Lasten Konto "Spezialfinanzierung"

Bauvolumen nach SIA: 13'600 m<sup>3</sup>  
m3-Preis (BKP 2) = Fr. 306.60

Auf dem Konto «Spezialfinanzierung Öffentlicher Verkehr/Parkplatzbeschaffung» stehen per Juni 1997 Fr. 9'553'000.-- zur Verfügung.

Ein Investitionskostenanteil von Fr. 3 Mio. und der Anteil der Landerwerbskosten von Fr. 736'000.-- für das Parkhaus Neustadt sollen durch Entnahme aus dem Konto «Spezialfinanzierung Öffentlicher Verkehr / Parkplatzbeschaffung» unmittelbar abgeschrieben werden.

Der Kapitaldienst für die Restinvestition wird der Betriebsrechnung Parkhäuser belastet.

### 3. Baukredit Neugestaltung Neustadtplatz

#### 3.1 Ausgangslage

Der heute bestehende Platz dient den Quartierbewohnern und den Kindern der Schulhäuser Neustadt 1 und 2. Ein Teil der Platzfläche ist mit Autoabstellplätzen, einem Feuerwehrdepot sowie einem Garagegebäude belegt. Nach dem Bau des Parkhauses ergibt sich die Gelegenheit, die Platzfläche neu zu gestalten. Wie im Bebauungsplan vorgesehen, werden Neustadtplatz, ein Teil der Bundesstrasse sowie die Umgebung der Schulhäuser Neustadt 1 und 2 in die Neugestaltung miteinbezogen. Dadurch kann eine zweckmässige Gestaltung des Platzes erreicht werden, der die Bedürfnisse der Kinder, Schüler, Quartier- und Heimbewohner besser erfüllt.

Mit dem Kommando der FFZ wurde vereinbart, dass das Neustadt-Depot bis zum Bezug des geplanten Feuerwehrgebäudes beim Riedmattschulhaus nicht weiter betrieben wird. Die Gerätschaften werden während dieser Zeit im Feuerwehrgebäude an der Ahornstrasse untergebracht. Eine allfällige Wiederverwendung oder ein Verkauf des Gebäudes werden geprüft.

### 3.2 Projektbeschrieb

Die Bundesstrasse wird im Abschnitt zwischen dem Schulhaus-  
teil Neustadt 1 und dem Alters- und Pflegeheim als Wohn-  
strasse ausgebildet. Eine neue Baureihe wird - wie im  
Bebauungsplan Bundesstrasse festgelegt - auf der südlichen  
Seite der Bundesstrasse gepflanzt. Mit dieser Massnahme wird  
die Fläche der Bundesstrasse optisch dem Neustadtplatz  
zugeordnet und grosszügiger gestaltet. Auf dem Neustadtplatz  
werden wiederum verschiedene Spielgeräte installiert.  
Während der Bauzeit wird auf dem Strassenteil östlich des  
Schulhauses Neustadt 1 mit den heute auf dem Platz bestehen-  
den Spielgeräten ein provisorischer Spielplatz eingerichtet.  
Im Nahbereich des Alters- und Pflegeheims werden Ruhebänke  
plaziert.

Der Umfang der heutigen Platzfläche von rund 2'000 m<sup>2</sup> wird  
nach dem Umbau noch 1'600 m<sup>2</sup> betragen, wobei gemäss Zürcher  
Richtlinien für Pausenplätze 1'350 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen  
müssten.

### 3.3 Baukosten

Kostenstand: 1. April 1996

0	Grundstück		---
1	Vorbereitung	Fr.	90'000.--
2	Gebäude	Fr.	71'000.--
4	Umgebung	Fr.	1'526'000.--
5	Baunebenkosten	Fr.	63'000.--

Total Umgebungsgestaltung  
(inkl. 6.5% MWSt) Fr. 1'750'000.--

6,5% MWSt Fr. 106'800.--

### 4. Anträge

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten  
und

1. der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen einen Baukostenbeitrag von Fr. 7'090'000.-- für den Bau des Altersheimes Neustadt zu bewilligen (vorbehältlich der Bewilligung durch den Kantonsrat),

2. dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen zuzustimmen,
3. den Stadtrat zu ermächtigen, gegenüber der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, zwecks günstiger Kapitalaufnahme, Bürgschaften zu leisten,
4. dem Kredit von Fr. 6'696'000.-- (inkl. Landzukauf) für das Parkhaus Bundesstrasse, zuzüglich die ausgewiesene Teuerung, zuzustimmen.

Die Baukosten von Fr. 5'960'000.-- werden der Investitionsrechnung belastet. Der Betrag von Fr. 3'000'000.-- und die Landerwerbskosten werden durch eine Entnahme aus dem Konto «Spezialfinanzierung Öffentlicher Verkehr/Parkplatzbeschaffung» unmittelbar abgeschrieben.

5. Dem Baukredit von Fr. 1'750'000.-- für die Neugestaltung des Neustadtplatzes zuzustimmen,
6. die Motion Maria Renggli und Marlies Keiser vom 5. April 1991 betreffend ein viertes Altersheim in Zug von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 1. Juli 1997

DER STADTRAT VON ZUG

Der Vizepräsident:                      Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger      Albert Müller

Beilage:

Beschlussesentwurf

Anhang:

- Betriebskonzept
- Projektbescrieb
- Energieversorgung
- Pläne
- Baurechtsvertrag mit Plänen
- Folgekostenberechnungen für Parkhaus und Neustadtplatz

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND ALTERS- UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS  
NEUGESTALTUNG DES NEUSTADTPLATZES  
BAUKOSTENBEITRAG FÜR DAS ALTERSHEIM UND BAUKREDITE FÜR DAS  
PARKHAUS UND DIE NEUE PLATZGESTALTUNG  
BAURECHTSVERTRAG

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
1386 vom 1. Juli 1997

b e s c h l i e s s t :

1. Der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wird für den Bau des Altersheimes Neustadt ein Baukostenbeitrag von Fr. 7'090'000.-- (Indexstand Oktober 1996) bewilligt.
2. Dem Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wird zugestimmt.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, gegenüber der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, zwecks günstiger Kapitalaufnahme, Bürgschaften zu leisten.
4. Für das Parkhaus Neustadt wird ein Kredit von Fr. 6'696'000.-- bewilligt. Die Baukosten von Fr. 5'960'000.-- (Index Oktober 1996) gehen zu Lasten der Investitionsrechnung.

Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).

Der Betrag von Fr. 3'000'000.-- und die Landerwerbskosten werden durch eine Entnahme aus dem Konto "Spezialfinanzierung Öffentlicher Verkehr/Parkplatzbeschaffung" unmittelbar abgeschrieben.

5. Dem Baukredit von Fr. 1'750'000.-- (Index Oktober 1996) für die Neugestaltung des Neustadtplatzes wird zugestimmt.

Der Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).

6. Der Beschluss unterliegt gemäss §5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Der Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Urnenabstimmung:

## Alters- und Pflegeheim Neustadt mit Parkhaus und Neugestaltung des Neustadtplatzes

### Beilagen:

- Betriebskonzept
- Projektbeschreibung
- Energieversorgung
- Folgekostenberechnungen
- Baurechtsvertrag
- Pläne

# Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

## Alters- und Pflegeheim Neustadt Zug Betriebskonzept

### 1 Ein Heim für heute und für die Zukunft

Eingebettet in die stadtzugerische Alterswohnungssituation wird im Alters- und Pflegeheim Neustadt ein Standard angestrebt, der heutigen und künftigen Anforderungen zu entsprechen vermag. Das Heim bietet in baulicher wie auch betrieblicher Hinsicht Voraussetzungen, in denen sich die Bewohner wohl und zuhause fühlen. Das „Richtprogramm für Altersheime“ des Kantons Zug dient als gute Grundlage, um aus räumlicher Sicht dieses Ziel zu erreichen.

### 2 Zum Standort

Die Wünsche der älteren Menschen gehen heute dahin, möglichst an zentraler Lage, mitten im Ort des Geschehens wohnen zu können. Die vorzügliche Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, von Geschäften, Post, Bank und Ärzten, spricht für den Standort Neustadt. Das Alters- und Pflegeheim Neustadt hat Stützpunktfunktionen für das Quartier um den Bahnhof und Guthirt zu übernehmen. Dazu gehören vor allem der Mittagstisch, Animationsmöglichkeiten und das Tagesheim. In diesem beschriebenen Quartier wohnt eine grosse Anzahl von älteren Menschen. Ausserdem bestehen noch gewisse Möglichkeiten, weitere Altersbauten in diesem Gebiet erstellen zu können.

### 3 Ein offenes Heim

Das Alters- und Pflegeheim Neustadt ist ein offenes Heim, das in ständigem Kontakt mit seiner Umwelt steht und im Quartiersleben einen zentralen Punkt der Begegnung bildet. Angehörige und Besucher sind eingeladen, am täglichen Geschehen und bei der Betreuung der Bewohner mitzuwirken. Um dem Begriff „offenes Heim“ auch deutlich nachzuleben, kennt das Heim keine Öffnungszeiten, sondern jeder Pensionär entscheidet selber, wann er Besuch empfangen will oder nicht. Die Möglichkeit besteht rund um die Uhr.

Betagten aus dem Quartier bietet es Dienstleistungen an, wie Mahlzeitendienst, Coiffeur, Pedicure, Turnen, Veranstaltungen, Ferienwohnen, Tagesheim etc. Die Cafeteria ist öffentlich zugänglich. Für externe Anlässe bietet das Heim Räumlichkeiten wie Mehrzwecksaal und Gruppenraum an, damit es in das Vereins- und Quartiersleben von Zug einbezogen wird und alle Altersgruppen sich dort begegnen.

## **4 Selbständig leben, das Gemeinschaftsleben mittragen**

Jeder Bewohner des Heims führt so weit als möglich ein selbständiges und aktives Leben. Seine Privatsphäre wird in jedem Fall respektiert. Ganzheitliche Betreuung ist in diesem Sinne vor allem Hilfe zu Selbstbewusstsein und zur Selbsthilfe, als Einzelner und mit anderen Bewohnern zusammen.

Die Bewohner tragen und gestalten das Gemeinschaftsleben des Heimes mit und unterstützen sich gegenseitig, um nach Neigung und Fähigkeiten Aufgaben im Altersheimbetrieb zu übernehmen.

Weitere Möglichkeiten zu sinnvoller Beschäftigung und zur sozialen Integration bieten Gruppenaktivitäten und Anlässe, die vom Heim angeboten und von den Bewohnern mitorganisiert werden, zum Beispiel Lese- und Gesprächszirkel, Basteln, Altersturnen, Singen und Musizieren.

## **5 Eintritt ins Heim**

Der Uebertritt ins Heim ist für Betagte häufig ein schwieriger Entscheid. Dieser Schritt wird erleichtert durch eine umfassende Oeffentlichkeitsarbeit, durch Probewohnen, durch den Kontakt zu zukünftigen Heimbewohnern und ihren Angehörigen und durch die Oeffnung des Heimes für betagte Tages- und Feriengäste. Der Einbezug des Heimes ins Quartier- und Vereinsleben von Zug trägt dazu bei, die Verbindungen zur Aussenwelt wach zu halten.

## **6 Ein Ort zum Beschliessen des Lebenskreises**

Das Alters- und Pflegeheim Neustadt ist ein Ort, wo die Bewohner ihre Persönlichkeit entfalten und ihren Lebenskreis sinnvoll beschliessen können. Freude, Hoffnung und Trost helfen, die vielfach verdrängten Realitäten des Alterns, Leidens und Sterbens zu bewältigen. Darauf ist die ganzheitliche und persönliche Betreuung der Bewohner und die Betriebsorganisation des Heimes ausgerichtet. Das Heim bietet in baulicher wie auch in betrieblicher Hinsicht Voraussetzungen, in denen sich die Bewohner wohl und zuhause fühlen.

Diesem Umstand wird auch baulich Rechnung getragen. Die 4 Stockwerke werden wohnlich gestaltet. Im 1. und im 2. Obergeschoss wird eine Pflegeabteilung mit insgesamt 36 Einzelzimmern betrieben. Bei Bedarf ist es möglich, davon 25 % (9 zusätzliche Betten) bis 50% (18 zusätzliche Betten), als Doppelzimmer zu belegen. Die Zimmergrösse von durchschnittlich 36 m<sup>2</sup> und der Zimmergrundriss erlauben es, einige Zimmer mit 2 Pflegebetten auszurüsten

Im 3. und im 4. Obergeschoss sollen insgesamt 36 Altersheimzimmer entstehen.

Die beiden Pflegeabteilungen wie auch die Stockwerke des Altersheims sind in je 2 Wohngruppen zu je 9 Zimmereinheiten unterteilt, welche beide über die notwendige Infrastruktur verfügen, wie Aufenthaltszone, Ausgussräume und Putzräume.

Die flexible Bauweise erlaubt bei Bedarf das Umfunktionieren von zwei Pensionärszimmern in Aufenthalts- und Gruppenräume. In den Aufenthaltsräumen können die Bewohner der einzelnen Wohngruppen auf Wunsch ihre Mahlzeiten einnehmen. Damit soll die Wohnlichkeit, das Zusammengehörigkeitsgefühl und auch die Selbstinitiative gefördert werden.

Die beiden Aufenthaltsräume jeder Etage werden je einer Wohngruppe zugeordnet. Im Pflegebereich kann ein Aufenthaltsraum als Essraum und für Beschäftigungstherapien, der andere Raum als Wohn- und Aufenthaltsraum genutzt werden. Es ist möglich, bei Bedarf eine Wohngruppe räumlich abzutrennen, was den Anforderungen einer modernen psycho-geriatrischen Betreuung entsprechen würde. Ein Aufenthaltsraum könnte für die Bedürfnisse eines Tagesheims genutzt werden. (s. Konzept Tagesheim)

Das Konzept des Alters- und Pflegeheims Neustadt sieht eine grösstmögliche Flexibilität vor. Der Bau und der Betrieb können sich den wandelnden Bedürfnissen in der Altersbetreuung anpassen:

Selbständige Pensionäre können ihren Wohnraum selber möblieren (ausser Bett). Eine Kochnische ermöglicht, einzelne kleinere Mahlzeiten selber zuzubereiten. Das Zimmer kann noch selber besorgt werden.

Hilfs- und leicht pflegebedürftige Pensionäre können das Zimmer nicht mehr selber besorgen. Sie beanspruchen die Dienstleistungen des Heimes. Auf Wunsch können die Ober- und Unterbauten der Kochnische als Stauraum oder Ablage für Pflegematerial benutzt werden.

Pflegebedürftige Pensionäre, welche einer umfassenden Pflege bedürfen, können nach Möglichkeit in ihrem Zimmer verbleiben und eine dezentrale Pflege beanspruchen. Die Kochnische kann ohne bauliche Veränderungen als Pflegeschrank benutzt werden.

Mit dieser Flexibilität kann jedem Betagten die Wohnform angeboten werden, welche für ihn zum jeweiligen Zeitpunkt richtig ist. Sie erlaubt ein individuelles und bedürfnisgerechtes Betreuen und Pflegen der Pensionäre unter Einbezug derer Ressourcen.

## **7 Pflege im Heim**

Die Betagten entschliessen sich immer später für einen Heimeintritt. Entsprechend wird schon bei Eintritt Betreuung und Pflege nachgefragt. Das Alters- und Pflegeheim Neustadt reagiert auf dieses Bedürfnis, indem es im 1. und im 2. Obergeschoss eine Pflegeabteilung mit 36 Pflegezimmern anbietet. Die baulichen Einrichtungen sowie die notwendigen Serviceräume wie Badeanlage, Sanitärräume, Dienstzimmer und Aufenthaltsräume sind vorhanden.

Wer ins Heim eintritt, darf dort nach Möglichkeit sein Leben beschliessen, auch wenn er pflegebedürftig wird. Es wird jedoch darauf geachtet, dass die Atmosphäre als Wohnheim erhalten bleibt. Aus diesem Grunde sollen die Pensionäre beim Eintreten einer Pflegebedürftigkeit auch die Möglichkeit erhalten, nebst der Pflegeabteilung, auch in ihren Zimmern, das heisst dezentral, gepflegt zu werden.

Die Voraussetzungen für die Pflegemöglichkeit im eigenen Zimmer sind im Raumprogramm enthalten, jedoch muss dieser Umstand auch beim Stellenplan und bei der technischen Ausstattung berücksichtigt werden. Der Stellenplan beträgt erfahrungsgemäss in Altersheimen 1 Personaleinheit auf ca. 3 Pensionäre.

Auf der Pflegeabteilung verändert sich dieser Stellenplan auf ca. 1 Personaleinheit pro Pflegefall. Somit muss bei 36 Pensionären im Altersheim und 36 Pflegefällen mit einem Personalbestand von ca. 42 Vollstellen gerechnet werden.

## **8 Tagesaufenthalt für die Einwohner der Stadt Zug**

Zur Entlastung von berufstätigen Angehörigen können diese ihre pflege- oder betreuungsbedürftigen Personen ins Tagesheim im Alters- und Pflegeheim Neustadt bringen. Im Altersheimbereich soll ein Aufenthaltsraum, evtl. verbunden mit einem Pensionärszimmer, als Ruhe- und Gruppenraum vorgesehen werden. Die Benutzer des Tagesheims können sich beschäftigen, sich ausruhen und gemeinsam ihre Mahlzeiten einnehmen. Sie können vom gesamten Angebot des Heimes profitieren, wie Turnen, Basteln, Musik etc.. Je nach Nachfrage nach Tagesheimplätzen, kann dieses Angebot erweitert werden. Die Betreuung könnte in der Aufbauphase durch das Personal der Pflegeabteilung angeboten werden.

## **9 Einbezug der Angehörigen, Freunde und Nachbarn**

Angehörige, Freunde und Nachbarn der Bewohner werden in das Heimleben und die Betreuung der Bewohner so weit wie möglich einbezogen.

Die Angehörigen nehmen auf Wunsch an Aufnahmegesprächen teil. Dabei werden diese auf die speziellen Angebote des Heimes hingewiesen.

Angehörige, Freunde und Nachbarn sollen für ehrenamtliche Mitarbeit gewonnen werden.

## **10 Personal**

Das Personal unterstützt die Selbständigkeit der Bewohner. Es geht nach dem Prinzip der ganzheitlichen Betreuung auf die einzelnen Persönlichkeiten ein, animiert sie zu eigenen Aktivitäten und hilft ihnen, allenfalls verlorene Fähigkeiten zu reaktivieren. Das stellt an Personal und Personalführung hohe Anforderungen und bedingt lebenserfahrene und gereifte Mitarbeiter im Betreuungsteam. Zugunsten der Bewohner wird eine grösstmögliche Konstanz der Betreuungspersonen angestrebt.

Der grossen psychischen und physischen Belastung des Personals wird durch regelmässige Betreuung und Weiterbildung Rechnung getragen. Dies ist notwendig, um dem Heim auf Dauer eine freundliche, offene und persönliche Atmosphäre zu geben und ein gutes Arbeitsklima zu schaffen.

Durch den Einbau einer Dienstwohnung für die Heimleitung wird eine gute Voraussetzung für einen reibungslosen Betrieb rund um die Uhr geschaffen.

## **11 Flexibilität des Heims**

Das Alters- und Pflegeheim Neustadt ist baulich möglichst flexibel gehalten, damit es auch in Zukunft auf die stets wechselnden Bedürfnisse in der Betagtenbetreuung reagieren kann. Je 2 Zimmer können ohne bauliche Massnahmen zu einem Ehepaar-Appartement umorganisiert werden.

Je nach Gesundheitszustand des Bewohners und seinen Ressourcen können die Zimmer seinen Bedürfnissen angepasst werden. (siehe unter Punkt 6) Somit ist sichergestellt, dass der Bewohner in den wenigsten Fällen sein Zimmer wechseln muss. Die Gemeinschaftsräume sind so ausgelegt, dass sie an grossen Anlässen für alle Bewohner wie auch deren Angehörigen benutzt werden können. Nach Bedarf können sie mittels flexibler Schiebewände auch für Gruppen oder für externe Anlässe zur Verfügung gestellt werden.

## **12 Betrieb und Wirtschaftlichkeit des Heimes**

Wäscherei: Unter Berücksichtigung der notwendigen Investitionen und des Platzbedarfes hat sich die Projektgruppe entschieden, eine Wäscherei für die Leibwäsche der Pensionäre zu planen. Für die Flachwäsche und die Heimwäsche sind die notwendigen Lager vorgesehen, die Besorgung erfolgt jedoch extern.

Küche/Verpflegung: Die Pensionäre messen dem Essen eine zentrale Bedeutung zu. Da das Alters- und Pflegeheim Neustadt Stützpunktfunktion übernimmt und mit Essen von 72 Pensionären und 30 Gästen täglich gerechnet werden muss, ist es notwendig, eine eigene Küche und die Verpflegungsinfrastruktur zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt, dass die Schüler des Schulhauses Neustadt 2 die Mittagsmahlzeiten im Heim einnehmen möchten.

Cafeteria: Auf Grund der zentralen Lage beim Bahnhof und Parkanlagen soll die Cafeteria für das ganze Quartier zu einem Treffpunkt für alt und jung werden.

Der Betrieb des Alters- und Pflegeheims Neustadt muss betriebswirtschaftlich günstig geführt werden.

Es sind für den Altersheim- und den Pflegeheimbereich je zwei getrennte Betriebsrechnungen zu führen.

25.1.97/18.6.97

Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

Der Sekretär: M. Sprenger

## **Projektbeschreibung**

Als Hauptziel bei der Planung und Realisierung des Alters- und Pflegeheims Neustadt wird eine optimale bauliche und betriebliche Flexibilität angestrebt. Die Tragstruktur wird durch Betondecken und -stützen gebildet. Nur statisch notwendige Wände im Bereich der Treppen und Liftanlagen werden in Beton erstellt. Die Ausführung nichttragender Wände erfolgt in Backstein und Gips. Damit sind spätere Nutzungsänderungen ohne massive bauliche Eingriffe jederzeit möglich. Die Isolation der Fassaden- und Dachflächen entspricht den heute geforderten Energiezielwerten. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss.

### **a) Untergeschoss**

Im Untergeschoss befinden sich alle für den Alters- und Pflegeheimbetrieb notwendigen Nebenräume wie Küchenlager, Personalgarderoben, Möbellager, Schrankraum, Räume für die technischen Installationen sowie der Personenschutzraum. Hier gibt es einen direkten Zugang zum ersten Untergeschoss des Parkhauses.

### **b) Erdgeschoss**

Der Hauptzugang und die Vorfahrt befinden sich an der Bundesstrasse, die Anlieferung für den Betrieb und die Zufahrt zum Parkhaus erfolgen über die Gotthardstrasse. Ein Nebeneingang auf der Ostseite führt unter einer bepflanzten Pergola direkt auf den Neustadtplatz. Im Erdgeschoss befinden sich alle Räume, die der öffentlichen und halböffentlichen Nutzung dienen. Dazu gehören Eingangshalle, Aufenthaltsraum, Cafeteria, Küche, Essraum, Wäscherei, Mehrzweckraum, Therapie, WC-Räume sowie die Büroräume der Verwaltung. Die Wäscherei ist so ausgestattet, dass die Flach- und Heimwäsche extern,

die Leibwäsche der Pensionäre aber im Hause verarbeitet werden kann. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten und Einrichtungen ausgerüstet, welche für die Verpflegung der Bewohner erforderlich sind. Der Essraum bietet Platz für 108 Personen, somit können bei Bedarf zusätzlich 30 bis 40 Gäste aufgenommen werden. Die öffentliche Cafeteria dient Bewohnern, Nachbarn und Besuchern als Treffpunkt. Es ist vorgesehen, dass die Schüler der heilpädagogischen Sonderschule Neustadt hier das Mittagessen einnehmen können. Die mobilen Trennwände zum Mehrzweck- und Essraum für das Personal ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten dieser Räume. Der dem Alters- und Pflegeheim zugeordnete Aussensitzplatz ist auf der Ostseite zum Pausen- und Quartiersspielplatz Neustadt orientiert. Die vertikale Erschliessung des Alters- und Pflegeheims erfolgt über ein offenes Treppenhaus, einen Personen- und Bettenlift sowie über einen Serviceaufzug im Bereich der Küche und Wäscherei. Das offene, zentral gelegene Treppenhaus sowie die lange Gebäudeform erfordern aufgrund der Vorschriften der Kantonalen Gebäudeversicherung zwei Nottreppenhäuser mit entsprechenden Brandabschlusstüren.

c) 1. bis 4. Obergeschoss

Das Alters- und Pflegeheim Neustadt bietet auf vier Stockwerken 72 Zimmer. Um die gewünschte Flexibilität der Gebäudenutzung zu erreichen, werden alle vier Obergeschosse identisch konzipiert und ausgebaut. Dadurch können die Etagen den Bedürfnissen entsprechend genutzt werden. Vom konventionellen Altersheimbetrieb mit dezentraler Pflegemöglichkeit in allen Zimmern über die Pflegestation bis zur geschlossenen Betreuungsstation für demente Patienten sind alle Betriebsformen möglich. Auf jeder Etage sind 18 Zimmer vorgesehen, aufgeteilt in 2 Wohngruppen mit je 9 Zimmern. Dazu kommen ein Wohn- und Aufenthaltsraum, ein Dienstzimmer, ein Badezimmer sowie die erforderlichen Neben- und Abstellräume. Der Aufenthaltsraum ist so ausgestattet, dass die Bewohner eines Geschosses dort nach Wunsch die Mahlzeiten einnehmen können.

Es besteht je nach Betriebsform auch die Möglichkeit, dass die Pensionäre das Frühstück hier selber zubereiten und einnehmen. Der Wohnraum bietet Platz für alle Bewohner eines Geschosses sowie deren Besucher.

d) Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich der Andachtsraum, die Heimleiterwohnung, Räume für technische Installationen und im Bereich der Treppe ein Aufenthaltsraum. Ein Teil der Dachterrasse ist begehbar. Die nicht begehbaren Dachflächen werden extensiv begrünt. Überschüssiges Regenwasser wird im Trennsystem in den Zugersee geleitet.

e) Innenausbau/Infrastruktur

Die Materialwahl für den Innenausbau stützt sich auf bewährte, möglichst ökologische Baustoffe und berücksichtigt die speziellen Anforderungen für den Alters- und Pflegeheimbetrieb. Die Zimmerböden werden mit Parkett, die Korridore mit Linoleum und alle Nassräume mit einem Kunststoffbelag ausgestattet. Die Wände werden mit Glasfliesgeweben belegt und gestrichen, die Decken in Gips, Holz oder Metall ausgeführt. Die Fenster werden in Holz-/Metallkonstruktion ausgeführt. Durch eine Kompaktdachkonstruktion mit Foamglasisolierung erreichen die Flachdächer optimale Isolationswerte. Der Sonnenschutz erfolgt mit Lamellenstoren und Vertikal-Stoffstoren mit Aussteller. Neben den für das Gebäude notwendigen Starkstrominstallationen sind folgende Schwachstromanlagen vorgesehen: Telefon, Kabelanschluss für Fernsehen und Radio, Feuermelder, Lichtruf- und Personensuchanlage, Schwerhörigenschleife, Lautsprecher, Uhren und Türsprechanlage.

f) Ausstattung der Gemeinschaftsräume

Sämtliche Gemeinschaftsräume werden mit zweckmässigen, bequemen Möbeln eingerichtet, die den Anforderungen der Bewohner entsprechen und sich andernorts gut bewährt haben. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einer eigenen Gashei-

zung. Cafeteria, Essraum, Gymnastik-, Therapie- und Mehrzweckraum, Küche und Waschküche sowie alle innenliegenden Nasszellen und Abstellräume werden mit einer Zu- und Abluftanlage versehen. Alle mechanischen Lüftungen verfügen über Wärmerückgewinnungsanlagen. Für die Kühl-, Tiefkühl- und Leerguträume sind Kälteanlagen geplant. Das Wasser für Küche und Wäscherei wird aus ökologischen Gründen enthärtet.

#### g) Ausbau der Zimmer

Es werden zwei verschiedene Zimmertypen realisiert, deren Grundrissfläche und Ausstattung jedoch gleichwertig sind. Die Grundausstattung sämtlicher Zimmer besteht aus einem Bett, einem Nachttisch sowie Fenstervorhängen. Die übrigen Möbel und Einrichtungsgegenstände bringen die Bewohner mit. Jedes Zimmer beinhaltet zwei doppeltürige Wandschränke sowie eine Kochnische, die je nach Bedarf umgestaltet und als Pflegeschrank genutzt werden kann. Das Badezimmer mit Lavabo, Toilette und Dusche ist in allen Zimmern identisch. Die innerstädtische Lage des Gebäudes sowie die Nutzung als Pflegeheim führte zur Entscheidung, anstelle von Balkonen - gemäss Vorgabe des Richtraumprogramms mit einer Fläche von drei bis vier Quadratmetern - den einzelnen Zimmern einen Erker anzugliedern. Der Erker kann mittels verglaster Türe und vorgelagertem Geländer wie ein Balkon genutzt werden. Die Netto-Zimmerflächen mit Erker und Eingangsbereich entsprechen dem kantonalen Richtraumprogramm, variieren aber projektbedingt zwischen 22 und 25 m<sup>2</sup>. Auf jedem Obergeschoss ist zudem je ein Zimmer mit einer Fläche zwischen 26 und 28 m<sup>2</sup> vorgesehen.

## Energieversorgung

Im Rahmen einer Konzeptstudie wurden verschiedene Arten der Energieerzeugung geprüft. Nebst einer Grundwassernutzung wurden für die Erzeugung der Wärmeenergie die Alternativen Holzschnitzelheizung, Blockheizkraftwerk, Gasheizung und Altpapierheizung geprüft und die Investitionskosten und Energiepreise einander gegenübergestellt. Aufgrund der Ergebnisse wird für das Alters- und Pflegeheim Neustadt eine Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung vorgeschlagen, obwohl aufgrund der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und aus Gründen der CO<sub>2</sub>-Neutralität eine Holzschnitzelheizung grundsätzlich wünschenswert gewesen wäre. Weil das Neustadtgebiet bereits mit Erdgas erschlossen ist, und dieser Energieträger lokal gesehen (für das Quartier) geringere Emissionen als eine Schnitzelheizung erzeugt, stimmt auch die Stadtökologie diesem Entscheid zu. Blockheizkraftwerk und Altpapierfeuerung eignen sich nicht wegen der relativ geringen Leistung, welche die Anlage aufzuweisen hat. Mit der Wahl von Erdgas als Hauptenergieträger ist ein Wärmeverbund mit den beiden städtischen Schulhäusern nicht wirtschaftlich. Für die Schulhäuser Neustadt 1 und 2 soll wie bisher eine autonome Heizungsanlage betrieben werden. Die Energiekosten, errechnet aus Investition, Amortisation und Betrieb, sind bei Einzelanlagen am wirtschaftlichsten. Eine neue Möglichkeit offeriert die WWZ, indem die Investitions- und Betriebskosten sowie Betreuung und Unterhalt der Heizanlage von den WWZ übernommen und dem Betreiber zusammen mit der Gaslieferung verrechnet würden. Aufgrund der offerierten Energiepreise der WWZ erscheint eine solche Lösung für die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen als Betreiberin prüfenswert.

In die Planungen wurden eine Regenwassersammelanlage für die Spülung der WC-Anlagen und eine Sonnenkollektorenanlage zur Vorwärmung des Warmwassers einbezogen. Mit der Regenwas-

sernutzung könnten Trinkwasser und Abwassergebühren eingespart werden. Aus ökologischen Gründen wird aber eine extensive Dachbegrünung bevorzugt, welche auch das Wachsen von Gräsern und Kräutern erlaubt. Bei extensiven Dachbegrünungen fällt Überschusswasser erfahrungsgemäss höchstens bei heftigen Gewittern oder Dauerregen an. Beim vorliegenden Projekt soll daher zu Gunsten der extensiven Dachbegrünung auf eine Regennutzung verzichtet werden.

Im Hinblick auf die im Bundesprogramm «Energie 2000» formulierten Ziele zur Förderung erneuerbarer Energie ist die Installation einer Sonnenkollektorenanlage auf dem Dach empfehlenswert. Mit einer Kollektorenfläche von 48 m<sup>2</sup> kann das Warmwasser vorgewärmt werden. Die zusätzlichen Investitionskosten betragen Fr. 75'000.--. Der Mehraufwand für die Kollektoranlage ist im Kostenvoranschlag nicht enthalten. Sofern Stadtrat und Grosser Gemeinderat von der Stiftung die Ausführung dieser Anlage verlangen, ist der Baubeitrag um Fr. 75'000.-- zu erhöhen.

**Ingenieur-Arbeitsgemeinschaft Haustechnik Altersheim Neustadt, 6300 Zug**  
**Hans Abicht AG / Erwin Betschart / Otto Bachmann AG**

Hans Abicht AG  
Beratende Ingenieure für Energie- /Haustechnik SBHI/SWKI  
Heizung / Klima / Lüftung / Kälte / MSR / Sanitär / Brandschutz  
Gewerbezentrum Göbbli, Industriestrasse 55, 6300 Zug  
Tel 041/768 30 68 Fax 041/768 30 66

Erwin Betschart  
Energieberatung und Haustechnik  
Sonnhaldestrasse 14 A  
6410 Goldau  
Tel 041/855 53 35 Fax 041/855 53 36

Otto Bachmann AG  
Ingenieurbüro Heizung - Lüftung - Sanitär  
Lauriedstrasse 1  
6300 Zug  
Tel 041/711 70 23 Fax 041/711 70 62

**Objekt**

**Altersheim Neustadt Zug**

**Bauherr**

**Einwohnergemeinde Zug**

Stadtbauramt Zug

Haus Zentrum

6300 Zug

**Kurzbericht**

zum Energiekonzept

Der Kurzbericht bezieht sich auf das von der Arbeitsgemeinschaft zusammen mit dem Architekturbüro Kaiser & Müller, sowie dem Elektroplanungsbüro Scherler ausgearbeitete Energiekonzept. Detailangaben und Berechnungsgrundlagen können dort nachgelesen werden. Die Anlageprojektierung mit Wärmebedarfsberechnung wurde durchgeführt. Die Arbeitsgruppe für Energiefragen der Stadt Zug wurde zur Stellungnahme kontaktiert.

## **1 Aufgabenstellung, Umfang und Vorgehen.**

Für den Neubau des Altersheimes im Neustadtquartier wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Dieses soll aufzeigen, wie das Gebäude energetisch und ökologisch in das bestehende Quartier miteinbezogen werden kann.

Der Energiebedarf hat den Grenzwert als Minimalanforderung zu erreichen und nach Möglichkeit um 20% zu unterschreiten.

Es sollen auch die verschiedenen Wärmeverbundmöglichkeiten mit den 2 städtischen Schulhäusern und eventuell mit weiteren privaten Bauten sinnvoll überprüft werden.

**Energiebezugsflächen:**

Neustadt I	2687	m <sup>2</sup>	Bestehendes Gebäude
Neustadt II	2380	m <sup>2</sup>	Bestehendes Gebäude
Allersheim Neustadt	5610	m <sup>2</sup>	Neubau
<b>Stadt Zug</b>	<b>10677</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Mögliche Gebäude der Stadt Zug</b>
Private	5354	m <sup>2</sup>	Mögliche Gebäude Private
<b>Total</b>	<b>16031</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Mögliche Gebäude Neustadt Quartier</b>

Als Vorgehen für die vorgeschlagenen Massnahmen gilt folgender Grundsatz:

<b>Energieverluste minimieren</b>	Optimale Bauteilisoliation
<b>Energiegewinne maximieren</b>	Gute Nutzung der passiven Sonnenenergie
<b>Energie effizient bereitstellen</b>	Optimale Wirkungsgrade anstreben
<b>Erneuerbare Energien nutzen</b>	Neue Technologie anwenden

**2 Grundlagen und Rahmenbedingungen**

Basierend auf den bekannten Grundlagen wurden für die Projektierung folgende Wärmeleistungsbedarfe resp. Energieverbräuche errechnet.

Neustadt I / Neustadt II	310	kW		610 000	kWh
Allersheim Neustadt	360	kW		540 000	kWh
<b>Stadt Zug</b>	<b>670</b>	<b>kW</b>	<b>E Total</b>	<b>1 150 000</b>	<b>kWh</b>
Private	160	kW	E Total	759 000	kWh
<b>Total</b>	<b>830</b>	<b>kW</b>	<b>E Total</b>	<b>1 909 000</b>	<b>kWh</b>

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird ein für alle vergleichbarer Energiepreis errechnet. Dieser wird aus den Einsparungen dividiert durch die Betriebskosten ermittelt. Berechnungsformel und Energiepreise werden vom Bundesmodell (AfB) und auch vom Kanton Zug angewendet und übernommen. In diesem Modell werden Energiepreiszuschläge, welche die Umweltnebenkosten berücksichtigen, eingerechnet.

**3 Energieflüsse Altersheim**

Als Grundlage für die Energiebedarfsberechnung werden die geforderten Minimalanforderungen eingesetzt. Mit dieser Annahme wird der Grenzwert der Musterverordnung erfüllt. Für die Berechnung des Brauchwarmwassers werden die Angaben aus den SIA Normen eingesetzt. Zusätzlich wird berücksichtigt, dass Mittagessen an Schüler abgegeben werden.

Heizenergiebedarf	210	MJ/m <sup>2</sup> a	Qh
Energiebedarf Warmwasser	48	MJ/m <sup>2</sup> a	QWW
Energiebedarf Wärme	48	MJ/m <sup>2</sup> a	QW

**Bauteiloptimierung:**

Gemeinsam mit dem Architekten konnten die Gebäudehülle und deren Bauteile nach energetischen und ökonomischen Gesichtspunkten optimiert werden. Mit dieser Optimierung gelingt es, bei einzelnen Bauteilen bis zu 20% Energie einzusparen. Weiter ist darauf zu achten, dass die Räume im Untergeschoss kompakt angeordnet werden und der Dämmperimeter klein gehalten wird. Feuchtprobleme in Materiallagerräumen können besser mit Entfeuchtungsapparaten bewältigt werden als mit Heizen.

**Elektrizitäts- und Geräteoptimierung:**

In der Planungsphase respektive bei der Geräteauswahl ist zu beachten, dass die heute gängigen energieoptimierten Apparate und Regulierungen eingeplant werden. Im Energiekonzept sind Variantenentscheide für die Beleuchtung enthalten. Weiter wird das Thema Kochen bearbeitet. Auffallend ist, dass mit einer Induktiv-Kochstelle bis 70% Energie gegen-

Über konventionellen Anlagen eingespart wird. Messungen auf Anlagen haben dies auch bewiesen. Ebenfalls in der Planungsphase weiter zu verfolgen ist die Problematik der Netzfreeschaltung. Dies betrifft weniger das Energiesparen als die heute vielfach diskutierte Problematik mit Elektrosmog.

**Dimensionierungsgrundlage:**

Mit der Dimensionierungsgrundlage wird die Zielvorgabe der technischen Installationen bestimmt. Die eingebauten Installationen sollen nach optimierten Gesichtspunkten dimensioniert werden. Minimalanforderungen bezüglich Wirkungsgrad der einzubauenden Apparate werden vorgegeben.

**4 Energierückgewinnungen**

Das Lüften der Gebäude bewirkt in der Regel einen sehr grossen Energieverlust. Als Massnahme zur Reduktion des Energieverlustes wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Nebst der Verbesserung der Luftqualität werden bauphysikalische Probleme verhindert.

**5 Energieaufbereitung / Deckungsmöglichkeiten**

Zur Energieaufbereitung werden diverse Deckungsmöglichkeiten aufgezeigt. Weiter wird auch auf die verschiedenen Wärmeverbundmöglichkeiten eingegangen. Folgende Wärme-erzeugungssysteme wurden betrachtet:

<b>Gasheizung</b>		Altersheim	Neustadt I + II	Stadt Zug
Betriebskosten	Fr./a	62 000	63 000	140 000
Energiepreis	Rp./kWh	11.45	10.29	12.12
Sinnvollerweise soll in dieser Variante auf einen Wärmeverbund verzichtet werden. Gas lässt sich kostengünstiger transportieren.				

<b>Holzheizung</b>		Altersheim	Stadt Zug	Quartier
Betriebskosten	Fr./a	77 000	160 000	216 000
Energiepreis	Rp./kWh	14.22	13.94	11.32
Die Holzheizung wird mit einem zusätzlichen Gaskessel für Not- und Spitzendeckung versehen. Zentralenstandort ist das Schulhaus Neustadt I. Hauptsächlich für das Holz sprechen die einheimische Energie, CO <sub>2</sub> neutral, erneuerbare Energie, Abfallnutzung				

<b>Erdsonden- Wärmepumpe</b>		Altersheim	Stadt Zug	Quartier
Betriebskosten	Fr./a	67 000	wird nicht eingegangen	wird nicht eingegangen
Energiepreis	Rp./kWh	13.60		
Gemäss Aussagen des Geologen sind in diesem Gebiet Erdsonden als riskant zu beurteilen. Die Variante ist nicht zu empfehlen.				

<b>Grundwasser- Wärmepumpe</b>		Altersheim	Stadt Zug	Quartier
Betriebskosten	Fr./a	54 000	wird nicht eingegangen	wird nicht eingegangen
Energiepreis	Rp./kWh	11.02		
Die Ergiebigkeit im sandigen Boden ist laut Geologe nicht gross. Das Wasser muss im gespannten Grundwasserbereich geholt werden. In diesem Bereich wird bereits durch den Kanton für die Verwaltungsgebäude Wasser abgepumpt. Da die Summe der Risiken zu gross eingestuft wird, wird diese Variant nicht weiter verfolgt.				

<b>Blockheizkraftwerk</b>		Altersheim	Stadt Zug	Quartier
Betriebskosten	Fr./a	66 000	153 000	215 000
Energiepreis	Rp./kWh	13.39	10.90	10.72

Die obige Tabelle zeigt, dass sich, abhängig von der etwas aufwendigeren Technik, ein Wärmeverbund positiv auf den Energiepreis auswirkt. Der Wärmeverbund der Gebäude der Stadt Zug wurde so dimensioniert, dass die elektrische Energie des BHKW dem Verbrauch der Bauten der Stadt Zug entspricht, das heisst, dass mit dem BHKW dezentral Strom erzeugt wird, der auch gerade dort ohne Netzverluste verbraucht wird.

<b>Altpapierfeuerung</b>		Altersheim	Stadt Zug	Quartier
Betriebskosten	Fr./a	wird nicht eingegangen	125 000	würde als wesentlich grössere Variante betrachtet
Energiepreis	Rp./kWh	11.02	12.9 / 14.0 inkl. Lagerkosten	

im Rahmen einer Vorabklärung mit der „Aktionsgruppe Regenerierbare Energie DIANE 8“ liegt eine Grobbeurteilung für die Altpapierfeuerung vor. Zusammenfassend aus diesem Bericht können folgende Aussagen gemacht werden:

- DIANE 8 fördert primär grosse Altholz-/Altpapierfeuerungen zur Deckung von ganzjährigem Wärmebedarf (Prozesswärme).
- Der Leistungsbedarf in unserem Falle ist eher an der unteren Grenze. Anlagen in dieser Grösse sind eher unwirtschaftlich.
- Die Bewirtschaftung der Feuerung respektive Lagerung des Brennmaterials muss in die Abfallbewirtschaftung von Stadt und Kanton eingebunden werden.
- Die Altpapierverbrennung wird gleichzeitig mit Altholz betrieben, welches ebenfalls zur Verfügung stehen muss.
- Die Altpapiersituation hat sich in der letzten Zeit stark verändert. Altpapier und Karton sind zur Zeit in Europa fast Mangelware.
- Auf Grund der nicht überzeugenden Argumente wurde bereits im Vorfeld des Energiekonzeptes auf die Weiterbearbeitung verzichtet.

In den Betriebskosten sind die Amortisations-, Unterhalts- und Energiekosten eingerechnet. Die Unterhaltskosten der Holzheizungen bewegen sich im Rahmen der Energiezentrale Herti.

#### Energie-Contracting:

Abklärungen mit dem WWZ ergaben, dass das Interesse für die Erstellung und den Betrieb einer Energiezentrale vorhanden ist. Die gewählte Variante spielt keine Rolle. Mit dieser Möglichkeit würde die WWZ die Investitionskosten tätigen und den Wärmeabnehmern nur die Energie verkaufen. Die Frage des Contractings soll später durch den Stiftungsrat entschieden werden.

#### Schadstoffausstoss:

Während die Varianten Gaskessel und BHKW ungefähr gleiche Schadstoffmengen aufweisen, sind die der Holschnitzelfeuerung trotz Denox-Rauchgasbehandlung deutlich höher.

## 6 Erneuerbare Energien

### Sonnenkollektoren:

Es werden drei Deckungsmöglichkeiten mittels Sonnenkollektoren geprüft.

	Koll.fläche m <sup>2</sup>	Deckungsgr. %	Ertrag kWh	Jahreskosten Fr./a	Energiepreis Rp./kWh
<b>Solare Vorwärmung von Warmwasser</b> Zusatzheizung auch im Sommer notwendig	48	45	43 000	8 000	17.92
<b>Solare Warmwasseraufbereitung</b> An schönen Sommertagen wird der gesamte Wärmebedarf gedeckt	96	75	71 000	14 000	20.26
<b>Solare Warmwasseraufbereitung mit Heizungsunterstützung</b> Zusätzliche Wärmeeinspeisung ins Heizungssystem	144	20	97 000	21 000	21.18

### Solarzellen:

Sonnenlicht wird direkt in Gleichstrom umgewandelt.

	Koll.fläche m <sup>2</sup>	Deckungsgr. %	Ertrag kWh	Jahreskosten Fr./a	Energiepreis Rp./kWh
<b>Solarzellen</b> Elektroproduktion mit Netzeinspeisung	25	1.22	2 400	3300	1.35

### Erdwärmennutzung:

Nutzung der Erdwärme zur Luftvorwärmung respektive Vorkühlung im Sommer. Der Aussenluftanteil der Lüftungsanlage wird über Erdregister angesogen. Der Spitzenbedarf für die Erwärmung sowie Kühlung kann so reduziert werden. Da das Gebäude im Grundwasser erstellt wird, ist dem Problem der Dichtigkeit besonders Rechnung zu tragen. Entsprechend fallen auch die Kosten der Erdwärmennutzung aus. Sollten die weiteren Berechnungen der Lüftungsanlagen einen grossen Kältebedarf ergeben, was nicht anzunehmen ist, müsste die Erdwärmennutzung noch genauer überprüft werden.

### Regenwassernutzung:

Primär soll versucht werden, das Meteorwasser versickern zu lassen. Durch den hohen Grundwasserspiegel wird es allerdings kaum realisierbar sein. Mittels intensiver Dachbegrünung wird eine Verzögerung möglich sein, was sich letztlich in der Reduktion der Anschlussgebühren auswirken kann. Weitere Massnahmen für die Nutzung von Regenwasser wurden geprüft.

## 7 Motivation

### Gebäudehülle

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen im Energiekonzept, welche auch weitgehend in die Planungsphase eingeflossen sind, werden gute Werte erreicht.

### Einrichtungen und Geräte

Bei der Wahl der Betriebseinrichtungen und Geräte sind, nebst den Aspekten der Eignung und Zuverlässigkeit, auch die Energieverbräuche zu beachten. Dieser Grundsatz ist während der ganzen Planungs- und Bauphase anzuwenden. Insbesondere ist auf die Beleuchtung und das Kochen zu achten.

### ***Kontrollierte Zimmerlüftung***

Die vorgeschlagene Zimmerlüftung mit Wärmerückgewinnung entspricht dem heutigen Stand der Technik für solche Anlagen.

### ***Energieaufbereitung***

Holz als einheimischer Rohstoff kann die Auslandsabhängigkeit unserer Energieversorgung reduzieren und trägt nachhaltig zum Unterhalt unserer Wälder bei. Von der Realisation einer Holzheizung ist aus folgenden Gründen abzusehen : Zusätzlicher Lastwagenverkehr, enge Strassenverhältnisse, Betriebskosten, Sicherheit, Fällen von Bäumen usw. Es wird empfohlen, je für das Altersheim und Neustadt I + II eine Einzelgasheizung zu erstellen. Die Gasleitung führt direkt vor dem Gebäude durch.

### ***Regenwassernutzung***

Durch die Begrünung kann, nebst einer Klimaverbesserung in den obersten Geschossen, eine Reduktion von Meteorwasser erreicht werden und ist zu empfehlen. Eine Regenwassernutzungsanlage für WC- und Gartenanlage kann empfohlen werden

### ***Sonnenenergienutzung***

Die solare Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls zu empfehlen, kann sie doch in den Zeiten erhöhter Luftbelastung einen wichtigen Anteil zur Reduktion von Luftschadstoffen beitragen.

## **8 Schlussbemerkung**

---

Sämtliche oben gemachten Empfehlungen können sowohl einzeln als auch allesamt ausgeführt werden und leisten einen wichtigen Beitrag, um die Ziele von Energie 2000 und 2000 Plus zu erreichen.

Das Planungsteam hofft, dank dieser Arbeit einen Überblick über die Möglichkeiten des Energiesparens zu geben und ist überzeugt, die Bauherrschaft mit den obigen Empfehlungen gut beraten zu haben.

# Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1386

Objekt: Neustadtplatz; Neugestaltung

Grundstückskosten (1)		Beiträge von Dritten (5)	
Erstellungskosten (2)	1'750'000	Beitrag Stadt (6)	
Anschaffungskosten (3)		Investition brutto (1+2+3+4)	1'750'000
Beiträge an Dritte (4)		Investition netto (1+2+3+4-5)	1'750'000

Kapitalfolgekosten:	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.	
Abschreibungen	1'750'000	4.0	70'000	
Zinsen	875'000	5.0	43'750	
<b>Total KAPITALFOLGEKOSTEN</b>				<b>113'750</b>
<b>Personelle Folgekosten:</b>				
Bruttolohnsumme				
Sozialleistungen (21 %)	0		0	
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			0	
<b>Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN</b>				<b>0</b>
<b>Sachfolgekosten</b>				
Andere:	1'750'000	2.0	35'000	
<b>Total SACHFOLGEKOSTEN</b>				<b>35'000</b>
<b>Direkte Folgeerträge</b>				
Beiträge an Personalkosten				
Gebühren				
Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenbeiträge)				
Andere:				
<b>Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE</b>				<b>0</b>
<b>Indirekte Folgekosten</b>				
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude	Realwert Fr.	Zins %	Indirekte Folgekosten	
Kapitalfolgekosten		0.0	0	
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0.0	0	
Mietzinsausfall			0	
<b>Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN</b>				<b>0</b>
<b>Indirekte Folgeerträge</b>				
Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5.0	0	
Einsparung von Folgekosten		5.0	0	
Rückgang des Mietzinsaufwandes				
<b>Total INDIREKTE FOLGEERTRÄGE</b>				<b>0</b>

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	148'750	8.50
Total FOLGEERTRÄGE	0	0.00
<b>Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR</b>	<b>148'750</b>	<b>8.50</b>

# Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Beilage zu GGR-Vorlage Nr. 1386

Objekt: Parkhaus Neustadt

Grundstückskosten (1) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">640'000</span> Erstellungskosten (2) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">5'960'000</span> Anschaffungskosten (3) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> Beiträge an Dritte (4) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span>	Beiträge von Dritten (5) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> Beitrag Stadt (6) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> Investition brutto (1+2+3+4) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">6'600'000</span> Investition netto (1+2+3+4-5) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">6'600'000</span>
--	--

Kapitalfolgekosten:	Basis Fr.	Satz %	Folgekosten Fr.	
Abschreibungen	6'600'000	4.0	264'000	
Zinsen	3'300'000	5.0	165'000	
<b>Total KAPITALFOLGEKOSTEN</b>				<b>429'000</b>
<b>Personelle Folgekosten:</b>				
Bruttolohnsumme			0	
Sozialleistungen (21 %)			0	
Zuschlag für Erhöhungen und Beanspruchung andere Stellen (50%)			0	
<b>Total PERSONELLE FOLGEKOSTEN</b>				<b>62'000</b>
<b>Sachfolgekosten</b>				
Andere:			0	
<b>Total SACHFOLGEKOSTEN</b>				<b>47'500</b>
<b>Direkte Folgeerträge</b>				
Beiträge an Personalkosten				
Gebühren				
Mietzinseinnahmen (inkl. Nebenkostenbeiträge)			250'000	
Andere:				
<b>Total DIREKTE FOLGEERTRÄGE</b>				<b>250'000</b>
<b>Indirekte Folgekosten</b>				
Nicht mehr benötigte Grundstücke und Gebäude	Realwert Fr.	Zins %	Indirekte Folgekosten	
Kapitalfolgekosten		0.0	0	
Vorläufig nicht genutzte Liegenschaften		0.0	0	
Mietzinsausfall			0	
<b>Total INDIREKTE FOLGEKOSTEN</b>				<b>0</b>
<b>Indirekte Folgeerträge</b>				
Rückführung von Liegenschaften ins Finanzvermögen		5.0	0	
Einsparung von Folgekosten Rückgang des Mietzinsaufwandes		5.0	0	
<b>Total INDIREKTE FOLGEERTRÄGE</b>				<b>0</b>

	Fr.	in % der Nettoinvestition
Total FOLGEKOSTEN	538'500	8.16
Total FOLGEERTRÄGE	250'000	3.79
<b>Total ERTRAG/(AUFWAND)NETTOKOSTEN PRO JAHR</b>	<b>288'500</b>	<b>4.37</b>

Sicherheitsabteilung der Stadt Zug

<b>GGR-Vorlage Parkhaus Neustadt</b>			
<b>Berechnung der Folgekosten</b>			
	voraussichtlicher	voraussichtlicher	<b>Bemerkungen</b>
	<b>Aufwand</b>	<b>Ertrag</b>	
Löhne inkl. Sozialversicherungsbeiträge	62'000.00		Bei Fremdvergabe gleicher Betrag
Neuanschaffung von Geräten und Mobilien	-		Erstanschaffungen im Baukredit einrechnen!
Energie	20'000.00		1/4 Parkhaus Casino
Unterhalt Hochbauten	10'000.00		
Unterhalt und Rep. von Geräten und Mobilien	5'000.00		
Sachversicherungen	4'000.00		
Mehrwertsteuer	7'500.00		6,5% von Fr. 118'000.--
Verschiedenes	1'000.00		
Verzinsung Anlagekapital Parkhaus	-		keine, gem. Vorlage Seite 15
Abschreibungen	-		keine, gem. Vorlage Seite 15
Dauerparkplatzgebühren		132'000.00	55 Parkplätze à Fr. 200.--
Kurzparkgebühren		118'000.00	394200 Std.à Fr. 1.-- ( Annahme 30% Belegung)
	<b>109'500.00</b>	<b>250'000.00</b>	



# ÖFFENTLICHE URKUNDE

## BAURECHTSVERTRAG

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat

**Grundeigentümerin**

und

der **Stiftung Zugerische Alterssiedlung**, vertreten durch den Stiftungsrat

**Baurechtsnehmerin**

wird folgender **Baurechtsvertrag**  
abgeschlossen:

### I. Einräumung eines Baurechts

1.

Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Stiftung Zugerische Alterssiedlung auf Teilen an ihren Grundstücken Nr. 4330 sowie 235, welche beide in der Stadtgemeinde Zug gelegen sind, ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB.

2.

Dieses Baurecht zugunsten der Stiftung Zugerische Alterssiedlung ist im Grundbuch als Last auf den Parzellen GS Nr. 235 und Nr. 4330 einzutragen.

### **Grundbucheintrag**

3.

Die genaue Fläche, auf welcher das Baurecht lastet, ist im beiliegenden Plan eingetragen. Dieser Plan bildet einen Bestandteil dieses Vertrags und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

4.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung ist ermächtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

5.

Für dieses Baurecht vereinbaren die Parteien folgende Beschränkungen:

5.1

Die im Rahmen dieses Baurechts zu erstellenden Bauten und Anlagen dürfen nur als Alters- und Pflegeheim genutzt werden. Eine Nutzungs- oder Zweckänderung bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug.

5.2

Die Ueberbauung der Baurechtsfläche erfolgt gemäss den Projektplänen für ein Alters- und Pflegeheim Neustadt vom 22. November 1996. Jede Partei ist im Besitze eines von beiden Parteien am Tage der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrags datierten und unterzeichneten Plansatzes.

Wesentliche bauliche Aenderungen, die während der Erstellungszeit oder zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates von Zug.

6.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und im Rahmen des Ueblichen zu erneuern.

7.

Die Baurechtsberechtigte nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

## **II. Beschreibung der baurechtsbelasteten Grundstücke**

1. ....
2. ....

## **III. Dauer**

- 1.

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2095.

- 2.

Der Antritt des Baurechts mit Nutzen und Gefahr erfolgt am Tage des Grundbucheintrags.

- 3.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2095.

## **IV. Uebertragung**

- 1.

Jede Uebertragung des Baurechts auf einen Dritten bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug. Die Uebertragung kann wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person

verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt auch der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alters- und Pflegeheims bietet.

2.

Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

3.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben, was im Grundbuch auf den Parzellen Nr. 235 und 4330 vorzumerken ist.

### **Vormerkung im Grundbuch**

4.

Für den Fall, dass die Grundeigentümerin das baurechtsbelastete Land oder die Baurechtsnehmerin das selbständige und dauernde Baurecht an Dritte veräußern sollten, verpflichten sie sich und ihre Rechtsnachfolger, alle Bedingungen, wie sie in diesem Vertrag festgelegt sind, unter persönlicher Haftbarkeit mit den gleichen Auflagen an den neuen Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer weiter zu überbinden. Die Parteien haften jedoch persönlich nur für die Ueberbindung der in diesem Vertrag stipulierten Bedingungen und Auflagen, nicht aber für deren Erfüllung durch den Rechtsnachfolger

## **V. Baurechtszins**

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt unentgeltlich, sodass die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin weder einen Baurechtszins noch eine einmalige Entschädigung zu leisten hat.

## **VI. Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Diese von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung über den Heimfall ist im Grundbuch auf den Parzellen 235 und 4330 vorzumerken.

### **Vormerkung im Grundbuch**

## **VI. Weitere Vertragsbestimmungen**

1.

Die Gewährleistung der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

2.

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig eine allfällige Vermögenssteuer für den Boden. Zulasten der Baurechtsberechtigten gehen alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

3.

Die Parteien begründen zugunsten der Parzelle Nr. 235 und zulasten des selbständigen und dauernden Baurechts für eine Teilfläche der zweigeschossigen unterirdischen Tiefgarage mitsamt einem Teil der Zufahrtsrampe ein Ueberbaurecht. Die Flächen, auf denen dieses Ueberbaurecht lastet, sind im beiliegenden Situationsplan Nr. .... und Nr. .... rot schraffiert und umrandet.

### **Grundbucheintrag.**

4.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das vollständige Baugesuch für das Alters- und Pflegeheim bis spätestens 1. Juli 1998 bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Sie verpflichtet sich weiter, mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten, nachdem die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, zu beginnen. Falls diese Fristen nicht eingehalten werden, kann der Stadtrat von Zug von der Baurechtsberechtigten die Rückübertragung des Baurechts verlangen. Diesfalls stehen der Baurechtsberechtigten unter keinem Titel Ersatzansprüche ge-

genüber der Einwohnergemeinde Zug zu und die Baurechtsberechtigte hat die Kosten der Rückübertragung zu tragen.

5.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung übernimmt die von der Einwohnergemeinde Zug gegenüber der Bentom AG und der Landis Bau AG mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. Juni 1993 eingegangenen Verpflichtungen, die Baumeisterarbeiten Baukostenplan (BKB) Nr. 211 sowie die Arbeiten für Heizung BKB 24 und Sanitär BKP 25 entsprechend Ziffer V/3 des Vertrags vom 9. Juni 1993 ausführen zu lassen. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrags, ein Doppel des zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrags erhalten zu haben.

6.

Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag unter dem Vorbehalt ab, dass der zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossene und öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Parzelle 4330/GB Zug rechtsgültig zustande kommt.

7.

Der Abschluss des vorliegenden Vertrags erfolgt seitens der Einwohnergemeinde Zug sodann unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

8.

Der Grosse Gemeinderat ermächtigt hiermit den Stadtrat von Zug, Änderungen, die aus grundbuchrechtlicher Sicht erforderlich sind, an diesem Vertrag sowie an dem zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG mit der Einwohnergemeinde Zug am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrag in abschliessender Kompetenz zu vereinbaren.

9.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

**Die Parteien:**

**Die Grundeigentümerin:**

EINWOHNERGEMEINDE ZUG  
Der Stadtrat  
Der Stadtpräsident:

**Die Baurechtsnehmerin:**

STIFTUNG ZUGERISCHE  
ALTERSSIEDLUNG  
Der Stiftungsrat

Der Stadtschreiber:

**ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

Der Unterzeichnete, lic.iur. Hans Hagmann, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG,

Die Urkundsperson:

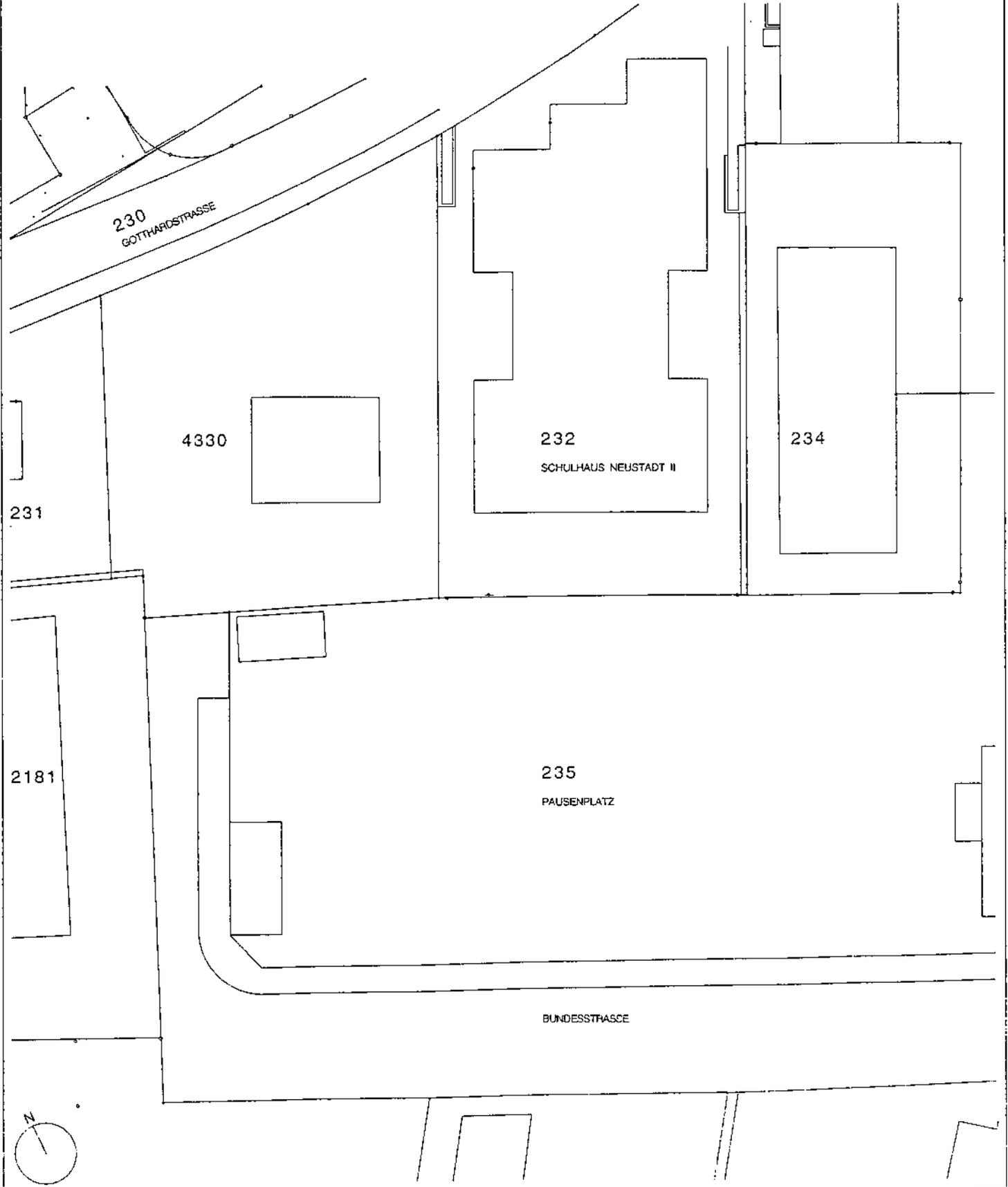
# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

SITUATION

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR BAURECHT

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG

27. JANUAR 1997

1

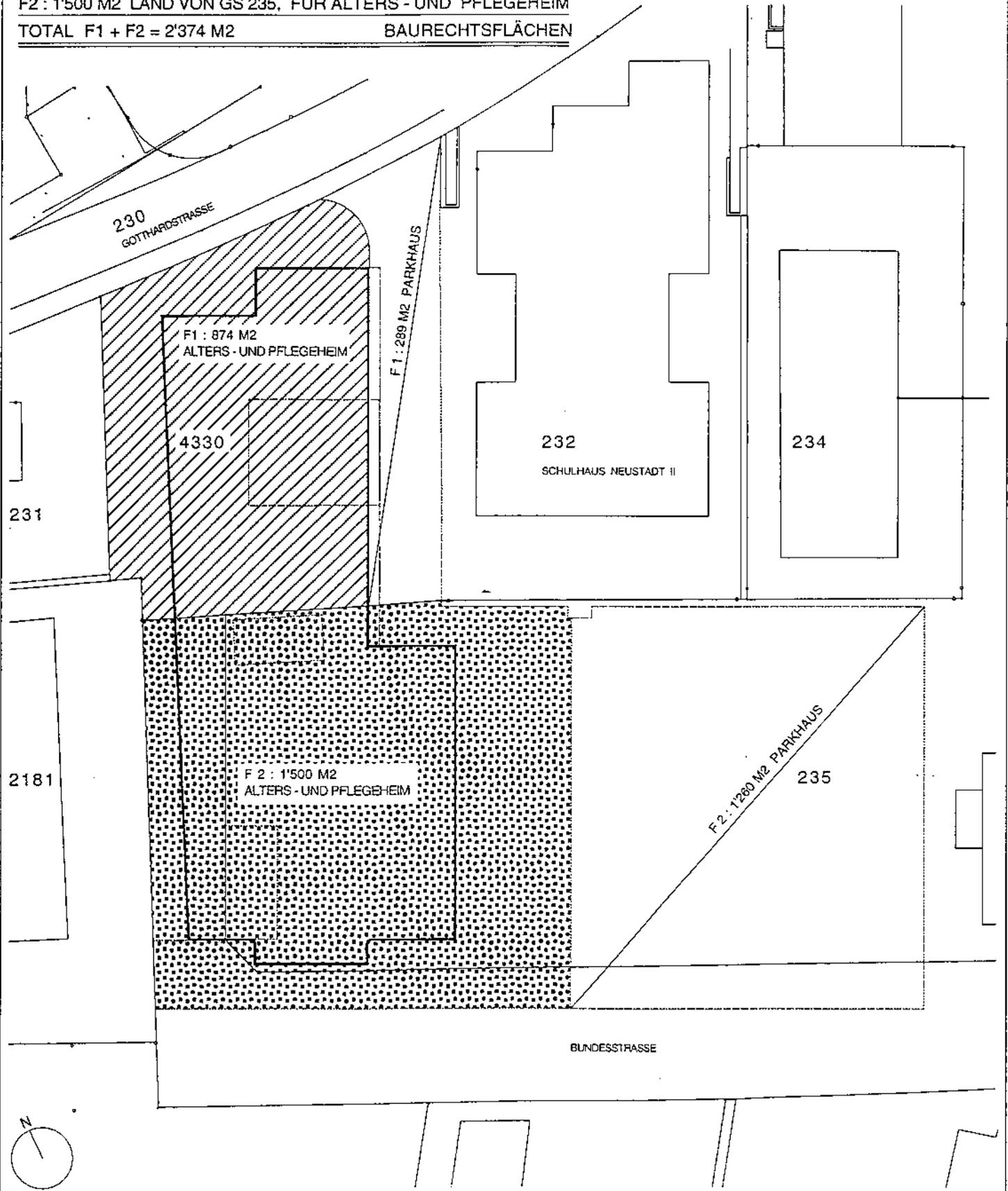
## LEGENDE :

F1 : 874 M2 LAND VON GS 4330, FÜR ALTERS - UND PFLEGEHEIM

F2 : 1'500 M2 LAND VON GS 235, FÜR ALTERS - UND PFLEGEHEIM

TOTAL F1 + F2 = 2'374 M2

BAURECHTSFLÄCHEN



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

ÜBER - UND UNTERBAURECHT

MST

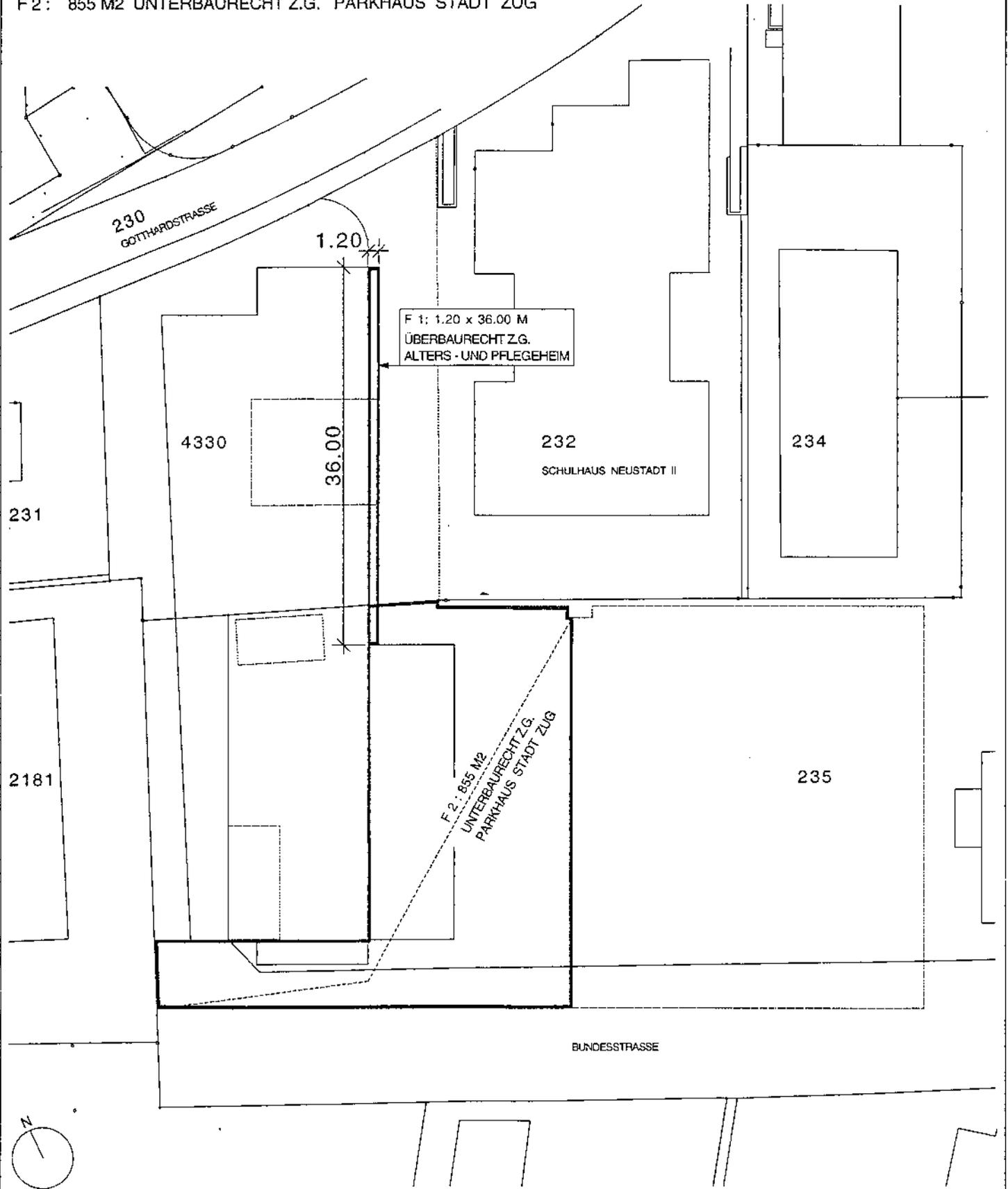
1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997

2

LEGENDE :

- F 1 : 1.20 x 36.00 M ÜBERBAURECHT Z.G. ALTERS - UND PFLEGEHEIM
- F 2 : 855 M2 UNTERBAURECHT Z.G. PARKHAUS STADT ZUG



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR PARKHAUS 1. UG

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997

3

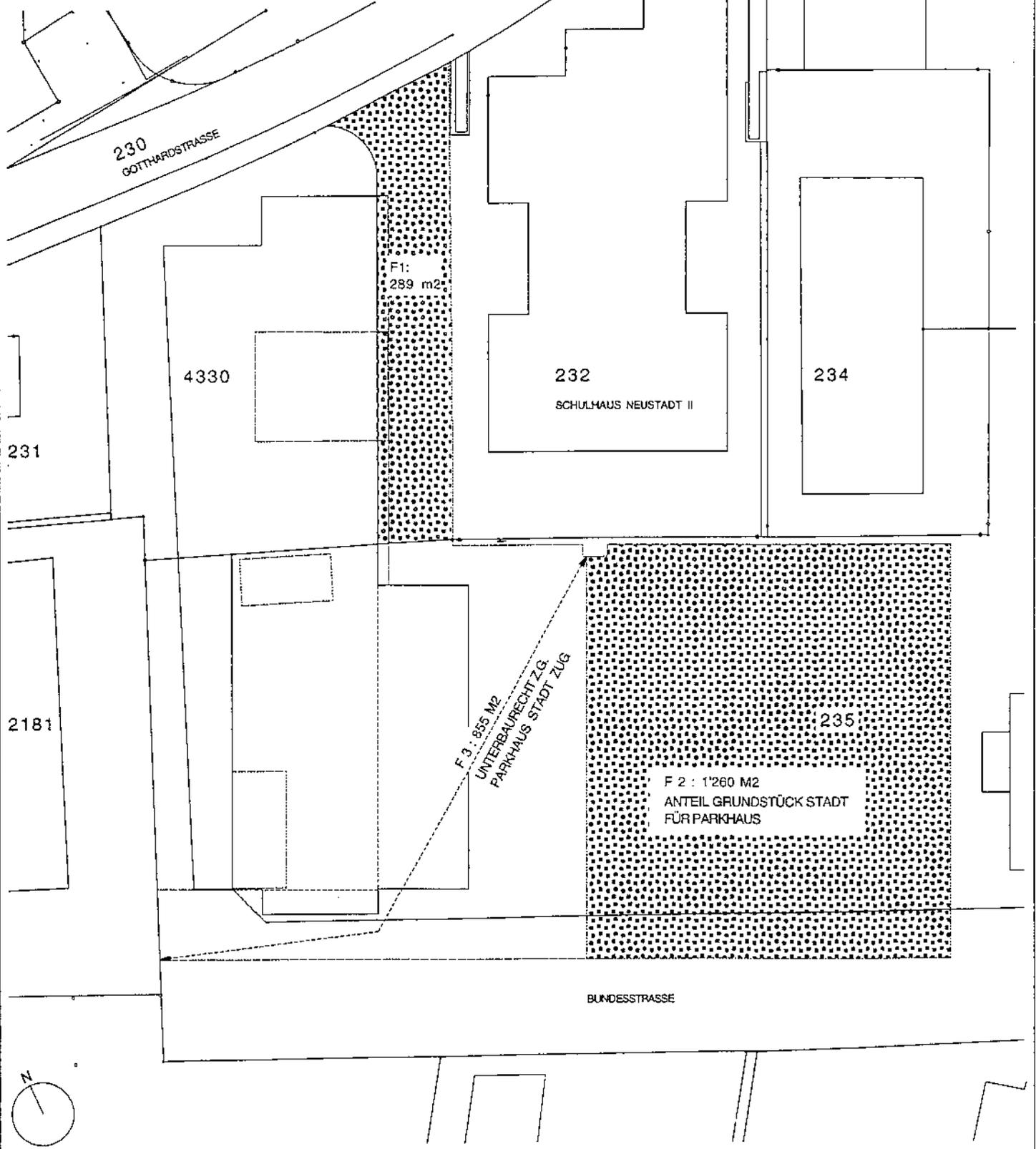
## LEGENDE :

F 1 : 289 M2 LAND VON GS 4330, FÜR PARKHAUS

F 2 : 1'260 M2 LAND VON GS 235, FÜR PARKHAUS

TOTAL F 1 + F 2 = 1'549 M2 LAND

UNTERBAURECHT Z.G. PARKHAUS F 3 = 855 M2



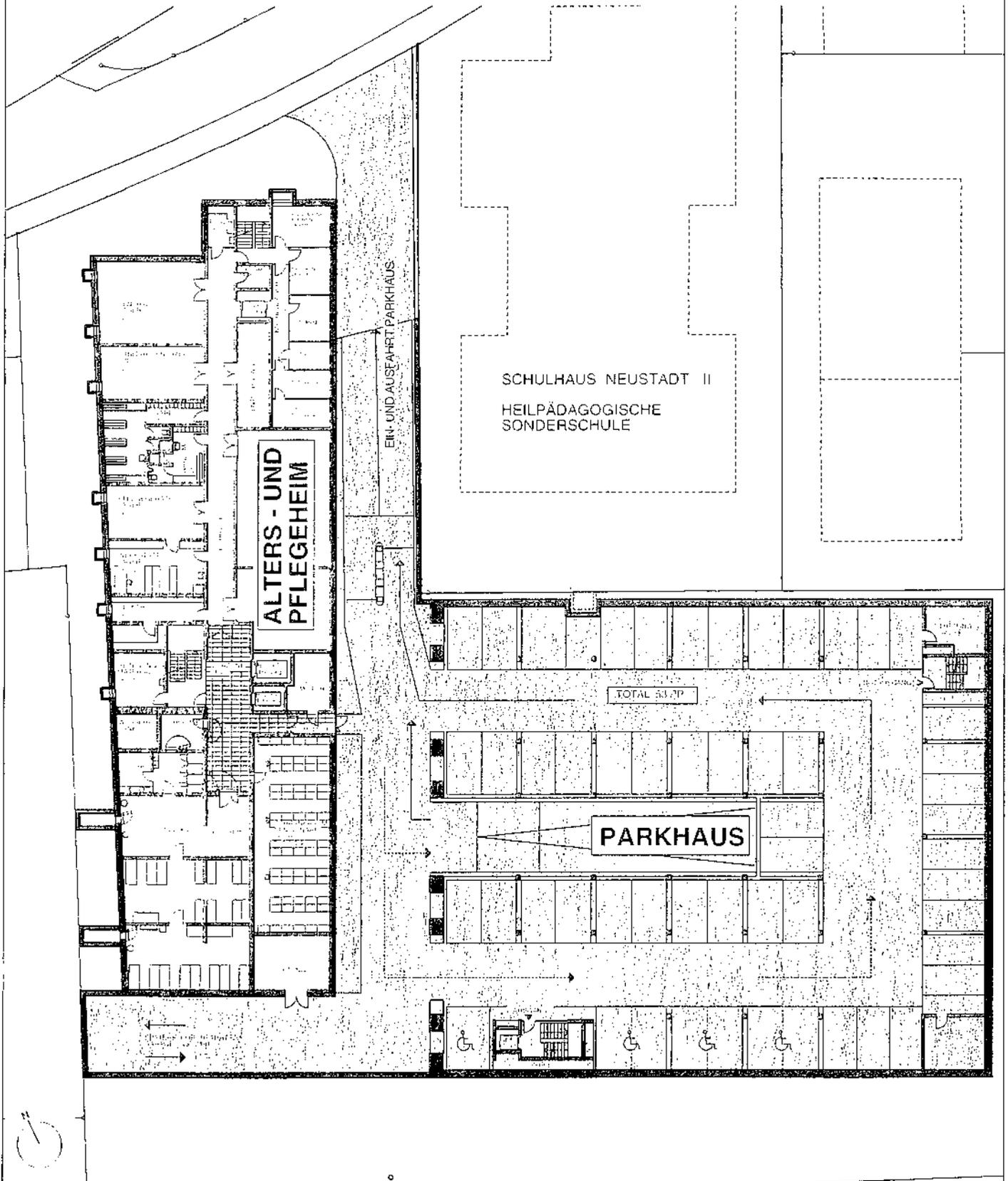
ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

BAURECHTSVERTRAG

GRUNDRISS 1.UNTERGESCHOSS

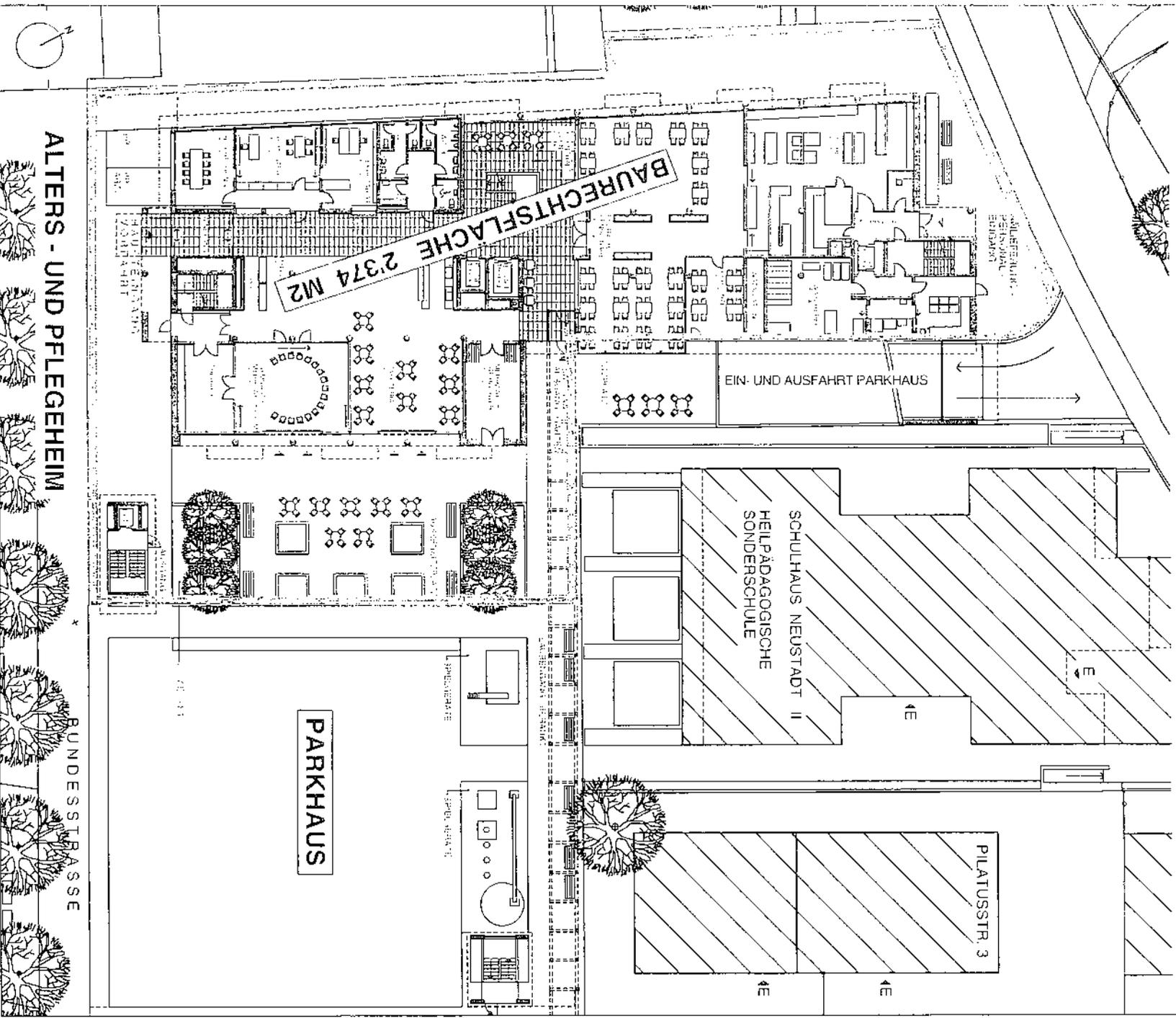
URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG

27 JANUAR 1997



ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG  
BAURECHTSVERTRAG GRUNDRISS ERDGESCHOSS

URS KEISER UND ROLF MÜLLER ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997





ÖFFENTLICHE URKUNDE  
BAURECHTSVERTRAG

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat

**Grundeigentümerin**

und

der **Stiftung Zugerische Alterssiedlung**, vertreten durch den Stiftungsrat

**Baurechtsnehmerin**

wird folgender **Baurechtsvertrag**  
abgeschlossen:

**I. Einräumung eines Baurechts**

1.

Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Stiftung Zugerische Alterssiedlung auf Teilen an ihren Grundstücken Nr. 4330 sowie 235, welche beide in der Stadtgemeinde Zug gelegen sind, ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB.

2.

Dieses Baurecht zugunsten der Stiftung Zugerische Alterssiedlung ist im Grundbuch als Last auf den Parzellen GS Nr. 235 und Nr. 4330 einzutragen.

### **Grundbucheintrag**

3.

Die genaue Fläche, auf welcher das Baurecht lastet, ist im beiliegenden Plan eingetragen. Dieser Plan bildet einen Bestandteil dieses Vertrags und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

4.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung ist ermächtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

5.

Für dieses Baurecht vereinbaren die Parteien folgende Beschränkungen:

5.1

Die im Rahmen dieses Baurechts zu erstellenden Bauten und Anlagen dürfen nur als Alters- und Pflegeheim genutzt werden. Eine Nutzungs- oder Zweckänderung bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug.

5.2

Die Ueberbauung der Baurechtsfläche erfolgt gemäss den Projektplänen für ein Alters- und Pflegeheim Neustadt vom 22. November 1996. Jede Partei ist im Besitze eines von beiden Parteien am Tage der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrags datierten und unterzeichneten Plansatzes.

Wesentliche bauliche Aenderungen, die während derstellungszeit oder zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates von Zug.

6.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und im Rahmen des Ueblichen zu erneuern.

7.

Die Baurechtsberechtigte nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

## **II. Beschreibung der baurechtsbelasteten Grundstücke**

1. ....
2. ....

## **III. Dauer**

1.

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2095.

2.

Der Antritt des Baurechts mit Nutzen und Gefahr erfolgt am Tage des Grundbucheintrags.

3.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2095.

## **IV. Uebertragung**

1.

Jede Uebertragung des Baurechts auf einen Dritten bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug. Die Uebertragung kann wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person

verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt auch der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alters- und Pflegeheims bietet.

2.

Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

3.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben, was im Grundbuch auf den Parzellen Nr. 235 und 4330 vorzumerken ist.

### **Vormerkung im Grundbuch**

4.

Für den Fall, dass die Grundeigentümerin das baurechtsbelastete Land oder die Baurechtsnehmerin das selbständige und dauernde Baurecht an Dritte veräußern sollten, verpflichten sie sich und ihre Rechtsnachfolger, alle Bedingungen, wie sie in diesem Vertrag festgelegt sind, unter persönlicher Haftbarkeit mit den gleichen Auflagen an den neuen Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer weiter zu überbinden. Die Parteien haften jedoch persönlich nur für die Ueberbindung der in diesem Vertrag stipulierten Bedingungen und Auflagen, nicht aber für deren Erfüllung durch den Rechtsnachfolger

## **V. Baurechtszins**

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt unentgeltlich, sodass die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin weder einen Baurechtszins noch eine einmalige Entschädigung zu leisten hat.

## **VI. Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Grundeigentümerin über.

Diese von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung über den Heimfall ist im Grundbuch auf den Parzellen 235 und 4330 vorzumerken.

### **Vormerkung im Grundbuch**

## **VI. Weitere Vertragsbestimmungen**

1.

Die Gewährleistung der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

2.

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig eine allfällige Vermögenssteuer für den Boden. Zulasten der Baurechtsberechtigten gehen alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

3.

Die Parteien begründen zugunsten der Parzelle Nr. 235 und zulasten des selbständigen und dauernden Baurechts für eine Teilfläche der zweigeschossigen unterirdischen Tiefgarage mitsamt einem Teil der Zufahrtsrampe ein Ueberbaurecht. Die Flächen, auf denen dieses Ueberbaurecht lastet, sind im beiliegenden Situationsplan Nr. ..... und Nr. .... rot schraffiert und umrandet.

### **Grundbucheintrag.**

4.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das vollständige Baugesuch für das Alters- und Pflegeheim bis spätestens 1. Juli 1998 bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Sie verpflichtet sich weiter, mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten, nachdem die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, zu beginnen. Falls diese Fristen nicht eingehalten werden, kann der Stadtrat von Zug von der Baurechtsberechtigten die Rückübertragung des Baurechts verlangen. Diesfalls stehen der Baurechtsberechtigten unter keinem Titel Ersatzansprüche ge-

genüber der Einwohnergemeinde Zug zu und die Baurechtsberechtigte hat die Kosten der Rückübertragung zu tragen.

5.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung übernimmt die von der Einwohnergemeinde Zug gegenüber der Bentom AG und der Landis Bau AG mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. Juni 1993 eingegangenen Verpflichtungen, die Baumeisterarbeiten Baukostenplan (BKB) Nr. 211 sowie die Arbeiten für Heizung BKB 24 und Sanitär BKP 25 entsprechend Ziffer V/3 des Vertrags vom 9. Juni 1993 ausführen zu lassen. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlung bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrags, ein Doppel des zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrags erhalten zu haben.

6.

Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag unter dem Vorbehalt ab, dass der zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossene und öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Parzelle 4330/GB Zug rechtsgültig zustande kommt.

7.

Der Abschluss des vorliegenden Vertrags erfolgt seitens der Einwohnergemeinde Zug sodann unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.

8.

Der Grosse Gemeinderat ermächtigt hiermit den Stadtrat von Zug, Änderungen, die aus grundbuchrechtlicher Sicht erforderlich sind, an diesem Vertrag sowie an dem zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG mit der Einwohnergemeinde Zug am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrag in abschliessender Kompetenz zu vereinbaren.

9.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG,

**Die Parteien:**

**Die Grundeigentümerin:**

EINWOHNERGEMEINDE ZUG  
Der Stadtrat  
Der Stadtpräsident:

**Die Baurechtsnehmerin:**

STIFTUNG ZUGERISCHE  
ALTERSSIEDLUNG  
Der Stiftungsrat

Der Stadtschreiber:

**ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG**

Der Unterzeichnete, lic.iur. Hans Hagmann, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG,

Die Urkundsperson:

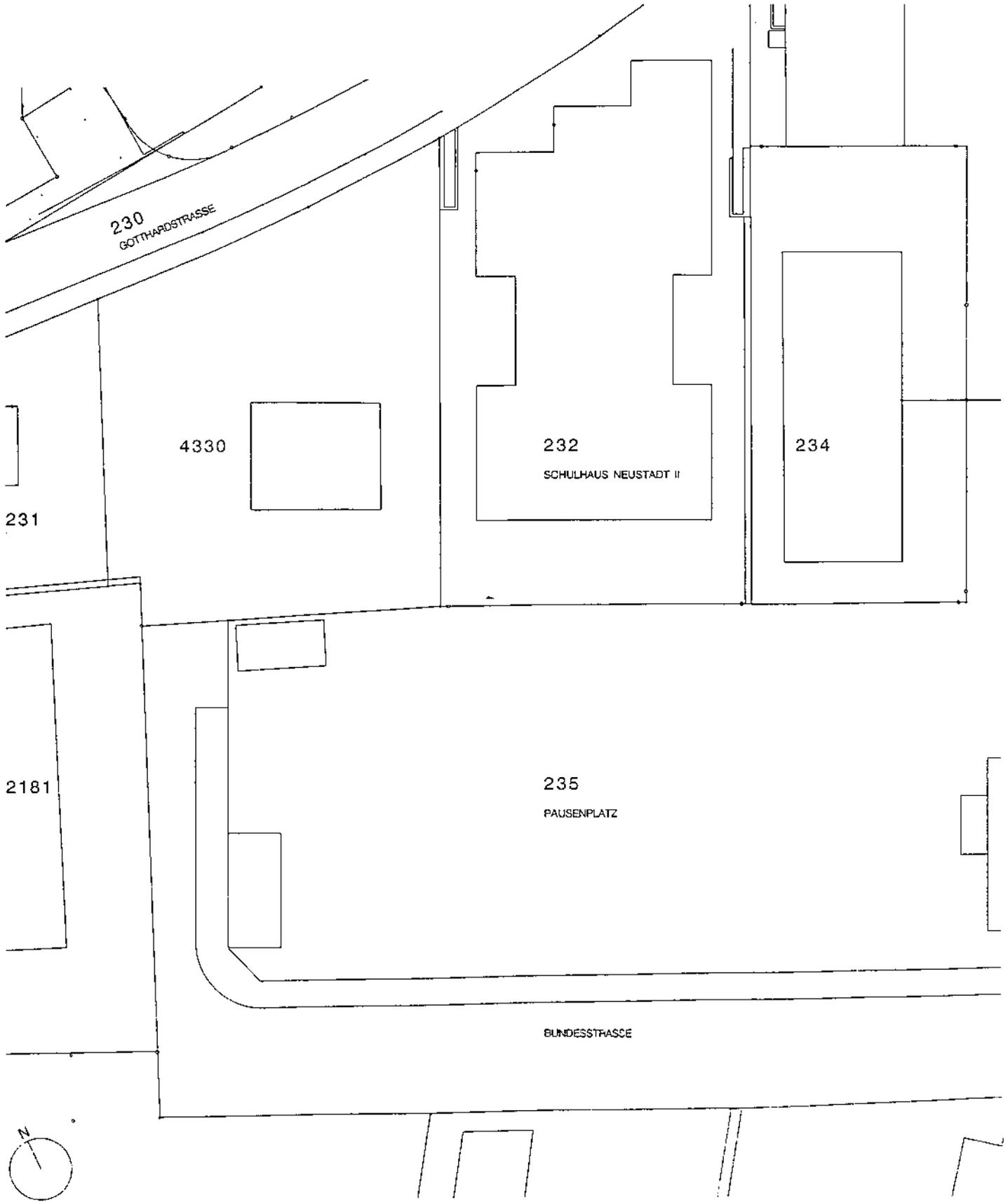
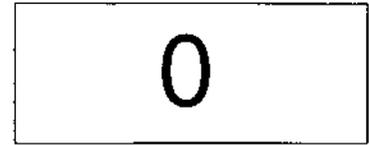
# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

SITUATION

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

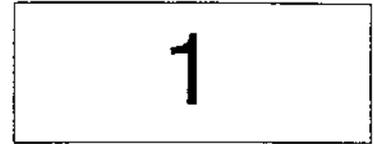
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR BAURECHT

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG

27. JANUAR 1997



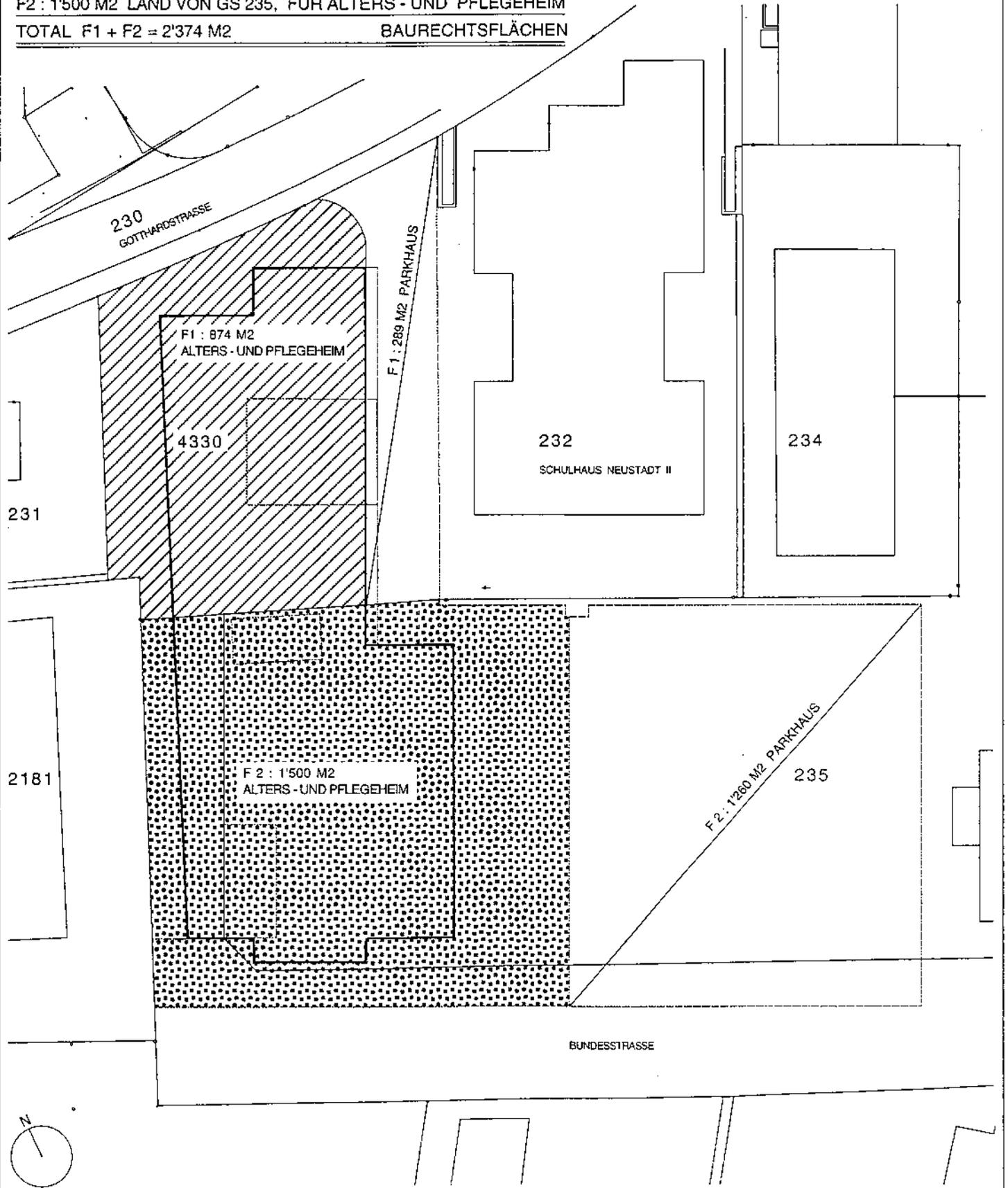
## LEGENDE :

F1 : 874 M2 LAND VON GS 4330, FÜR ALTERS - UND PFLEGEHEIM

F2 : 1'500 M2 LAND VON GS 235, FÜR ALTERS - UND PFLEGEHEIM

TOTAL F1 + F2 = 2'374 M2

BAURECHTSFLÄCHEN



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

ÜBER- UND UNTERBAURECHT

MST

1 : 500

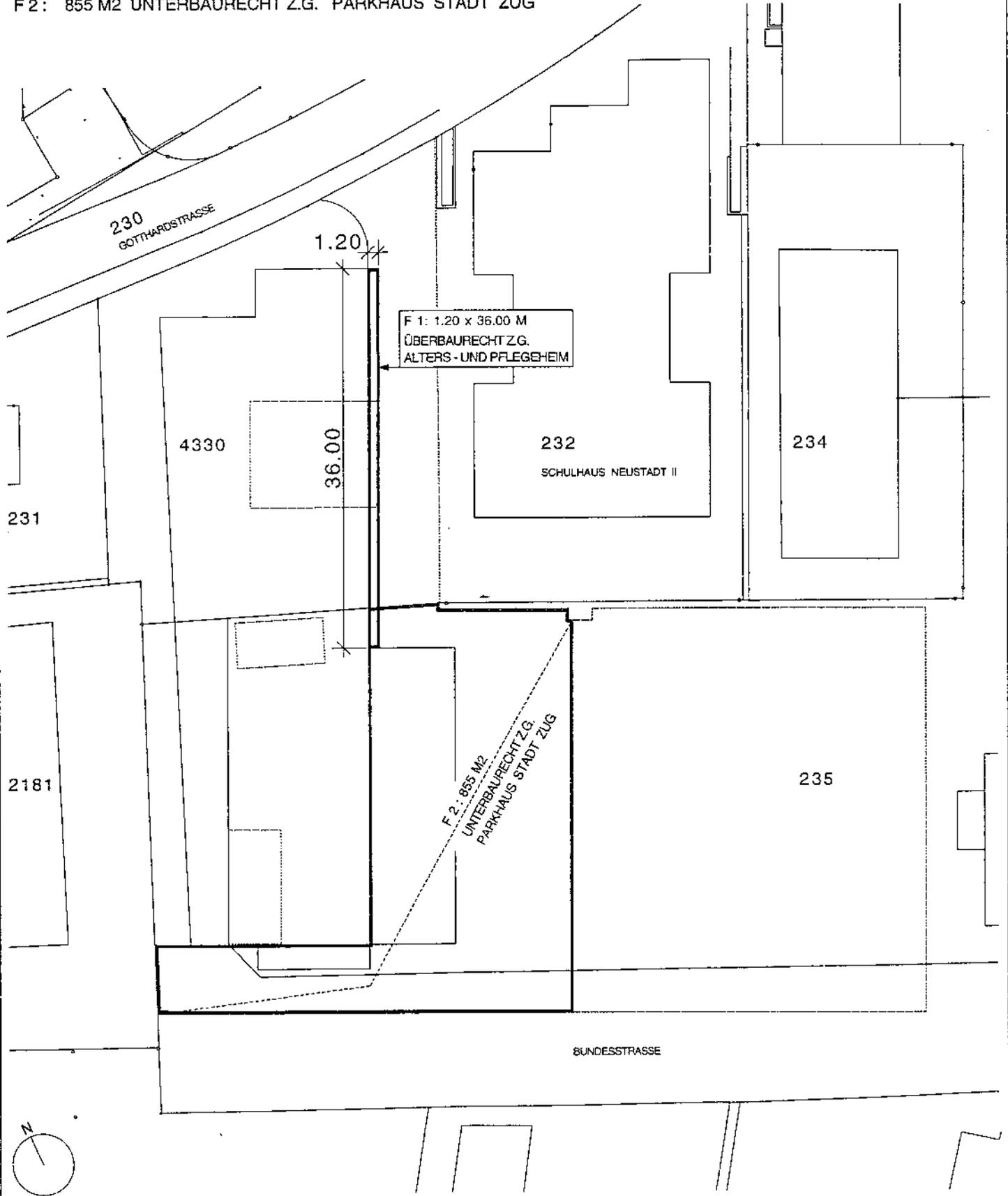
URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997

2

## LEGENDE:

F 1: 1.20 x 36.00 M ÜBERBAURECHT Z.G. ALTERS - UND PFLEGEHEIM

F 2: 855 M2 UNTERBAURECHT Z.G. PARKHAUS STADT ZUG



# ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR PARKHAUS 1. UG

MST

1 : 500

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997

3

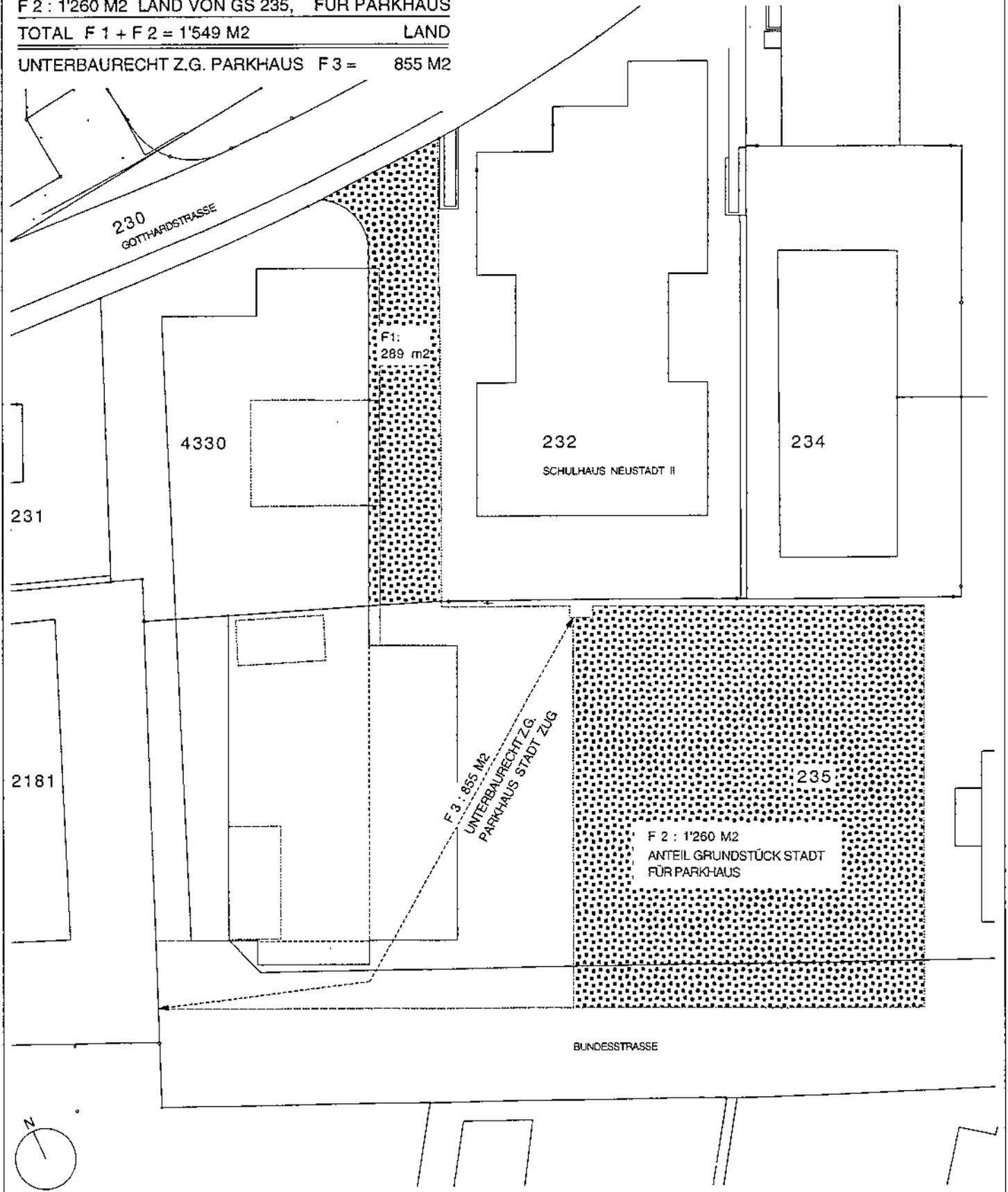
## LEGENDE:

F 1 : 289 M2 LAND VON GS 4330, FÜR PARKHAUS

F 2 : 1'260 M2 LAND VON GS 235, FÜR PARKHAUS

TOTAL F 1 + F 2 = 1'549 M2 LAND

UNTERBAURECHT Z.G. PARKHAUS F 3 = 855 M2

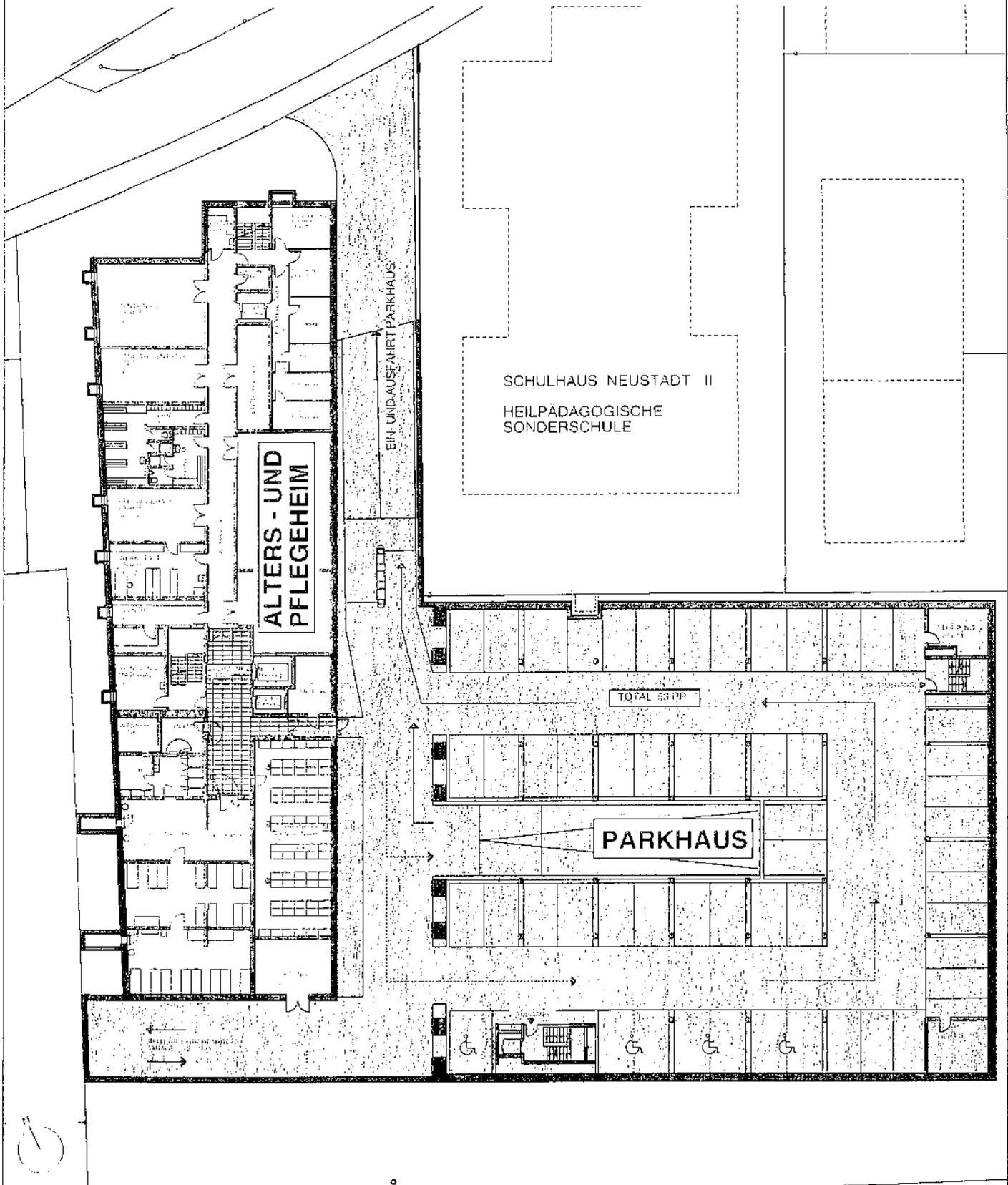


ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

BAURECHTSVERTRAG

GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 6300 ZUG  
6300 ZUG 27. JANUAR 1997



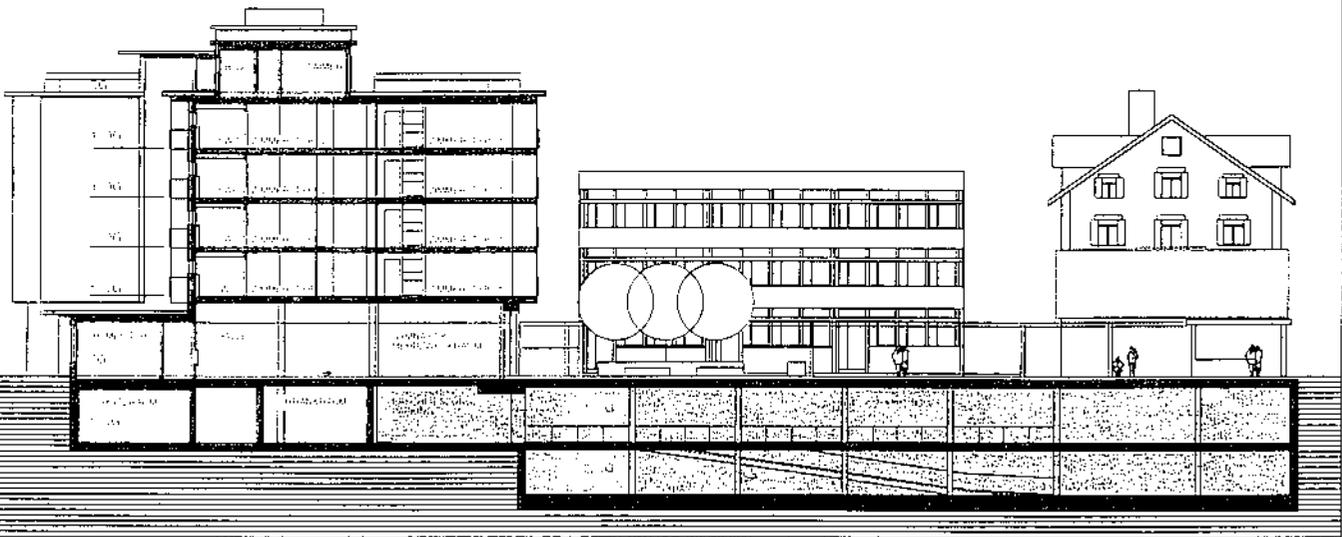


ALTERS - UND PFLEGEHEIM NEUSTADT MIT PARKHAUS ZUG

BAURECHTSVERTRAG

QUERSCHNITT

URS KEISER UND ROLF MÜLLER, ARCHITEKTEN, GOTTHARDSTRASSE 31, 8300 ZUG  
8300 ZUG 27. JANUAR 1997



ALTERS - UND PFLEGEHEIM

PARKHAUS

## Alters- und Pflegeheim Neustadt mit Parkhaus und neuer Platzgestaltung

### **Projektvariante: Parkhaus mit nur einem Untergeschoss**

---

#### **1. Auftrag:**

Am 19. August 1997 hat die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates die Vorlage Nr. 1386, betreffend Alters- und Pflegeheim Neustadt mit Parkhaus und neuer Platzgestaltung, beraten. Die Baukosten für das Parkhaus mit 100 Parkplätzen auf 2 Untergeschossen betragen ohne Land- und Umgebungskosten Fr. 5 960 000.--; also kostet ein Platz gerundet ca. Fr. 60 000.--. Diese hohen Kosten liegen im Vergleich mit andern Parkhäusern darin begründet, dass das 2. Untergeschoss des Parkhauses ins Grundwasser zu liegen kommt, und dass die Baugrubenabschlüsse mit verankerten Spundwänden erstellt werden müssen. Der Stadtrat wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Planern ein Parkhaus mit nur einem Untergeschoss zu planen und zu berechnen. Auch soll aufgezeigt werden, welche Parkplätze wo aufgehoben werden sollen.

#### **2. Projektvariante; Baukostenvergleich**

Die Projektvariante zeigt, dass im Parkhaus mit einem Untergeschoss 64 Parkplätze möglich sind. (Siehe beiliegende Projektskizze)

#### **Der Kostenvergleich zeigt folgendes Bild:**

	Parkhaus mit 100 Plätzen in 2 Untergeschossen gem. GGR-Vorlage	Parkhaus mit 64 Plätzen Projektvariante
BKP 1 Vorbereitung	Fr. 1 500 000.--	Fr. 820 000.--
2 Gebäude	Fr. 4 170 000.--	Fr. 2 710 000.--
4 Umgebung	Fr. 100 000.--	Fr. 100 000.--
5 Baunebenkosten	Fr. 190 000.--	Fr. 170 000.--

---

Total	Fr. 5 960 000.--	Fr. 3 800 000.--
-------	------------------	------------------

---

---

Kosten pro Platz ohne Landkostenanteil:

Fr. 59 600.--	Fr. 59 375.--
---------------	---------------

In diesen Kosten ist die Einfahrtsrampe und der Durchfahrtsbereich zur Liegenschaft Klausenhof enthalten.

Die Kostenberechnungen haben ergeben, dass mit einem eingeschossigen Parkhaus die Gesamtbaukosten um Fr. 2 160 000.-- verringert werden können, der Preis pro Platz jedoch nicht gesenkt werden kann.

### 3. Der Variantenvergleich zeigt folgende Vor- und Nachteile:

#### Vorteile einer eingeschossigen Anlage:

- Das Schadenrisiko bei den Nachbarbauten wird verringert, weil der Grundwasserspiegel nur noch ca. 50 bis 100 cm abgesenkt werden muss.
- Die Spundwände des Baugrubenabschlusses müssen nur einlagig verankert werden. Sie können mit einer Abspriessung gesichert werden.
- Weniger Aushub, somit weniger Autotransporte.
- Die Bauzeit und somit auch die Zeit der Lärmimmissionen verkürzen sich.

#### Nachteile:

- Die Kosten pro Parkplatz können nur unwesentlich verringert werden. Dies aus folgenden Gründen: Die Kosten für die Zufahrtsrampe, den Durchfahrtsbereich für das zukünftige Parkierungsgeschoss auf der Liegenschaft Klausenhof, das Bewirtschaftungskonzept, (Barriere, Kassenanlage, Aussensignalisation usw.) können nur auf 64 Platzeinheiten verteilt werden, so auch die Kosten für die Liftanlage und Parkhausausgänge. Dadurch werden die obgenannten Kosteneinsparungen bei den Aushubarbeiten pro Platz wieder aufgehoben.

### 4. Aufzuhebende Parkplätze:

Es ist vorgesehen 97 Parkplätze aufzuheben. (siehe beiliegende Skizze)

GBP 4330	32 Plätze	diese werden heute vom Grundeigentümer an Private vermietet.
Klausenhofstrasse 9 *		freie Plätze
Bei Feuerwehrdepot	19 *	Belegt durch Lehrer Neustadt 1 + 2
Bundesstrasse	32 *	freie Plätze
östl. Neustadt 2	5 *	freie Plätze

#### Total aufzuhebende Plätze 97

Die mit einem \* bezeichneten Plätze werden heute von der Stadt bewirtschaftet.

Von den 97 aufzuhebenden Plätzen werden heute 65 Plätze von der Stadt bewirtschaftet und 32 vom privaten Eigentümer vermietet.

### 5. Parkplatzbedarf (Schätzung)

- Alters- und Pflegeheim Neustadt, Bewohner und Personal	ca. 15 Plätze
- Neustadt Schulhäuser, Lehrer, Hauswart	ca. 20 Plätze
- fest vermietete Plätze an Quartierbewohner (Annahme)	ca. 15 Plätze
<b>Total fest zugeteilte Plätze</b>	<b>ca. 50 Plätze</b>
- freie Plätze bei Parkhausvariante mit 64 Plätzen.	ca. 14 Plätze
- freie Plätze bei Parkhaus mit 100 Plätzen	ca. 50 Plätze

Aufgrund des städtischen Parkplatzreglementes vom 11. Januar 1983 sind für Altersheime 1 Platz für 3 Zimmer festzulegen.

36 Altersheimzimmer erfordern somit 12 Parkplätze + 1 Platz für die Wohnung = 13 Abstellplätze. Aufgrund verschiedener Erfahrungswerte ist diese Anzahl jedoch wesentlich zu hoch.

Für Pflegeheime werden im Reglement keine Angaben gemacht. Hier müssen einige Parkplätze für das Personal zur Verfügung stehen. In Anbetracht der zentralen Lage und der sehr guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wird angenommen, dass für das Alters- und Pflegeheim ca. 15 Plätze genügen.

Bauamt, 29. August 1997/DE

Beilagen:

- Planskizze: Parkhaus mit nur einem Untergeschoss
- Situationsplan: aufzuhebende Parkplätze







**ÖFFENTLICHE URKUNDE**  
**BAURECHTSVERTRAG**

Zwischen

der **Einwohnergemeinde Zug**, vertreten durch den Stadtrat  
Eigentümerin der Parzellen Nr. 235 und 4330, GB Zug

**Baurechtsgeberin**

und

der **Stiftung Zugerische Alterssiedlungen**, vertreten durch die Stif-  
tungsräte Dr.med. Hans-Peter Fisch und Franz Dörfinger

**Baurechtsnehmerin**

wird folgender **Baurechtsvertrag**  
abgeschlossen:

**I. Einräumung eines Baurechts**

1.

Die Einwohnergemeinde Zug räumt der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen auf ihrem Grundstück Nr. 4330, in der Stadtgemeinde Zug gelegen, ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. H.' or similar.

2.

Dieses Baurecht zugunsten der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen ist im Grundbuch als Last auf der Parzelle GS Nr. 4330 einzutragen und als eigenes Grundstück im Sinne von Art. 779 Abs 3 ZGB in das Grundbuch aufzunehmen.

### **Grundbucheintrag**

3.

Die genaue Fläche, auf welcher das Baurecht lastet, ist im beiliegenden Situationsplan rot umrandet. Dieser Situationsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrags und wird von den Parteien als richtig anerkannt und unterzeichnet.

4.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen ist ermächtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen und diese als Sondereigentum im Grundbuch eintragen zu lassen.

5.

Für dieses Baurecht vereinbaren die Parteien folgende Beschränkungen:

5.1

Die im Rahmen dieses Baurechts zu erstellenden Bauten und Anlagen dürfen nur als Alters- und Pflegeheim genutzt werden. Eine Nutzungs- oder Zweckänderung bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug.

5.2

Die Überbauung der Baurechtsfläche erfolgt gemäss den Projektplänen für ein Alters- und Pflegeheim Neustadt vom 22. November 1996. Jede Partei ist im Besitze eines von beiden Parteien am Tage der öffentlichen Beurkundung dieses Vertrags datierten und unterzeichneten Plansatzes. Die Parteien verzichten auf eine Beigabe eines solchen Plansatzes zum vorliegenden Vertrag

Wesentliche bauliche Änderungen, die während der Erstellungszeit oder zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, bedürfen der Zustimmung des Stadtrates von Zug.



6.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedigungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer gut zu unterhalten und im Rahmen des Üblichen zu erneuern.

7.

Die Baurechtsberechtigte nimmt Kenntnis davon, dass sie ohne Zustimmung der Grundeigentümerin das Baurecht nicht mit Dienstbarkeiten belasten darf, die nicht spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungsfrei erlöschen.

## II. Dauer

1.

Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2045.

2.

Der Antritt des Baurechts mit Nutzen und Gefahr erfolgt am Tage des Grundbucheintrags.

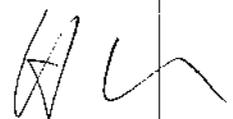
3.

Die Parteien treten zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Dezember 2045.

## III. Uebertragung

1.

Jede Übertragung des Baurechts auf einen Dritten bedarf der Zustimmung des Stadtrates von Zug. Die Übertragung kann wegen fehlender Kreditwürdigkeit des Erwerbers oder aus anderen wichtigen Gründen in dessen Person



verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt auch der Umstand, dass der Erwerber keine hinreichende Gewähr zur Weiterführung des Alters- und Pflegeheims bietet.

2.

Für die Einräumung von Unterbaurechten und die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat die Baurechtsberechtigte die Zustimmung der Grundeigentümerin einzuholen.

3.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten am belasteten Boden wird aufgehoben, was im Grundbuch auf der Parzelle Nr. 4330 sowie auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken ist.

#### **Vormerkung im Grundbuch**

4.

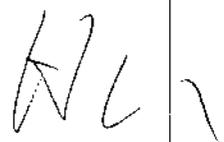
Für den Fall, dass die Grundeigentümerin das baurechtsbelastete Land oder die Baurechtsnehmerin das selbständige und dauernde Baurecht an Dritte veräußern sollten, verpflichten sie sich und ihre Rechtsnachfolger, alle Bedingungen, wie sie in diesem Vertrag festgelegt sind, unter persönlicher Haftbarkeit mit den gleichen Auflagen an den neuen Grundeigentümer bzw. Baurechtsnehmer weiter zu überbinden. Die Parteien haften jedoch persönlich nur für die Überbindung der in diesem Vertrag stipulierten Bedingungen und Auflagen, nicht aber für deren Erfüllung durch den Rechtsnachfolger.

#### **IV. Baurechtszins**

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt unentgeltlich, sodass die Baurechtsnehmerin der Grundeigentümerin weder einen Baurechtszins noch eine einmalige Entschädigung zu leisten hat.

#### **V. Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude entschädigungslos in das Eigentum der Grundeigentümerin über.



Diese von der gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung über den Heimfall ist im Grundbuch auf der Parzelle Nr. 4330 sowie auf dem Baurechtsgrundstück vorzumerken.

### **Vormerkung im Grundbuch**

## **VI. Weitere Vertragsbestimmungen**

1.

Die Gewährleistung der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Vorbehalten bleiben alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen oder sonst der Baurechtsberechtigten schriftlich abgegebenen Zusicherungen der Grundeigentümerin.

2.

Die Grundeigentümerin bezahlt einzig eine allfällige Vermögenssteuer für den Boden. Zulasten der Baurechtsberechtigten gehen alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

3.

Die Einwohnergemeinde Zug verpflichtet sich gegenüber der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, die zweigeschossige Tiefgarage auf GS Nr. 4330 während der Dauer des Baurechts bestehen zu lassen. Diese Verpflichtung zum Fortbestand der Tiefgarage ist als Grunddienstbarkeit zulasten des GS Nr. 4330 und zugunsten des Baurechtsgrundstücks einzutragen.

### **Grundbucheintrag**

4.

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, das vollständige Baugesuch für das Alters- und Pflegeheim spätestens innert eines Jahres nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags durch den Grossen Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Sie verpflichtet sich weiter, mit den Bauarbeiten innert sechs Monaten, nachdem die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, zu beginnen. Falls diese Fristen nicht eingehalten werden, kann der Stadtrat von Zug von der Baurechtsberechtigten die Rückübertragung des Baurechts verlangen. Diesfalls stehen der Baurechtsberechtigten

unter keinem Titel Ersatzansprüche gegenüber der Einwohnergemeinde Zug zu und die Baurechtsberechtigte hat die Kosten der Rückübertragung zu tragen.

5.

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen übernimmt die von der Einwohnergemeinde Zug gegenüber der Bentom AG und der Landis Bau AG mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. Juni 1993 eingegangenen Verpflichtungen, die Baumeisterarbeiten Baukostenplan (BKB) Nr. 211 sowie die Arbeiten für Heizung BKB 24 und Sanitär BKP 25 entsprechend Ziffer V/3 des Vertrags vom 9. Juni 1993 ausführen zu lassen. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrags, ein Doppel des zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrags erhalten zu haben.

6.

Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag unter dem Vorbehalt ab, dass der zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits am 9. Juni 1993 abgeschlossene und öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Parzelle 4330/GB Zug rechtsgültig zustande kommt.

7.

Der Abschluss des vorliegenden Vertrags erfolgt seitens der Einwohnergemeinde Zug sodann unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und der rechtskräftigen Erteilung einer Baubewilligung für das Alters- und Pflegeheim Neustadt.

8.

Der Grosse Gemeinderat ermächtigt hiermit den Stadtrat von Zug, Aenderungen, die aus grundbuchrechtlicher Sicht erforderlich sind, an diesem Vertrag sowie an dem zwischen der Bentom AG und der Landis Bau AG mit der Einwohnergemeinde Zug am 9. Juni 1993 abgeschlossenen Kaufvertrag in abschliessender Kompetenz zu vereinbaren.

9.

Die Kosten und Gebühren (inkl. Handänderungsgebühren), welche mit der Ausfertigung, Beurkundung und mit der Eintragung dieses Vertrages ins Grundbuch verbunden sind, werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Also vereinbart und unterzeichnet:

ZUG, - 2. Sep. 1997

Die Parteien:

Die Grundeigentümerin:

EINWOHNERGEMEINDE ZUG  
DER STADTRAT  
Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Die Baurechtsnehmerin:

STIFTUNG ZUGERISCHE  
ALTERSSIEDLUNGEN  
FÜR DEN STIFTUNGSRAT



(Dr.med. Hans-Peter Fisch)



(Franz Dörflinger)

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Der Unterzeichnete, lic.iur. Hans Hagmann, Stadtschreiber-Stellvertreter und Urkundsperson des Kantons Zug, beurkundet öffentlich:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Willen der Parteien, ist von diesen gelesen, für richtig befunden und eigenhändig unterzeichnet worden.

ZUG, - 2. Sep. 1997

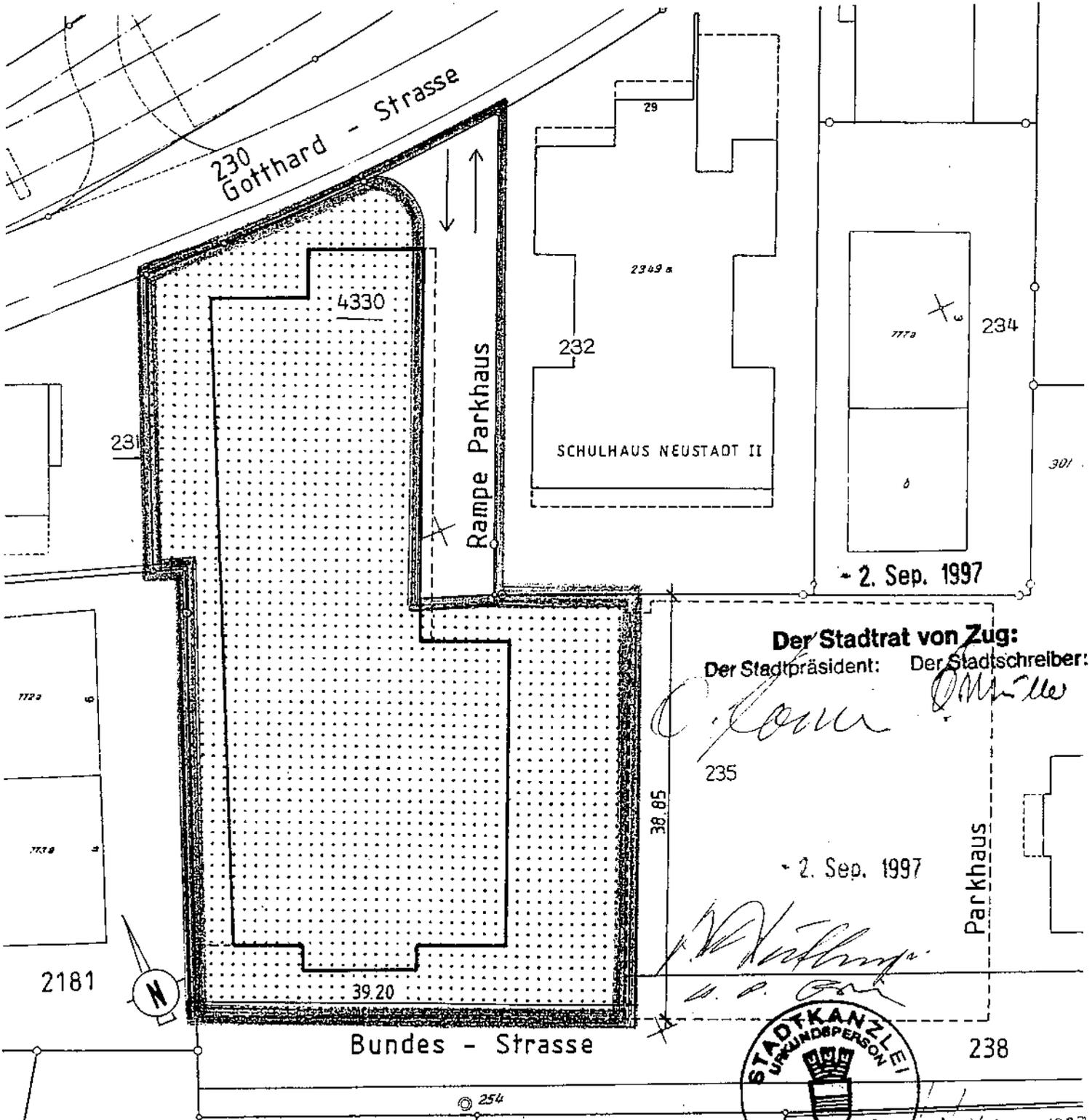
Die Urkundsperson:



# MUTATION

# MST 1 : 500

-  NEUE PARZELLE NR. 4330
-  BAURECHTSFLÄCHE 2'374 M<sup>2</sup>



**Der Stadtrat von Zug:**  
 Der Stadtpräsident: *[Signature]* Der Stadtschreiber: *[Signature]*

- 2. Sep. 1997



Der Nachführungsgeometer: *[Signature]*

Datum: 9.7.1997

Grundbuchplankopie ZUG

M: 1 : 500 Plan Nr.: 15

Gewerbliche Benützung und Veröffentlichung bewilligungspflichtig.

Kantonales Vermessungsamt Zug