

Stiftung Zugerische Alterssiedlungen: Altersheim Waldheim

- Beitrag für minimale bauliche Sanierungsmassnahmen
 - Abschreibung eines Darlehens
-

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 30. Januar 2001

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beantragen Ihnen einen Beitrag an die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen für die Durchführung dringend notwendiger Sanierungsmassnahmen im Altersheim Waldheim sowie die Abschreibung eines Darlehens im Zusammenhang mit dem Altersheim Waldheim.

1. Zur Geschichte

Das Altersheim Waldheim wurde 1964 in Betrieb genommen. Mit der Kombination von Pensionärszimmern und Alterswohnungen im gleichen Haus galt es in der damaligen Zeit als sehr fortschrittlich. Der Zahn der Zeit ging aber auch an diesem Bau nicht spurlos vorbei. Auf Grund des vernachlässigten Unterhaltes und der massiv geänderten Raum- und Komfortansprüchen genehmigte der GGR am 23. Januar 1990 einen Projektierungskredit für die Planung der Renovation und für Erweiterungsbauten zum Altersheim Waldheim. Das daraufhin ausgearbeitete Vorprojekt führte zur Erkenntnis, dass für eine Totalsanierung und Erweiterung mit Kosten von rund Fr. 20 Millionen zu rechnen sei. In der Folge beschloss der GGR am 12. Mai 1992, auf diese Totalsanierung zu verzichten. Er beauftragte den Stadtrat,

- dem GGR eine Vorlage mit den dringendst notwendigen Sanierungsmassnahmen zu unterbreiten,
- Standortvorschläge für ein drittes und viertes Altersheim zu machen und
- Umnutzungsvorschläge für das Altersheim Waldheim ausarbeiten zu lassen.

Die Durchführung einer Totalsanierung hätte die vorübergehende Aussiedlung der Mieter und Pensionäre erfordert. Deshalb hat die Stadt damals der Stiftung empfohlen, frei werdende Plätze nicht mehr zu vergeben. Dies führte in der Betriebsrechnung zu Ertragsausfällen in der Höhe von rund Fr. 120'000.--. Die Stadt gewährte als Überbrückung ein zinsloses Darlehen in dieser Höhe. Es war vorgesehen, diesen Betrag als Nebenkosten in den Umbaukredit aufzunehmen. Das Vorprojekt wurde - wie bereits erwähnt - vom Grossen Gemeinderat abgelehnt und die Wohnungen und Zimmer wieder voll vermietet. Das Darlehen blieb jedoch bestehen.

Am 6. April 1993 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen Beitrag von 2'825'000.— Fr. für verschiedene Sanierungsmassnahmen. Im September 1994 - dreissig Jahre nach der Eröffnung - konnten die Umbauarbeiten abgeschlossen und der ordentliche Betrieb weitergeführt werden.

Wie Ihnen bekannt ist, wurde in der Zwischenzeit als viertes Altersheim in der Stadt Zug der Bau des Betagtenzentrums Neustadt - als kombiniertes Alters- und Pflegeheim - bewilligt. Die Bauarbeiten sind so weit fortgeschritten, dass mit einer Betriebsaufnahme noch im laufenden Jahr gerechnet werden kann.

2. Alters- und Pflegeheimplanung

Für den Ersatzbau des Altersheims Waldheim war ursprünglich die Liegenschaft Roost vorgesehen. Einen entsprechenden Wettbewerbskredit genehmigte der GGR am 24. August 1993. Der in der Folge durchgeführte Wettbewerb wurde im September 1994 abgeschlossen. Wegen des Wegzugs des nahe gelegenen Kantonsspitals ist der Standort im Roost aber nicht mehr ideal. Im Umfeld des vorgesehenen Altersheim-Standortes hat es keine öffentlichen zugänglichen Infrastrukturen (Einkaufsläden, Restaurants, Post usw.). Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist für die meist gehbehinderten Pensionär/innen nicht gegeben. Der Stadtrat prüft deshalb zur Zeit zentrumsnähere Standorte für einen Ersatzbau des Altersheims Waldheim. Vorgesehen ist eine kombinierte Anlage von Alters- und Pflegeheim mit Alterswohnungen. Gestützt auf den Bericht einer internen Arbeitsgruppe zielen die Verhandlungen des Stadtrates auf einen gemeinsamen Standort für den Ersatz des Altersheims Waldheim und für weitere Alterswohnungen ab. Einen erfolgreichen Abschluss dieser Verhandlungen vorausgesetzt, wird Ihnen der Stadtrat noch vor den Sommerferien 2001 die Vorlage für die Aufnahme der Projektierung unterbreiten können.

Bis zur Bezugsbereitschaft des Ersatzbaus ist mit rund fünf Jahren zu rechnen. Damit der Betrieb des Altersheims Waldheim bis dahin aufrecht erhalten werden kann, sind verschiedene dringliche Sanierungen vorzunehmen.

Die Nutzung der Liegenschaft Waldheim nach dem Umzug in ein neues Heim ist noch nicht festgelegt. Sowohl das Grundstück wie auch das Gebäude gehören der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen.

3. Minimale Sanierung Altersheim Waldheim

3.1 Umfang

Der Stiftungsrat Zugerische Alterssiedlungen hat, unterstützt durch Fachleute des Stadtbauamtes, eine Liste der dringlichsten Massnahmen erstellen lassen. Im Vordergrund stehen Massnahmen, welche aus Sicherheitsgründen (Brandschutz, Personensuchanlage usw.) nicht mehr aufgeschoben werden können oder massive Beeinträchtigungen für die Pensionärinnen und Pensionäre sowie für das Personal beinhalten. Die Kosten wurden durch das Architekturbüro ermittelt, welches bereits 1993/94 die Teilsanierung durchgeführt hat. Sie belaufen sich auf rund 543'000.— Fr. und verteilen sich auf:

- Sanierungsarbeiten im Altersheim Fr. 420'000.--
- Umbau Personalhaus Fr. 123'000.--

Die wichtigsten Arbeiten im Altersheim

- Ersatz von Fenstern und Türen Fr. 73'000.--
- Schwesternruf-, Telefon- und Brandmeldeanlage Fr. 153'500.--
- Lüftung , Heizung und Sanitärarbeiten Fr. 84'000.--

Beim Personalhaus soll die Heimleiter-Wohnung aufgegeben und in ihren Räumen neu Therapie- und Gemeinschaftsräume eingerichtet werden. Weiter wird ein Fahr-
treppenlift für Behinderte eingebaut.

Die Durchführung der baulichen Sanierungsmassnahmen ist dringend und muss deshalb in den nächsten Wochen und Monaten erfolgen.

3.2 Finanzierung

Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen ist mit den aktuellen und wegen des tiefen Komforts nicht wesentlich erhöhbareren Pensionspreisen ausser Stande, die Sanierung aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Sie stellte deshalb dem Stadtrat das Gesuch um einen Beitrag in der Höhe der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen. Im Voranschlag 2001 ist in der Investitionsrechnung ein Beitrag von Fr. 500'000.-- an Sanierungskosten im Altersheim Waldheim enthalten. Die Stadt soll sich in der Höhe dieses Betrages an den Sanierungskosten beteiligen. Im Finanzplan 2001 bis 2005 sind als Sanierungsbeitrag an das Altersheim Waldheim Fr. 1'000'000.-- enthalten.

4. Abschreibung des Darlehens

Wie bereits unter Ziffer 1 erwähnt, hat die Stadt Zug der Stiftung im Jahre 1992 im Zusammenhang mit dem Altersheim Waldheim zur Überbrückung der Liquiditätsprobleme und zufolge Ausfall von Mietzinsenträgen ein zinsfreies Darlehen in der Höhe von Fr. 300'000.-- gewährt. Der Liquiditätsvorschuss von Fr. 180'000.-- wurde in jährlichen Raten bis zum Jahre 1997 zurückbezahlt.

Die restlichen Fr. 120'000.-- betreffen den Mietzinsausfall als Folge des von der Stadt im Jahre 1992 vorgeschlagenen Aufnahmestopps für neue Mieter und Pensionäre. Es war vorgesehen, während den Sanierungsarbeiten die Pensionäre auszusiedeln. Betreffend Amortisation des Darlehens wurde vertraglich abgemacht, dass dieses mit dem Baukredit für die Sanierung verrechnet wird. Die Kreditvorlage wurde jedoch im Jahre 1992 vom Grossen Gemeinderat abgelehnt.

Im April 1994 ging irrtümlich vergessen, mit der Vorlage des Sanierungskredites die Abschreibung des Darlehens zu beantragen.

Die Rückfrage bei der Stiftung hat ergeben, dass es nicht möglich ist, dieses Darlehen zu Lasten der Betriebsrechnung Waldheim zurückzubezahlen. Im Sinne einer Bilanzbereinigung soll das Darlehen abgeschrieben werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen

- einen Beitrag von Fr. 543'000.-- an die Kosten einer minimalen Sanierung des Altersheims Waldheim zu bewilligen sowie
- das Darlehen vom 7. April 1992 in der Höhe von Fr. 120'000.-- zu erlassen.

Zug, 30. Januar 2001

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann

Beilage:

Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND STIFTUNG ZUGERISCHE ALTERSSIEDLUNGEN:
ALTERSHEIM WALDHEIM, BEITRAG FÜR MINIMALE BAULICHE SANIERUNGS-
MASSNAHMEN UND ABSCHREIBUNG EINES DARLEHENS

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1582 vom 30. Januar 2001

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

1. Der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wird an die Kosten einer minimalen Sanierung des Altersheims Waldheim zu Lasten der Investitionsrechnung ein Beitrag von Fr. 543'000.-- bewilligt.
2. Das Darlehen vom 7. April 1992 in der Höhe von Fr. 120'000.-- an die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen zur Deckung von Mietzinsausfällen des Altersheimes Waldheim wird zu Lasten der Investitionsrechnung erlassen.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er 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
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Ruth Jorio

Albert Rüttimann

Referendumsfrist: