

# Alterszentrum Frauensteinmatt: Zwischenbericht und Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 8. Mai. 2007

## Das Wichtigste im Überblick

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

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. September 2006 hat der Grosse Gemeinderat für den Bau des Alterszentrums Frauensteinmatt einen Brutto-Projektierungskredit von CHF 4'460'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (GGR-Vorlage Nr. 1900 vom 11. Juli 2006). Dem Grossen Gemeinderat wurde damals der nun vorliegende Zwischenbericht über den Fortschritt der Projektierungsarbeiten in Aussicht gestellt.

Der Zwischenbericht gliedert sich wie folgt:

1. Fortschritt der Projektierungsarbeiten, Änderungen
2. Betriebskonzept: Erkenntnisse und Auswirkungen; Zusatzkreditbegehren
3. Führung des Alterszentrums
4. Feuerwehrdepot
5. Tiefgarage
6. Verkehrssituation
7. GU-Submission
8. Heizzentrale
9. Kinderhort
10. Kostenentwicklung
11. Antrag

## **1. Fortschritte der Projektierungsarbeiten, Änderungen**

Die Projektierungsarbeiten des Alterszentrums Frauensteinmatt bewegen sich im Rahmen der Vorgaben, die im Bericht und Antrag Nr. 1900 aufgeführt wurden. Die Termine, obwohl knapp bemessen, konnten bislang eingehalten werden. Anstehende Probleme konnten im Steuerungsausschuss diskutiert werden, daraus resultierende Änderungen wurden je nach Wichtigkeit vom Steuerungsausschuss selber oder vom Stadtrat beschlossen.

Die wichtigsten Änderungen:

1.1 Der Wohnungsspiegel wurde gemäss dem vom GGR angenommenen Antrag B der Bau- und Planungskommission („Es sollen nicht nur Kleinwohnungen erstellt werden. Der ursprüngliche Wohnungsmix soll beibehalten werden.“) abgeändert, das heisst, es wurden entsprechend dem Wettbewerb wieder mehr grössere Wohnungen geplant. In diesem Zusammenhang wurden die Wohnungen auf die Anforderungen an das Wohnbauförderungsgesetz (WFG) des Kantons Zug überprüft. Die Wohnungen entsprechen klar den Anforderungen. Zurzeit werden mit dem Kanton Verhandlungen geführt, damit möglichst viele der Wohnungen mit den Zuschüssen des WFG subventioniert werden können. Über die Anlagekosten der einzelnen Wohnungen kann noch keine Aussage gemacht werden.

1.2 Alle Gebäude wurden wegen der Feuerwehrezufahrt zwischen der Stadtbahn-Haltestelle und dem Pflegezentrum (Haus B) gegenüber der Wettbewerbssituation leicht nach Westen verschoben.

1.3 An Stelle einer gewöhnlichen Brandmeldeanlage wird in der Tiefgarage aus Sicherheitsgründen eine Sprinkleranlage geplant.

1.4 Die Fussgängererschliessung der Tiefgarage beim Ausgang Casino erfordert wegen der topographischen Begebenheiten eine relativ lange Rampe. Diese kann nicht vollumfänglich auf dem durch den Vorvertrag zum Baurechtsvertrag abgegrenzten Areal angeordnet werden. Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein bietet Hand, die zusätzliche erforderliche Landfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> ebenfalls im Baurecht abzugeben (Beilage 3). Sie befürwortet die vorgeschlagene Lösung, weil damit der öffentliche Fussgängerverkehr von und zur Tiefgarage weiter weg vom Wohnhaus A (Wohnhaus Priesterheim) stattfindet.

1.5 Kanton und SBB verzichten beim Bau der Stadtbahnhaltestelle Casino auf eine Treppe zwischen Haltestelle und Hofstrasse. Die Steuerungsgruppe besteht auf dieser direkten Verbindung. Die Treppe wird durch die Stadt Zug geplant und erstellt (vgl. Beilage 4).

1.6 Die einschneidendste Änderung betrifft das Raumprogramm des Gebäudes B (vgl. nachstehende Ausführungen unter Ziffer 2).

## **2. Betriebskonzept: Erkenntnisse und Auswirkungen; Zusatzkreditbegehren**

An seiner Sitzung vom 30. Januar 2007 setzte der Stadtrat eine Betriebsgruppe ein, deren Aufgabe es ist, dem Stadtrat Vorschläge für eine Betriebsstruktur der gesamten Überbauung Alterszentrum Frauensteinmatt sowie ein Betriebskonzept für das Alters- und Pflegeheim (Haus B) zu erarbeiten.

## 2.1 Erkenntnisse

Eine Überprüfung des Raumkonzepts hat gezeigt, die Räume für die Bewohnerinnen und -bewohner im Alters- und Pflegeheim zu gross dimensioniert sind. Insbesondere können die zwölf Zweizimmer-Appartements nicht mit sozial verträglichen Tarifen vermietet werden. Alle Zimmer und Appartements im Haus B - ausgenommen die 12 Pflegezimmer und die 12 Zimmer für Demente - sind zudem mit einer Kochnische ausgestattet. Diese werden - wie neueste Erfahrungen zeigen - in modernen Alters- und Pflegeheimen nicht mehr benötigt. Die neu konzipierten Altersheime im Kanton Zug, das „Mülimatt“ in Oberwil und das „Chlösterli“ in Unterägeri, wurden ohne Kochnischen in den Zimmern realisiert. Man muss davon ausgehen, dass künftig fast nur noch Menschen in ein Alters- und Pflegeheim eintreten, die in irgendeiner Form pflegebedürftig sind. Das Eintrittsalter beträgt bereits heute im Schnitt rund 85 Jahre. Diese Menschen können oder wollen nicht mehr selbst kochen, wie die Praxis zeigt (Studie Prof. Dr. François Höpflinger: Demographische Szenarien und Perspektiven zur Pflegebedürftigkeit im Kanton Zug, 2000 - 2015).

Das Altersheim Waldheim verfügt heute über 57 Bettenplätze. Im Alterszentrum Frauensteinmatt sind nach heutigem Stand max. 74 Bettenplätze geplant - etwa zehn davon in Zweier-Appartements. Im Frauensteinmatt entstehen demnach bei optimaler Auslastung etwa 17 Bettenplätze mehr als im Waldheim. Angesichts der demographischen Entwicklung müssen die Flächen im Frauensteinmatt aber ökonomischer genutzt werden. Auch belegen heute über 120 alte Menschen aus der Stadt Zug Pflegebetten in anderen Zuger Gemeinden. Sollten die Pflegebetten in diesen Gemeinden knapp werden, muss die Stadt Zug zusätzliche Pflegeplätze schaffen. Der gesamte Bettenbestand (Alters- und Pflegeheime) in der Stadt Zug beträgt heute 264 Betten. Die „Studie Höpflinger“ (Szenarium minimal) geht für das Jahr 2015 von einem Bedarf für BESA 1 bis 4 von 354 Betten aus. Der Unterbestand für die Stadt Zug beträgt demnach rund 90 Betten. Für den ganzen Kanton Zug wird im Jahre 2015 mit einem Unterbestand von 183 Betten gerechnet. Auch wenn Zukunftsprognosen immer mit Unsicherheiten behaftet sind, so kann doch gesagt werden, dass eine erhebliche Zunahme des Bettenbedarfs zu erwarten ist. Die Betriebsgruppe kommt daher zum Schluss, dass darum jetzt die vorhandenen Möglichkeiten optimal genutzt werden müssen. D.h., dass die Bettenkapazität erhöht werden muss, um den künftigen Bedürfnissen besser entsprechen zu können.

## 2.2 Neuausrichtung der Planung

Die Zimmer und die Appartements des Alters- und Pflegeheims (Haus B) im ersten, zweiten und teilweise im dritten Obergeschoss sind neu zu planen. Dabei ist von Raumgrößen auszugehen, wie sie in den Altersheimen „Mülimatt“ und „Chlösterli“ realisiert worden sind. Die Planungsgrundsätze sind mit der Gesundheitsdirektion abzusprechen. Die Gesundheitsdirektion schreibt in ihren Weisungen eine Minimalgrösse von 17 m<sup>2</sup> für Einzelzimmer und 23 m<sup>2</sup> für Zweierzimmer ohne Nasszellen vor. Kochnischen sind in den kantonalen Vorgaben nicht vorgesehen. Die Zimmer im Frauensteinmatt sind deshalb ohne Kochnischen zu planen. Die Neuplanung bedingt ein klares Betriebskonzept und ein entsprechendes Raumprogramm. Überprüft werden muss auch die Dementenabteilung im Dachgeschoss, insbesondere in Bezug auf die optimale Betriebsgrösse und die neuesten Erkenntnisse bei der Betreuung.

### 2.3 Schnittstelle Alters- und Pflegeheim/Alterswohnungen

Das bisherige Betriebskonzept sah vor, dass in den betreuten Alterswohnungen (Haus C) auch Pflege sowie Hauswirtschaftsdienste möglich sein sollten, und zwar durch das Personal des Alters- und Pflegeheims. Eine vertiefte Überprüfung der Betriebsorganisation hat aber gezeigt, dass das Alters- und Pflegeheim von den Alterswohnungen organisatorisch getrennt werden muss. Die Pflegebetreuung stösst im Haus C (Alterswohnungen) an Grenzen, weil nur beschränkt Pflegeeinrichtungen und Personalräume vorhanden sind. Die Pflege müsste mit überdurchschnittlichem Aufwand und entsprechenden Kosten aus dem Haus B (Alters- und Pflegezentrum) organisiert werden. Die mangelnde Infrastruktur führte auch dazu, dass nicht alle Bewohnenden von Alterswohnungen gleichermassen gepflegt werden könnten. Im Übrigen wären die Alterswohnungen für Pflegefälle zu gross konzipiert und würden zusätzlich hohe Kosten nach sich ziehen.

Aus betrieblicher Sicht drängen sich klare Strukturen auf: Die Alterswohnungen und das Alters- und Pflegeheim sind betrieblich als zwei unterschiedliche Einheiten zu führen. Im Haus C sind Alterswohnungen mit betreutem Wohnen vorgegeben. Die Alterswohnungen werden deshalb mit einer Präsenzkontrolle und einem Alarmsystem für Notfälle (Beispiel Bergli) ausgestattet. Die eher seltene Notfallhilfe kann mit einem Leistungsauftrag der Betriebsführung des Alters- und Pflegeheims übertragen werden. Weitere Dienstleistungen sind über die Spitex zu erbringen, diese kann auch das Präsenzsystem kontrollieren. Darüber hinaus steht es den Bewohnerinnen und Bewohnern frei, beim Alters- und Pflegeheim Dienstleistungen (Wäsche, Essen etc.) einzukaufen. Solche Dienstleistungen, die auch die Spitex anbietet, müssten aber privatrechtlich vereinbart und zu Vollkosten verrechnet werden.

### 2.4 Mehrkosten und neuer Terminplan

Auf Grund der erforderlichen teilweisen Neukonzeption der Grundrisse im Haus B und auf der Basis des bestehenden KBOB-Planervertrags wurden die terminlichen und finanziellen Konsequenzen geschätzt. Für die zusätzliche Projektierung muss mit Kosten von ca. CHF 255'000.-- gerechnet werden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

geschätztes Generalplaner-Honorar (inkl. MWST):	CHF 237'000.--
Nebenkosten	CHF 18'000.--

Bei der Ausführung wird die Verdichtung der Altersheim- und Pflegezimmer ebenfalls finanzielle Auswirkungen haben. Zwar werden mehr Zimmer zur Verfügung stehen, die höhere Installationsdichte (Lüftung, Sanitär) jedoch wird die Gesamtkosten beeinflussen. Die Bearbeitungszeit für die Planer beträgt ca. 2 Monate, die Zeit für die Beurteilung durch die Bauherrschaft sowie weiterer Entscheidungsträger ungefähr einen weiteren Monat. Für die Bearbeitungszeit der Fachplaner wird nochmals ein Monat eingerechnet. Die Überarbeitung wird das Terminprogramm um 4 bis 5 Monate ab Auftragserteilung verzögern. Dabei ist das bereinigte Raumprogramm Voraussetzung für die Auftragserteilung. Die Urnenabstimmung über den Baukredit kann somit nicht wie vorgesehen am 1. Juni 2008, sondern frühestens am 30. November 2008 durchgeführt werden kann. Somit verschiebt sich auch die Ausschreibung der Generalunternehmer-Submission auf voraussichtlich März 2008 (Beilage 7).

Der Stadtrat beantragt, für die Neuausrichtung der Planung infolge der dargelegten neuen Erkenntnisse einen Zusatzkredit zum Projektierungskredit in der Höhe von brutto CHF 255'000.-- inkl. MWST zu bewilligen.

### **3. Führung des Alterszentrums**

Bereits bei der Debatte im Grossen Gemeinderat vom 17. Dezember 2002 über den Wettbewerbskredit für das Alterszentrum Frauensteinmatt wurde unter anderem votiert: „Zwecks klarer Definition der Verantwortlichkeiten kommt [...] eigentlich nur die Stadt als Bauherrin in Frage. Nach Bauvollendung kann die Führung mittels Leistungsauftrag abgetreten werden. Alle erdenklichen Optionen wie auch eine privatrechtliche Führung sind in die Entscheidungsfindung miteinzubeziehen.“

Die Stadt tritt heute als Bauherrin auf. Eine Arbeitsgruppe klärt ab, nach welchen Kriterien die Betriebsführung der Frauensteinmatt vergeben werden soll. Möglich sind grundsätzlich zwei Modelle: Betriebsführung direkt durch die Stadt oder Leistungsvereinbarung mit einer externen Betriebsführung. Bei der externen Betriebsführung ist zu prüfen, ob und wie eine Vergabe unter Konkurrenz möglich ist. Mit der Baukreditvorlage werden dem Grossen Gemeinderat die Resultate dieser Abklärungen und auch das diesbezügliche weitere Vorgehen unterbreitet.

### **4. Feuerwehrdepot**

Mit Stadtratsbeschluss vom 23. Mai 2006 wurde ein Feuerwehrdepot als Ersatz des bestehenden Depots des 1. Löschzugs an der Zugerbergstrasse neu ins Raumprogramm aufgenommen. Das bestehende Depot erweist sich als zu klein, was Unterhalt und Pflege, aber auch ein schnelles Ausrücken wegen umständlicher Rangier- und Umhängearbeiten erschwert. Mit dem Rückbau des alten Depots kann das Grundstück an der Zugerbergstrasse erheblich aufgewertet werden. Standort und Kosten des Ersatzes wurden parallel zur Planung des Alterszentrums Frauensteinmatt ermittelt und liegen nun vor.

Das Feuerwehrdepot wurde so auf dem Areal platziert, dass es seiner strategischen Funktion für den Einsatz im südlichen Teil der Stadt mit den wichtigen Gebieten Altstadt und Gimenen/Klinik Meissenberg optimal genügen kann. Hangseitig ins Terrain der Liegenschaft Hofstrasse 8 eingegraben, in kürzester Distanz zur Hofstrasse, tritt es nur gerade mit der Torfront im Bereich der Stadtbahnhaltestelle und dem Haupteingang des Alters- und Pflegezentrums in Erscheinung. Zwischen Depot und Bahntrasse führt die erwähnte Verbindungstreppe zur Hofstrasse. Das Dach des Depots kann teilweise als Terrasse des Hauses Hofstrasse 8 genutzt werden. Neben einem Hauptraum für Zugfahrzeug, Anhängeleiter, Leiterwagen und diversen Anhängern beinhaltet das Depot auch einen Büro-/Abstellraum, eine Toilette mit Dusche und einen Lagerraum. (vgl. Beilagen 4 und 5).

Die Kosten für die Erstellung des neuen Feuerwehrdepots für den 1. Löschzug belaufen sich auf CHF 500'000.-- (+/- 15%; Index 1. 4. 2006).

### **5. Tiefgarage**

Im Wettbewerbsprojekt des Alterszentrum Frauensteinmatt waren 2 Parkgeschosse mit 183 Parkplätzen vorgesehen. Auf Grundlage der Beratungen in der BPK wurde dem GGR beantragt, dass der Stadtrat die Bedürfnisse nach Parkplätzen im Gebiet

Altstadt bis Dorf überprüfe und bei Bedarf die Möglichkeit und die Kosten für den Bau eines zusätzlichen Parkgeschosses kläre. Der GGR stimmte dem Antrag anlässlich seiner Sitzung am 19. September 2006 zu. Anstelle des vom Stadtrat beantragten Projektierungskredites von CHF 4'250'000.-- bewilligte der GGR deshalb einen Kredit von CHF 4'460'000.-- (GGR-Beschluss Nr. 1437 vom 19. September 2006). Das Ergebnis der Überprüfung liegt zusammen mit weiteren Abklärungen vor. Die weitere Projektierung ergab, dass bei 3 Parkgeschossen, d.h. bei 6 Parkebenen 283 Parkplätze erstellt werden können.

Die im Raum Altstadt, der Umgebung der Frauensteinmatt und unter den Mietern der heutigen Parkplätze Frauensteinmatt durchgeführte Umfrage zeigt ein beachtliches Interesse an den neu zu erstellenden Parkplätzen. Dies belegt der Rückfluss von rund 25 % der Fragebögen. Davon wiederum sind mehr als ein Drittel an einem oder mehreren Parkplätzen interessiert.

Konkret haben sich 32 Personen interessiert, einen oder mehrere Parkplätze (insgesamt 38) zu mieten. Weitere 22 Personen würden einen oder mehrere Parkplätze kaufen (insgesamt 37). Von den 151 Personen, die einen Fragebogen zurückgeschickt haben, sind somit 54 Personen interessiert, 75 Parkplätze zu mieten oder zu kaufen.

Die Schätzung der Erstellungskosten pro Parkplatz, ohne Grundstück und Umgebungskosten, jedoch mit Sprinkleranlage sowie Ein- und Ausfahrtkontrolle, sprechen ebenfalls für den Bau eines dritten Tiefgarage-Geschosses. In der folgenden Tabelle ist der Vergleich zwischen 2, 2½ und 3 Geschossen (ein Geschoss entspricht zwei Ebenen) festgehalten (vgl. auch Beilage 6):

	Anzahl PP	Erstellungskosten	Kosten pro PP	
Variante 1	Tiefgarage Ebenen 1-4	183	7'630'000	41'694
Variante 2	Tiefgarage Ebenen 1-5	232	9'200'000	39'655
Variante 3	Tiefgarage Ebenen 1-6	283	10'300'000	36'396

Zusätzlicher finanzieller Aufwand  
für drittes Parkgeschoss  
(Kosten +/- 15 %; Index 1.4.2006)

+ 100	+ 2'670'000
-------	-------------

Mit weiteren Geschossen würden die Erstellungskosten pro Parkplatz wieder steigen, da der Aufwand für die Tiefbauarbeiten (Spundwände, Grundwasserabdichtung etc.) erheblich grösser würde.

Aus Sicht der städtischen Parkraumbewirtschaftung drängt sich der Bau von 283 Parkplätzen auf: 77 der geplanten Parkplätze werden durch betriebliche Bedürfnisse und Wohnungsmieter des Areals besetzt. Weitere 146 Parkplätze ersetzen die heute vorhandenen oberirdischen Parkplätze, welche zu 90 - 100 % belegt sind. Somit bleiben 60 Parkplätze, welche als „Puffer“ bei Überlastungen des Parkhaus Casino bei Grossanlässen bzw. für eine kurzfristige Belegung und zur Vermietung zur Verfügung stehen.

Die Planung der Tiefgarage soll daher neu mit 6 Ebenen (3 Geschossen) gemäss Variante 3 mit 283 Parkplätzen vorangetrieben werden. Der dazu benötigte Projektierungskredit von CHF 210'000.-- wurde vom GGR bereits mit dem Projektierungskredit vom 19. September 2006 bewilligt.

## **6. Verkehrssituation**

Um die Verkehrsentwicklung entlang der Hofstrasse - mit den bestehenden Bauzonen bis hin zum Fridbach und der geplanten Tiefgarage beim Alterszentrum Frauensteinmatt - aufzuzeigen, wurde eine Studie in Auftrag gegeben. Diese baut auf der Erschliessungsstudie vom März 2005 auf, welche für das Gebiet Hofstrasse / Fridbach / Giminen gemacht wurde. Insbesondere interessiert der Einfluss eines dritten Parkgeschosses auf das Verkehrsaufkommen.

Die Berechnungen und Simulationen zeigen auf, dass durch den Bau des Parkhauses Frauensteinmatt die Situation am Knoten Hofstrasse / Zugerbergstrasse sich leicht verschärfen könnte. Der bereits heute überlastete Knoten Zugerbergstrasse / Artherstrasse würde noch stärker ausgelastet, was zu folgenden Problemen führen könnte:

Die Rückstaulängen auf der Zugerbergstrasse verdoppeln sich. Die Fahrzeuge auf der Hofstrasse werden zurückgestaut und die Ausfahrt Parkhaus Frauensteinmatt wird behindert. Die Verlustzeiten für die ZVB-Buslinien 11, 12, wie auch 3 und 5 nehmen weiter zu. Die Studie zeigt auf, dass das Verkehrsproblem Zug-Süd in einem grösseren Zusammenhang studiert und gelöst werden muss. Der Stadtrat prüft zurzeit Massnahmen für eine Verbesserung der Verkehrssituation am Knoten Zugerbergstrasse / Artherstrasse.

## **7. GU-Submission**

Die Submission der Generalunternehmer-Leistungen wird als selektives Vergabeverfahren in Anwendung von Art. 12, Abs. 1 lit.b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) durchgeführt. Zugelassen zu diesem Verfahren sind Anbieterinnen und Anbieter von Generalunternehmer-Leistungen mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, so weit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Das Präqualifikations- und das Submissionsverfahren werden in deutscher Sprache durchgeführt.

Aus den eingereichten Bewerbungen des Präqualifikationsverfahrens werden sechs Generalunternehmer für die Teilnahme an der Generalunternehmer-Submission eingeladen.

Die Bewertung der eingereichten Bewerbungen der Präqualifikation erfolgt durch eine Arbeitsgruppe.

Um Phantasiebewerbungen vorzubeugen, wird vor der Einladung zur Teilnahme an der GU-Submission eine Bietungsgarantie verlangt. Die Teilnahme an der GU-Submission wird nicht vergütet.

Es ist vorgesehen, dass der GU dazu verpflichtet wird, sich an die Grundsätze des Submissionsrechts des Kantons Zug und der Finanzverordnung der Stadt Zug zu halten und die Bauaufträge und Lieferungen / Dienstleistungen im offenen Verfahren auch öffentlich auszuschreiben. Beim Einladungsverfahren behält sich die Bauherrschaft ein Vorschlagsrecht für einzuladende Subunternehmer vor.

Für die gestalterische Leitung in der Realisierungsphase wird der Architekt weiterhin die Interessen des Bauherrn vertreten und nicht dem Generalunternehmer unterstellt sein.

Die Präqualifikation wird unabhängig von der Planung Ende Mai 2007 ausgeschrieben und von anfangs Juni bis 2. Juli 2007 durchgeführt. Der Versand der GU-Submissionsunterlagen wird voraussichtlich etwa im März 2008 erfolgen. Die Zuschlagsverfügung, respektive die Unterzeichnung des Generalunternehmervertrags, wird erst nach der Zustimmung zum Baukredit durch den Souverän vorgenommen.

## **8. Heizzentrale**

Im Rahmen der Verhandlungen der Stadt Zug mit den Wasserwerken Zug AG betreffend Fernheizung Altstadt wurden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Überbauung Alterszentrum Frauensteinmatt beheizt werden kann. Aufgrund einer Bewertung der Anlage Casino durch eine unabhängige, externe Firma und weiterer Abklärungen erweist sich die Errichtung einer Heizzentrale im geplanten Alterszentrum Frauensteinmatt, an der künftig auch die Fernheizung Altstadt anzuschliessen sein wird, als beste Lösung. Ein Anschluss an die geplante Überbauung auf dem heutigen Kantonsspitalareal rechnet sich nicht, da allein die Fernleitung vom Casino zum Areal Kantonsspital rund CHF 1,5 Mio. kosten würde.

Bereits im Wettbewerbsprogramm wurde der nötige Raum für eine Heizzentrale als Option freigehalten. Die Planungskosten der Heizzentrale gehen zu Lasten des Investitionskredits Alterszentrum Frauensteinmatt, die Planungskosten der Verbindungsleitung zwischen Alterszentrum und Casino gehen zu Lasten der Laufenden Rechnung Fernheizung „49/31806 Projekte“ und müssen noch vom Stadtrat als Nachtragskredit bewilligt werden.

Eine vom Stadtrat in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie mit Heizungsvarianten und Kostenschätzung für das Alterszentrum Frauensteinmatt kommt zu folgendem Schluss: Auf die Nutzung von Grund- und Seewasser sowie von Erdwärmesonden soll verzichtet werden. Der Einsatz von Heizöl soll nur als Energieform für die Sicherstellung in Betracht gezogen werden. Untersucht wurden je eine Wärmeproduktion mit Erdgas, mit Holzschnitzeln, mit Erdgas und Blockheizkraftwerk (BHKW). Um den MINERGIE-Status für das Alterszentrum zu erreichen, wurde die Variante Blockheizkraftwerk mit einem Ökopaket erweitert. So kann der Anteil des Alterszentrum mit Holzchnitzeln oder Holzpellets, ergänzt mit Sonnenkollektoren, Photovoltaik oder anderen Energieträgern beheizt werden. Dabei wird jedoch Holz als Brennstoff in der sehr zentralen städtischen Lage als etwas heikel eingestuft. Die Mehrinvestitionskosten betragen rund CHF 600'000.--.

Die Studie empfiehlt, bei einer Erweiterung der Energiezentrale des Alterszentrum Frauensteinmatt für die Wärmeproduktion der Altstadtfernheizung die Variante Erdgas mit Blockheizkraftwerk. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 1,5 Mio. (ohne Verbindungsleitung zur Verteilstation Casino). Das BHKW wie auch die Verbindungsleitung werden in einer separaten Investitionskreditvorlage behandelt. Zur Erreichung des MINERGIE-Status für das Alterszentrum müssen jedoch die oben erwähnten Massnahmen berücksichtigt werden.

## **9. Kinderhort**

In der Stadt Zug fehlen nach wie vor genügend Betreuungsmöglichkeiten für Kinder im Vorschulalter. Im Gebiet Zentrum sind dies insbesondere Plätze für Kleinkinder bis 18 Monate. Zusätzlich möchte der Stadtrat die Möglichkeit der Betreuung von Kindern der

Besucherinnen und Besucher des Altersheims und der Alterswohnungen anbieten. An seiner Sitzung vom 10. April 2007 hat der Stadtrat deshalb beschlossen, dass mit der Neuausrichtung der Planung im Parterre des Hauses C (Alterswohnungen und städtische Wohnungen) in Abänderung des Raumprogramms auch Räumlichkeiten für die Betreuung von Kleinkindern geschaffen werden. Die Räume sind nach fachlichen Kriterien in Zusammenarbeit mit der Abteilung Kind Jugend Familie in einer ansprechenden Grösse zu dimensionieren. Sie sollen verschiedene Betreuungsformen (Kinderkrippe, Kurzzeitbetreuung für Kinder von Besucherinnen und Besuchern des Alterszentrums etc.) ermöglichen. Der Leistungsträger für das Betreuungsangebot ist noch offen. Die Kinderbetreuungsplätze sollen zu Lasten von zwei Wohneinheiten realisiert werden. Der Rückbau zur Wohnnutzung muss jederzeit gewährleistet sein.

## 10. Kostenentwicklung

Die im Rahmen der Projektierung erfolgte konstruktive Überarbeitung der Fassaden und die Anpassung der Grundrisse hat zu einer Vergrösserung des Bauvolumens geführt. Insgesamt beträgt die Zunahme der Kubatur ca. 2,6 %. Die zulässige Ausnutzung wird dadurch nicht überschritten; es besteht immer noch eine kleine Reserve. Die geschätzten Anlagekosten (Kostengenauigkeit 20 %) erhöhen sich von CHF 63,745 Mio. auf CHF 65,35 Mio. Bei einer ausgewiesenen Reserve von 5 % und einer Kostengenauigkeit von 15 % sind dies CHF 68,46 Mio.

Das dritte Geschoss der Tiefgarage, das Feuerwehrdepot, die Heizzentrale mit dem Ökopaket sowie die zusätzlichen Planungskosten erhöhen die Anlagekosten auf rund CHF 74'075'000.--. Die Gebäudemehrkosten durch die Verdichtung im Haus B und die Aufwendungen für die Einrichtung eines Kinderhorts im Haus C können zurzeit noch nicht beziffert werden.

Übersicht Kostenentwicklung:

	Kosten- genauig- keit	Reserve	Betrag inkl. MWST	Bemerkungen
Anlagekosten gemäss Projektierungskreditvorlage	20%	ohne	CHF 63'745'000	
Anlagekosten gemäss Vorprojekt vom 5.2.2007	20%	ohne	CHF 65'350'000	Anpassungen Gebäudevolumina, Grundrisse, räumliche Anforderungen
Anlagekosten neu	15%	mit	CHF 68'460'000	Reserve 5% von BKP 1 bis 5
Anlagekosten neu	15%	mit	CHF 68'460'000	
Drittes Tiefgaragegeschoss	15%	mit	CHF 2'670'000	
Feuerwehrdepot	15%	mit	CHF 500'000	
Heizzentrale	20%		CHF 1'445'000	ohne Verbindungsleitung und Anpassungen Heizzentrale Casino
Zusätzliche Investition Ökopaket	ca.		CHF 600'000	
Planungskosten Heizzentrale			CHF 145'000	ohne Verbindungsleitung und Anpassungen Heizzentrale Casino
Planungskosten Umplanung Haus B			CHF 255'000	
Total			CHF 74'075'000	

## 11. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Änderungen des Raumprogramms gegenüber der GGR-Vorlage Nr. 1900 vom 11. Juli 2007, Projektierungskredit Alterszentrum Frauensteinmatt, zur Kenntnis zu nehmen, und
- für die Neuausrichtung der Planung im Bereich Alters- und Pflegezentrum einen Zusatzkredit zum Projektierungskredit gemäss GGR-Vorlage Nr. 1900 vom 11. Juli 2007 von brutto CHF 255'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 5100/50300, Objekt 719, Frauensteinmatt: Alterszentrum/-wohnungen, zu bewilligen

Zug, 8. Mai 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Situation
3. Fussgängererschliessung Tiefgarage, Ausgang Casino
4. Situation, Umgebung Haltestelle Casino
5. Feuerwehrdepot, Grundrisse/Schnitte/Volumenberechnung
6. Tiefgarage, Berechnung Flächen und Volumen
7. Neuer Terminplan

Die Vorlage wurde im Wesentlichen vom Baudepartement und vom Departement Soziales Umwelt und Sicherheit SUS verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen die Departementssekretäre Pietro Ugolini (Tel. 041 728 22 01) und Hans Stricker (Tel. 041 728 20 66) zur Verfügung.

## **B e s c h l u s s** des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend Alterszentrum Frauensteinmatt: Zusatzkredit zum Projektierungskredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1900.3 vom 8. Mai 2007:

1. Für die Neuausrichtung der Planung im Bereich Alters- und Pflegezentrum wird ein Zusatzkredit zum Projektierungskredit gemäss GGR-Vorlage Nr. 1900 vom 11. Juli 2007 von brutto CHF 255'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 5100/50300, Objekt 719, Frauensteinmatt: Alterszentrum/-wohnungen, bewilligt.
2. Die Investition von CHF 255'000.-- ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
3. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, Datum

Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber