

Altersheim Waldheim: Parlamentarische Vorstösse

- Interpellation Theo Iten und Isabelle Reinhard, beide CVP, zum Planungsstand des Altersheims Waldheim
- Motion von Cornelia Stocker, Alice Landtwing und Martin Spillmann, alle FDP, betreffend ein Haus für junge Menschen in Ausbildung
- Motion der FDP-Fraktion betreffend Stiftung Zugerische Alterssiedlungen
- Motion von Martina Arnold und Isabelle Reinhard, beide CVP, betreffend Weiterführung des Altersheims Waldheim

Antwort des Stadtrats sowie Bericht und Antrag vom 31. Mai 2011

Das Wichtigste im Überblick

Die drei im Titel angeführten Motionen und die Interpellation stehen in einem engem Zusammenhang, weshalb wir in einer gemeinsamen Vorlage zu diesen parlamentarischen Vorstösse Stellung nehmen.

Für die künftige Nutzung des Altersheims Waldheim, das sich im Eigentum der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen befindet, haben Stadtrat und Stiftungsrat gemeinsam eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Das Ergebnis zeigt, dass eine Sanierung des baufälligen Waldheims gegenüber einem Neubau zu teuer wäre. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine künftige Nutzung des Waldheims sich am Stiftungszweck „Betrieb von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Bevölkerung“ orientieren muss. Es ist eine Nutzung „Wohnraum für ältere Menschen, die keiner Pflege bedürfen“ vorgesehen. Das mit der Motion geforderte „Haus für junge Menschen in Ausbildung“ ist mit dem Stiftungszweck nur schwer vereinbar. Für Lehrlinge und Studenten will der Stadtrat im Kolinquartier Wohnraum bereit stellen.

Der Stadtrat hat mit der Rahmenvereinbarung vom 11. November 2009 die Stiftung mit dem Betrieb des Zentrums Frauensteinmatt beauftragt. Mit dem Bezug des Zentrums wird die Rahmenvereinbarung durch eine neue Leistungsvereinbarung abgelöst.

Der Stiftungsrat hat beschlossen, das Gebäude Waldheim für die neue Nutzung mit einem unentgeltlichen Baurecht an die Stadt zu übertragen. Die Zentren Herti und Neustadt müssen aus stiftungsrechtlichen Gründen im Eigentum der Stiftung bleiben.

Wir beantragen Ihnen, die Interpellationsantwort zur Kenntnis zu nehmen und die Motionen „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“, „Stiftung Zugerische Alterssiedlungen“ und „Weiterführung des Altersheims Waldheim“ nicht erheblich zu erklären.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erstatten Ihnen Bericht zu den drei im Titel angeführten Motionen und beantworten die Interpellation. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Parlamentarische Vorstösse zum Altersheim Waldheim und zur Stiftung Zugerische Alterssiedlungen**
- 2. Stiftung Zugerische Alterssiedlungen**
- 3. Ergebnisse Machbarkeitsstudie Waldheim**
- 4. Interpellationsantwort**
- 5. Beantwortung der Motionen**
- 6. Anträge**

1. Parlamentarische Vorstösse zum Altersheim Waldheim und zur Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

- Am 14. November 2002 haben Cornelia Stocker, Alice Landtwing und Martin Spillmann, alle FDP, die Motion „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“ eingereicht: Der Stadtrat wird beauftragt, eine Umnutzung der nach Erstellung des Alterszentrum Frauensteinmatt frei werdenden Räumlichkeiten des Altersheim Waldheim in ein Studenten- und Lehrlingswohnheim zu prüfen.
- Am 31. März 2009 hat die FDP-Fraktion die Motion betreffend „Stiftung Zugerische Alterssiedlungen“ eingereicht: Der Stadtrat wird beauftragt, mit der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen eine neue Leistungsvereinbarung für den Betrieb sämtlicher städtischer Alters- und Pflegeheime abzuschliessen und eine für alle Seiten einvernehmliche Lösung bezüglich Überführung sämtlicher der Stiftung gehörenden Liegenschaften in die Stadtverwaltung zu erzielen.
- Am 24. August 2010 haben Martina Arnold und Isabelle Reinhart, beide CVP die Motion zur „Weiterführung des Altersheims Waldheim“ eingereicht: Der Stadtrat wird beauftragt, das Altersheim Waldheim mit wenigen Anpassungen bei der Infrastruktur weiter zu betreiben.
- Am 8. März 2011 haben Theo Iten und Isabelle Reinhard, beide CVP, die Interpellation „zum Planungsstand des Altersheims Waldheim“ eingereicht.

Wortlaut und Begründung der Vorstösse sind aus dem vollständigen Motions- bzw. Interpellationstexten im Anhang ersichtlich.

Weil die drei angeführten Motionen und die Interpellation in einem engem Zusammenhang stehen, erstatten wir Ihnen den Bericht und Antrag zu den Motionen bzw. die Interpellationsantwort in einer gemeinsamen Vorlage.

2. Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

Ausgangslage

Die Gemeinden sind nach § 4 des Spitalgesetzes vom 29. Oktober 1998 u.a. verpflichtet, für die stationäre Langzeitpflege die Versorgung sicherzustellen. Die Stadt Zug hat diese Aufgabe mit einer Leistungsvereinbarung der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen übertragen. Die Stiftung hat in der Zwischenzeit ihren Namen geändert und heisst neu „Stiftung Alterszentren Zug“, abgekürzt AZZ, nachstehend Stiftung genannt. Sie betreibt für die stationäre Langzeitpflege die drei Zentren „Waldheim“, „Herti“ und „Neustadt“. Im Juli 2011 werden die Bewohnerinnen und Bewohner des Waldheims ins neue Zentrum „Frauensteinmatt“ umziehen. Das sanierungsbedürftige Waldheim muss einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Am 11. November 2009 haben der Stadtrat und der Stiftungsrat eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet, mit der die Betriebsführung des Zentrums Frauensteinmatt der Stiftung übertragen wird. Mit dem Bezug der Frauensteinmatt im Juli 2011 wird die Stadt mit der Stiftung eine neue Leistungsvereinbarung für die drei Zentren Herti, Neustadt und Frauensteinmatt abschliessen.

Die Leistungsvereinbarung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Die Stiftung Alterszentren Zug ist beauftragt, die gemeindliche, stationäre Langzeitpflege für die Stadt Zug sicherzustellen. Sie führt zu diesem Zweck die drei Pflegezentren Herti, Neustadt und Frauensteinmatt. Die Führung einer künftigen Pension Waldheim würde ebenfalls der Stiftung übertragen.
- Der Stadtrat trägt die Gesamtverantwortung für die strategische Ausrichtung der stationären Langzeitpflege. Die strategische Entwicklung der Altersbetreuung in den Pflegezentren wird zwischen Stadtrat und Stiftungsrat gemeinsam festgelegt
- Die operative Leitung der Stiftung obliegt dem Geschäftsleiter. Der Geschäftsleiter arbeitet auf der operativen Ebene mit der Fachstelle Alter und Gesundheit der Stadt Zug zusammen.
- Die Stiftung trägt unter Beachtung der relevanten Rechtsgrundlagen die unternehmerische Freiheit und damit auch die Verantwortung hinsichtlich der ökonomischen Betriebsführung und Investitionstätigkeit. Sie ist der Stadt zur Rechenschaft und Transparenz verpflichtet.

Stiftungsrat

Nach Art. 6 der noch aktuellen Statuten vom 28. Oktober 1998 gelten für den Stiftungsrat folgende Bestimmungen:

¹ Der Stiftungsrat besteht aus fünf bis neun Mitgliedern.

² Als Mitglied des Stiftungsrats kann nur gewählt werden bzw. ernannt werden, wer aufgrund seiner Ausbildung oder beruflichen Erfahrung besonders befähigt ist, an der zweckmässigen Führung und Verwaltung dieser Stiftung mitzuwirken.

³ Die Einwohnergemeinde Zug hat Anspruch auf einen Sitz. Im Übrigen bestimmt der Stiftungsrat beim Ausscheiden eines Mitgliedes nach Massgabe dieser Statuten die Nachfolge selbst. Der Stadtrat kann ein vom Stiftungsrat bestimmtes Mitglied ablehnen, sofern dieses die Voraussetzungen gemäss Art. 6 Abs. 2 der Statuten nicht erfüllt.

⁴ Der Stiftungsrat konstituiert sich selbst.

Damit künftig der Einfluss der Stadt Zug im Stiftungsrat gewährleistet ist, soll Art. 6 der Statuten wie folgt geändert werden.

1 Der Stiftungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.

2 Als Mitglied des Stiftungsrats kann nur gewählt werden bzw. ernannt werden, wer aufgrund seiner Ausbildung oder beruflichen Erfahrung besonders befähigt ist, an der zweckmässigen Führung und Verwaltung dieser Stiftung mitzuwirken.

3 Der Stadtrat von Zug wählt den Präsidenten und die Mitglieder des Stiftungsrates nach Anhörung des Stiftungsrates. Behördenmitglieder und Mitarbeitende der Stadtverwaltung Zug dürfen im Stiftungsrat nicht mit der Mehrheit vertreten sein.

4 Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

Mit dieser Lösung wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stadt Zug und externen Fachkräften gewährleistet. Gleichzeitig besteht ein angemessener Einfluss des Stadtrates, zumal die Stiftung finanziell von der Stadt abhängig ist. Die Zentral-schweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) in Luzern hat im Rahmen einer Vorprüfung dieser Statutenänderung zugestimmt. Der Stiftungsrat wird sie an seiner Sitzung vom 1. Juli 2011 definitiv verabschieden und der ZBSA einreichen, damit sie aufsichtsrechtlich verfügt werden kann.

Der Stiftungsrat hat die Organisation neu strukturiert. Der alte Stiftungsrat führte mit Ressortverantwortlichen teilweise operativ die drei Zentren Waldheim, Herti und Neustadt. Der neue Stiftungsrat will sich auf die strategische Führung beschränken und hat für die operative Führung einen Geschäftsleiter eingestellt, dem die Heimleitungen unterstellt sind. Mit der Restrukturierung werden u.a. administrative Aufgaben, Buchhaltung, Personalstelle zentralisiert. Mit einer neuen EDV-Lösung sind die Voraussetzungen dafür bereits geschaffen. Die EDV wird von der Abteilung Informatik der Stadt Zug betreut. Die Verwaltung der Immobilien hat die Abteilung Immobilien der Stadt Zug übernommen. Mit den beiden städtischen Abteilungen hat die Stiftung entsprechende Verträge abgeschlossen, die Teil der Leistungsvereinbarung sind. Die Restrukturierung soll bis Ende 2012 abgeschlossen sein. Parallel muss der Umzug vom Waldheim ins Frauensteinmatt organisiert und vollzogen werden.

Entwicklung Immobilien

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (SZA) ist Eigentümerin der Liegenschaften

	<i>GRUNDEIGENTUM GEHÖRT:</i>
Altersheim Waldheim	Stiftung Zugerische Alterssiedlungen
Alterszentrum Herti	Korporation Zug (Baurecht bis 2070)
Betagtenzentrum Neustadt	Stadt Zug (Baurecht bis 2045)

Nach Art. 2 der Statuten vom 28. Oktober 1998 lautet der Stiftungszweck wie folgt:

Der Zweck der Stiftung ist die Errichtung und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Bevölkerung. Aufnahme finden in erster Linie Einwohner der Stadt Zug und, soweit freie Plätze vorhanden sind, Personen aus anderen Gemeinden des Kantons Zug. Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung wird vertraglich geregelt.

Altersheim Waldheim

Falls das Waldheim einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, muss der Stiftungszweck betreffend dieser Liegenschaft angepasst werden. Die Korrespondenz mit der ZBSA hat ergeben, dass eine Änderung des Stiftungszweckes nur möglich ist, wenn die Notwendigkeit begründet ist. Im Falle des Waldheims liegt die Notwendigkeit einerseits darin, dass eine Sanierung oder ein Neubau, die anstehen, durch die Stiftung nicht vollständig finanziert werden können; andererseits soll die neue Nutzung vor allem betagten Menschen zugutekommen und dadurch die von der Stiftung geführten Pflegezentren entlasten. Diese Entlastung ist angesichts der demographischen Entwicklung notwendig und kann dem Kerngeschäft der Stiftung zugerechnet werden. Es ist vorgesehen, dass das künftige Waldheim von der Stiftung betrieben wird.

Alterszentrum Herti und Betagtenzentrum Neustadt

Die Stiftung erfüllt in den Zentren Herti und Neustadt im Auftrag der Stadt eine gesetzliche Aufgabe, nämlich die stationäre Langzeitpflege. Eine Notwendigkeit zur Veräusserung dieser Liegenschaften liegt nicht vor, denn die Gemeinden müssen nach § 4 Abs. 3 des Spitalgesetzes vom 29. Oktober 1998 durch eigene Beiträge dafür sorgen, dass die Kostenanteile für die betroffenen Personen finanziell tragbar sind. Das bedeutet, dass die Investitionen im Bereich der stationären Langzeitpflege subventioniert werden müssen. Das Zentrum Neustadt steht auf städtischem Grund. Das Land erhielt die Stiftung im Baurecht. Am 31. Dezember 2045 erfolgt der Heimfall. Die Korporation Zug hat mit einem unentgeltlichen Baurecht das Grundstück für das Zentrum Herti zur Verfügung gestellt.

Zentrum Frauensteinmatt

Das Zentrum Frauensteinmatt bleibt im Eigentum der Stadt Zug. Das Zentrum Frauensteinmatt (Haus B der Überbauung) wird an die Stiftung vermietet. Der berechnete Bruttomietzins muss subventioniert werden.

Die Zentren Waldheim, Herti und Neustadt finanzierte die Stadt mit A-fonds-perdu-Beiträgen, die Gebäude gelangten so ins Eigentum der Stiftung, die dadurch von den Finanzierungskosten der Gebäude entlastet war. Mit diesen A-fonds-perdu-Beiträgen erübrigten sich andere Subventionierungen.

3. Ergebnisse Machbarkeitsstudie Waldheim

Im Herbst 2010 beauftragten der Stadtrat und der Stiftungsrat die RESO Partners AG, Zürich, eine „Machbarkeitsstudie Umnutzung Alterszentrum Waldheim“ zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie vom 21. Januar 2011 wurde am 1. Februar 2011 dem Stadtrat präsentiert. Die Studie zeigt die Vor- und Nachteile der Varianten Sanierung und Neubau auf (vgl. Beilage 5).

Gemäss Analyse der bestehenden Situation ist baulich sowohl eine Sanierung wie auch ein Neubau möglich. Wichtige Teile der heutigen Bausubstanz wie z.B. die gesamte Haustechnik, die Fassade und die Dämmmaterialien sind am Ende ihrer Lebenszyklen. Bei einer Sanierung ist mit einem Rückbau auf den Rohbau und einem aufwändigen Umbauprozess zu rechnen.

Der Stadtrat ist klar der Meinung, dass ein Neubau einer Sanierung vorzuziehen ist. Es stellt sich allerdings die Frage, wie gross dieser Neubau sein soll. Die Maximalvariante mit 83 Wohnungen ist mit Blick auf den steigenden Bedarf sehr interessant. Dabei gilt es aber auch die städtebaulichen Vorgaben zu berücksichtigen. Das umliegende Gebiet ist überwiegend in die Zone W2 eingewiesen. Es ist fraglich, ob es in dieser Umgebung die Maximalvariante verträgt. Auch mit einer anderen Verteilung des Volumens (z.B. Bauen in die Höhe) kann das Problem der fehlenden Massstäblichkeit nicht gelöst werden. Überdies steigen mit zunehmender Höhe die Baukosten und später auch die Betriebskosten an. Als vernünftige Grösse wird ein Neubau mit rund 70 Wohneinheiten in Betracht zu ziehen sein. Der Stiftungsrat teilt diese Auffassung.

4. Interpellation Theo Iten und Isabelle Reinhard, beide CVP, zum Planungsstand des Altersheims Waldheim; Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen

Mit der Beantwortung der Interpellation werden auch die verschiedenen in den drei Motionen aufgeworfenen Fragen behandelt, so dass auf diese anschliessend nur kurz eingegangen werden muss.

Das Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit (SUS) hat im Januar 2010 eine Umfrage bei allen Lehrbetrieben in der Stadt Zug durchgeführt. Das Ziel war, abzuklären, ob ein genügend grosser Bedarf für ein Lehrlings- und Studentenwohnheim bestehen würde. Es wurde zwar ein hoher Bedarf gemeldet.

Massgebend sei dabei vor allem, welche anderen Personengruppen in einem Lehrlings- und Studentenwohnheim untergebracht würden, denn diese dürfen sich gegenseitig nicht stören oder behindern. Einen wesentlichen Einfluss hätte auch der Mietzins.

Gleichzeitig erhoben die Abteilungen Alter und Gesundheit, das Vormundschaftsamt und das Sozialamt ihren Raumbedarf. Das Ergebnis zeigte, dass die drei Abteilungen allein eine genügend grosse Personengruppe bilden könnten, um das heutige Waldheim entsprechend nutzen zu können. Allerdings würde aufgrund der sehr unterschiedlichen Personengruppe ein sehr grosser Betreuungsaufwand notwendig. Gestützt auf diese Abklärungen *und unter Berücksichtigung des Stiftungszwecks* legten der Stadtrat und der Stiftungsrat folgende künftige Nutzung für das Altersheim Waldheim fest:

- Der Schwerpunkt soll beim Wohnraum für ältere Menschen liegen, die keiner Pflege bedürfen, sodass die Pflegeheime entlastet werden können. Sobald diese älteren Menschen einer Pflege bedürfen, die von der Spitex nicht mehr geleistet werden kann, müssen sie in ein Pflegeheim wechseln. Das Altersheim Waldheim soll nicht zum Pflegeheim werden.
- Hinzu kommt ein kleiner Anteil Wohnraum für IV-Bezügerinnen und –Bezüger, die zwar selbstständig wohnen können, aber auf eine minimale Betreuung durch eine Heimleitung angewiesen sind.

Auf dieser Grundlage liess der Stiftungsrat der Zugerischen Alterssiedlungen auf eigene Kosten ein Betriebskonzept bei RESO Partners AG, Zürich, erstellen. Das Betriebskonzept zeigt die Möglichkeiten, Grenzen und Risiken einer Umnutzung auf.

Frage 1

Seit 2001 ist die Stadt konkret mit der Planung des neuen Pflegeheimes Frauensteimatt beschäftigt. Warum wurde für das Altersheim Waldheim erst im Jahre 2009 eine Arbeitsgruppe eingesetzt? Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass hier eine vorausschauende Planung versäumt worden ist?

Antwort

Der Stadtrat teilt diese Meinung nicht. Erst ab dem 1. Juli 2009, nachdem der frühere Stiftungsrat gesamthaft zurückgetreten war, konnte der Stadtrat in enger Zusammenarbeit mit dem neuen Stiftungsrat die Neuplanung des Waldheims an die Hand nehmen. Jedoch standen mit der Neubestellung des Stiftungsrates andere Aufgaben im Vordergrund. Absolute Priorität hatte die Führung der drei Alterszentren. Dazu kam die Umstrukturierung mit der Einstellung eines Geschäftsführers. Zudem mussten verschiedene Fragestellungen zum Stiftungsstatut immer wieder der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) in Luzern unterbreitet werden. Die Neuorganisation, die noch nicht vollständig umgesetzt ist, war und ist mit einem grossen Zeitaufwand verbunden.

Chronologie 2009 – 2011:

17. Mai 2009	Abstimmung Baukredit Frauensteinmatt
30. Juni 2009	Rücktritt des früheren Stiftungsrates
ab 1. Juli 2009	Neubestellung des Stiftungsrates
26. Aug. 2009	konstituierende Sitzung des Stiftungsrates
29. Sept. 2009	Einsetzung der Projektgruppe „Zukünftige Nutzung Altersheim Waldheim“ unter Federführung des Departements SUS
März/April 2010	Stadtrat und Stiftungsrat legen eine erste künftige Nutzung fest. Die Stiftung beauftragt auf eigene Kosten die Firma Reso Partners AG, 8152 Glattbrugg, mit dem Betriebskonzept.
14. Sept. 2010	Stadtrat und Stiftungsrat lassen auf der Basis des Betriebskonzepts eine Machbarkeitsstudie erstellen. Die Kosten von CHF 94'000 teilen sich Stadt und Stiftung zur Hälfte.
Jan./Feb. 2011	Die Machbarkeitsstudie wird dem Stadtrat und Stiftungsrat vorgestellt. Beide Räte kommen zum Schluss, dass angesichts der Investitionskosten und der künftigen Betriebskosten nur ein Neubau sinnvoll ist.
22. März 2011	Der Stadtrat beauftragt das Baudepartement, betreffend „Neubau Pension Waldheim“ die notwendigen Schritte für einen Projektwettbewerb einzuleiten.

Frage 2

Per Ende Januar 2011 wurde das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie in Aussicht gestellt. Gibt es Verzögerungen? Wann wird das Resultat dem GGR kommuniziert?

Antwort

Nein, wie in der Antwort zu Frage 1 dargelegt, gibt es keine Verzögerungen. Die Machbarkeitsstudie liegt vor. Die wichtigste Erkenntnis der Machbarkeitsstudie ist, dass eine Sanierung im Vergleich zu einem Neubau langfristig zu teuer wäre.

Frage 3

Bereits im Juli dieses Jahres sollen die Heimbewohner ins neue Frauensteinmatt ziehen. Wie weit wird der Planungsstand für das Waldheim dann fortgeschritten sein? Wie sieht der Zeitplan aus?

Antwort

Wie bereits ausgeführt, sind die notwendigen Schritte für die Durchführung eines Projektwettbewerbs „Neubau Pension Waldheim“ eingeleitet.

Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

28. Juni 2011	Beratung der parlamentarischen Vorstösse zum Altersheim Waldheim und zur Stiftung Zugerische Alterssiedlungen im Grosse Gemeinderat
Sommer 2011	Submission Wettbewerbsbegleiter, Zusammenstellung Jury, Aufgleisen des Verfahrens, Programmentwurf
Herbst 2011	Planungskredit (d.h. Wettbewerbskredit und Projektierungskredit) im GGR
Januar 2012	Start Projektwettbewerb
Sommer 2012	Abschluss Wettbewerb, anschliessend Vorprojekt
Herbst 2012	Baukredit im GGR
Ende 2012	Urnenabstimmung
Sommer 2013	Baubeginn

Frage 4

Teilt der Stadtrat unsere Meinung, dass aus verschiedensten Gründen vermieden werden sollte, dass das Waldheim nach dem Auszug der Bewohner längere Zeit leer steht?

Antwort

Das Waldheim wird eine gewisse Zeit leer stehen. Der bauliche Zustand der Liegenschaft schränkt eine Zwischennutzung ein. Insbesondere die mit Legionellen gefährdete Wasserzufuhr kann heute nur einwandfrei gewährleistet werden, indem beim Betrieb die Leitungen ständig mit grossen Heisswassermengen durchspült werden. Dazu kommt, dass das Sichtmauerwerk der Fassade abbröckelt. Die Abteilung Immobilien und das Departement SUS werden zusammen eine mögliche Zwischennutzung prüfen. Zu erwähnen ist auch, dass sowohl ein Teil des Küchenmobiliars und die Lingerie in der Frauensteinmatt weiter verwendet werden.

Frage 5

Stadtrat Andreas Bossard deklarierte das Haus anlässlich der GGR-Sitzung vom 28. September 2010 als sanierungsbedürftig und sämtliche Installationen müssten ersetzt werden. Im Waldheim wurden jedoch bereits ein neuer Lift eingebaut, die Küche saniert und Neugeräte für Waschen/Trocknen installiert. Auch wurde die Notbeleuchtungs- und Brandmeldeanlagenanpassung vorgenommen. Was alles wurde bereits saniert und wo genau besteht noch Sanierungsbedarf?

Antwort

Aus baulicher Sicht sind sowohl eine Sanierung wie auch ein Neubau möglich. Wichtige Teile der heutigen Bausubstanz, wie z.B. die gesamte Haustechnik, die Fassade und die Dämmmaterialien sind jedoch am Ende ihrer Lebenszyklen. Die aktuellen Normen gemäss SIA können teilweise nicht mehr eingehalten werden. Deshalb müssten weitreichende Anpassungsarbeiten in den Bereichen Bauphysik, Akustik, Statik und Behindertengerechtigkeit durchgeführt werden. Bei einer Sanierung wäre daher mit einem Rückbau auf den Rohbau und einem aufwändigen Umbau zu rechnen. Aus diesen Gründen und gestützt auf die Machbarkeitsstudie haben deshalb der Stiftungsrat und der Stadtrat entschieden, einen Neubau zu planen.

Die Liegenschaft wurde seit dem Erstellungsjahr (1965) nie saniert. Entsprechend zeigt sich das Gebäude heute in schlechtem Zustand mit sichtbaren Bauschäden. Folgende Investitionen wurden in den letzten Jahren durch die Stiftung getätigt:

- 2000 Sanierung der Kühlanlage
- 2001 Teilweiser Fensterersatz
Teilweise WC - Sanierungen
Allgemeinbad im Untergeschoss
Sanierungsarbeiten im 7. Obergeschoss
- 2002 Sanierungsarbeiten im Personalhaus mit Umnutzung der Räume für CHF 542'000.--
- 2004 Balkonsanierung(Beton)
Ersatz der Apparate in den Zimmern
- 2005 Überdachung der Abfalldeponie
Neuer Steamer
- 2007 Brandschutztüren (CHF 87'000.--; durch die Stadt Zug bezahlt)
Verteiler Warmwasser saniert
Kühlschränkersatz
- 2008 Ersatz von zwei Personenliften(CHF 250'000.--; Beitrag Stadt Zug: CHF 50'000.--)
Küchensanierung
- 2009 Notfallsanierung Dach über Essraum

In der heutigen Bausubstanz ist es nicht möglich, einen geordneten und gut strukturierten Arbeitsprozess zu organisieren. Es müssen zu viele Kompromisse und Provisorien gemacht werden. Die Infrastruktur der Liegenschaft genügt den heutigen Bedürfnissen der Pflege der Bewohner nicht mehr. Der Lift und die Brandabschottung mussten aus Sicherheitsgründen erneuert werden. Es wurde nur immer das Nötigste investiert.

Frage 6

Muss davon ausgegangen werden, dass der Stadtrat gemäss Zeitungsbericht das Nutzungskonzept schon festgelegt hat? Wenn ja, warum tut er dies ohne vorherige Motionsbeantwortung? Wenn nein, welche weiteren Optionen sieht er?

Antwort

Die Motion von Martina Arnold und Isabelle Reinhart, beide CVP, zur Weiterführung des Altersheims Waldheim wurde am 24. August 2010 eingereicht. Der Stadtrat und der Stiftungsrat hatten bereits im März/April 2010 die Grundzüge der künftigen Nutzung „Wohnraum für ältere Menschen“ festgelegt (vgl. dazu die vorstehenden Vorbemerkungen zu Ziffer 4).

Berücksichtigt man, dass sich die Liegenschaft Waldheim im Eigentum der Stiftung befindet, eine künftige Nutzung von der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) genehmigt werden muss und dass das Waldheim baufällig ist, dann ist der Spielraum für die künftige Nutzung sehr eng. Bereits die jetzt vorgesehene Nutzung als „Pension für ältere Menschen“ bedingt eine minimale Anpassung des Stiftungszweckes. Der Stiftungsrat wird diese an seiner Sitzung vom 1. Juli 2011 verabschieden und dann der ZBSA einreichen, damit sie aufsichtsrechtlich verfügt werden kann.

Frage 7

Beim angesprochenen Nutzungskonzept handelt es sich durchwegs um eine Klientel, die keine hohen Mieten bezahlen kann. Ist sich der Stadtrat dessen auch im Hinblick auf eine kostengünstige Sanierung bewusst?

Antwort

Viele ältere Menschen sind im Alter finanziell gut abgesichert und werden sich die Wohnungen in der neuen Pension Waldheim leisten können. Überdies wird ein einfacher Ausbaustandard angestrebt, sodass sich die Mietzinsen im unteren bis mittleren Preissegment bewegen werden. Darunter sollen auch Wohnungen sein, die eine sozialverträgliche Miete aufweisen. Sozialverträglich sind Mieten, die mit der Ergänzungsleistung zur AHV bezahlt werden können. Sofern jedoch *alle* Mieten sozialverträglich gestaltet werden, müssten diese subventioniert werden. Der Subventionsanteil durch die Stadt beträfe vor allem die zusätzlichen Leistungen für die Pensionsleistung (niederschwellige Betreuung) und der Hauswartung. Überdies besteht allgemein eine hohe Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen.

Frage 8

Der Stadtrat will auch jüngere Menschen mit IV aufnehmen. Wie viele? Mit welchen jährlichen Kosten für die Stadt wäre hier zu rechnen?

Antwort

Die Anzahl der Personen mit einer IV-/El-Rente lässt sich zurzeit nur grob schätzen. Es dürften ca. 10 bis 15 Personen sein, die im Waldheim wohnen werden. Zur Hauptsache sollen aber Wohnungsmöglichkeiten für ältere Menschen geschaffen werden. Bezüglich der Kosten verweisen wir auf die Antwort zu Frage 7: IV- und AHV-Beziehende sind in Bezug auf die Ergänzungsleistung gleich gestellt.

Frage 9

Die Cafeteria des Waldheims wird sehr geschätzt. Teilt der Stadtrat unsere Ansicht, dass sich diese hervorragend als kleines Restaurant für die Hausbewohner, als Quartiertreffpunkt und für kleinere Leichenmahle etc. eignen würde? Mit einer solchen Öffnung würde das Haus weiter an Attraktivität gewinnen.

Antwort

Die Ein- und Zweizimmerwohnungen sollen alle mit einer einfachen Küche ausgerüstet werden. Somit ist nicht geplant, eine Kücheninfrastruktur zur Abgabe von Mahlzeiten und für ein Restaurant einzurichten.

Frage 10

Besteht eine Finanzplanung? Mit welchen jährlich zu erwartenden Einnahmen und jährlich anfallenden Kosten, inklusive Abschreibung und Kapitalkosten, ist zu rechnen? Finden diese Zahlen Niederschlag in die Planung, den Standard des Gebäudes etc.?

Antwort

Ein eigentlicher Finanzplan besteht noch nicht. Zur Machbarkeitsstudie liegen aber Kostenschätzungen vor. Diese weisen jedoch eine Ungenauigkeit von +/- 25% auf und sind noch nicht auf ein konkretes Projekt abgestützt. Wie bereits ausgeführt, hat die Machbarkeitsstudie aufgezeigt, dass ein Neubau gegenüber einer umfassenden Sanierung langfristig entscheidend günstiger ist. Ferner wurde bereits festgelegt, dass ein einfacher Ausbaustandard projektiert werden soll. Aussagekräftigere Zahlen werden dem GGR mit dem Bericht und Antrag zum Planungskredit vorgelegt.

Wir beantragen Ihnen, die Antwort zur Interpellation von Theo Iten und Isabelle Reinhard, beide CVP, vom 8. März 2011 zum „Planungsstand des Altersheims Waldheim“ zur Kenntnis zu nehmen;

5. Beantwortung der Motionen

In der vorstehenden Beantwortung der Interpellation von Theo Iten und Isabelle Reinhart wurden die in den drei Motionen vorgebrachten Forderungen ausführlich abgehandelt, so dass darauf verwiesen werden kann. Zusammenfassend halten wir zu den drei Motionen fest:

3.1

Zur Motion „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“ vom 14. November 2002 von Cornelia Stocker, Alice Landtwing und Martin Spillmann, alle FDP:

Die Umnutzung des Waldheims, das sich im Eigentum der Stiftung befindet, in ein Studenten- und Lehrlingswohnheim ist mit dem Stiftungszweck nur schwer zu vereinbar. Zudem bevorzugt der Stiftungsrat mit der nun vorgesehenen Nutzung als „Pension für ältere Menschen“ eine Lösung, die im weitesten Sinne zum Kerngeschäft der Stiftung gerechnet werden kann. Der Stadtrat will für Lehrlinge und Studenten im Kollingeviert Wohnraum bereit stellen.

Wir beantragen Ihnen, die Motion „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“ nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

3.2

Zur Motion der FDP-Fraktion betreffend „Stiftung Zugerische Alterssiedlungen“ vom 31. März 2009:

Der Stadtrat hat mit der Rahmenvereinbarung vom 11. November 2009 die Stiftung mit dem Betrieb des Zentrums Frauensteinmatt beauftragt. Mit dem Bezug des Zentrums wird die Rahmenvereinbarung durch eine neue Leistungsvereinbarung abgelöst. Der Stiftungsrat hat beschlossen, das Gebäude Waldheim für die neue Nutzung mit einem unentgeltlichen Baurecht an die Stadt zu übertragen. Die Zentren Herti und Neustadt müssen aus stiftungsrechtlichen Gründen im Eigentum der Stiftung bleiben, wobei die Liegenschaft Neustadt Ende 2045 mit dem Heimfallrecht an die Stadt zurückgeht. Das Zentrum Frauensteinmatt bleibt im Eigentum der Stadt Zug.

Wir beantragen Ihnen, die Motion betreffend Stiftung Zugerische Alterssiedlungen nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

3.3

Zur Motion „Weiterführung des Altersheims Waldheim“ vom 24. August 2010 von Martina Arnold und Isabelle Reinhart, beide CVP:

Der sehr schlechte Zustand des Gebäudes, verbunden mit einem hohen Sanierungsbedarf, lässt diesen Lösungsansatz nicht zu.

Wir beantragen Ihnen daher, die Motion betreffend „Weiterführung des Altersheims Waldheim“ nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

6. Anträge

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort zur Interpellation von Theo Iten und Isabelle Reinhard, beide CVP, vom 8. März 2011 zum „Planungsstand des Altersheims Waldheim“ zur Kenntnis zu nehmen;
- die Motion von Cornelia Stocker, Alice Landtwing und Martin Spillmann, alle FDP, vom 14. November 2002 betr. „Ein Haus für junge Menschen in Ausbildung“ nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben,
- die Motion der FDP-Fraktion vom 31. März 2009 betreffend „Stiftung Zugerische Alterssiedlungen“ nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben, und
- die Motion von Martina Arnold und Isabelle Reinhart, beide CVP, vom 24. August 2010 zur „Weiterführung des Altersheims Waldheim“ nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 31. Mai 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Interpellation der CVP-Fraktion vom 8. März 2011 zum Planungsstand des Altersheims Waldheim
2. Motion Cornelia Stocker, Alice Landtwing und Martin Spillmann, alle FDP, vom 14. November 2002 betreffend ein Haus für junge Menschen in Ausbildung
3. Motion der FDP-Fraktion vom 31. März 2009 betreffend Stiftung Zugerische Alterssiedlungen
4. Motion Martina Arnold und Isabelle Reinhart, beide CVP, vom 24. August 2010 zur Weiterführung des Altersheims Waldheim
5. Machbarkeitsstudie Umnutzung Alterszentrum Waldheim vom 17. Januar 2011

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Pietro Ugolini, Departementssekretär, Tel. 041 728 22 01.