

Schul-/Ferienheim Gottschalkenberg: Sanierungsarbeiten, Projektierungskredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. April 2002

Das Wichtigste im Überblick

Der Gastronomiebereich im Schul-/Ferienheim Gottschalkenberg weist nach 25-jährigem Betrieb Alterungsschäden auf und erfüllt nicht mehr die Anforderungen der Lebensmittelgesetzgebung. Zur Projektierung der ordentlichen Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten im Küchen-/Restaurantbereich ist ein Kredit von Fr. 85'000.-- erforderlich.

Die Modernisierung des Gastronomiebereichs (Volumen ca. Fr. 800'000.--) bildet den Abschluss der Renovationsarbeiten auf dem viel frequentierten Gottschalkenberg. Sie berücksichtigen die bisherigen Erfahrungen mit dem neuen Betriebskonzept, welches der Pächterfamilie - gegen einen höheren Pachtzins - erweiterte Nutzungsmöglichkeiten gewährt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren zur Projektierung von Sanierungsarbeiten im Gastronomiebereich des Schul- und Ferienheimes Gottschalkenberg. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
 - 1.1 Vom „Berg“ zum „Gottschalkenberg“
 - 1.2 „Gottschalkenberg“ wird Stadtzuger Ferienheim
2. **Sanierungen Gastronomiebereich**
 - 2.1 Kücheneinrichtungen und Apparate
 - 2.2 Restaurant/Bufferet
 - 2.3 Einrichtung
3. **Projektierungskredit**
4. **Termine**
5. **Antrag**

1. Ausgangslage

1.1 Vom „Berg“ zum „Gottschalkenberg“

Heini Gottschalk (= Gottes Diener) erwarb 1468 die Liegenschaft „Berg“ im Steuerrodel Menzingen. Er bewirtschaftete das Gebiet landwirtschaftlich und gab ihm seinen heutigen Flurnamen „Gottschalkenberg“. Im Jahre 1867 erwarb nach einigen Handwechseln Jakob Staub aus Wädenswil die Liegenschaft und erweiterte den Betrieb zu einem Kurhaus samt Restaurant. Nach dem Brand im Jahre 1903 und dem Wiederaufbau beteiligte sich der Salvatorianer-Orden in Rom an der Liegenschaft, erwarb diese 1937 gänzlich und führte dort während Jahren ein Gymnasium samt Gastronomiebetrieb.

1.2 „Gottschalkenberg“ wird Stadtzuger Ferienheim

Anfangs der 50er-Jahre befasste sich die Stadt Zug intensiv mit dem Kauf bzw. Bau eines eigenen Schul- und Ferienheimes. Nachdem das Kurhaus Gottschalkenberg zur gleichen Zeit käuflich zu erwerben war, bewarb sich die Stadt darum. Die Einwohnergemeindeversammlung vom 25. April 1957 beschloss den Liegenschafts Kauf inkl. Umbau und Möblierung für Fr. 397'000.--. Die Liegenschaft wurde seither zum Inbegriff als Stadtzuger Lagerhaus und Ausflugsziel vieler Tausend Ausflügler von nah und fern.

1976 wurde die Anlage um einen Restaurant-Anbau im Parterre des Lagerhauses und ein Tiergehege, 1983 um ein Wohnhaus (3 Wohnungen) erweitert. Im Zuge des Pächterwechsels Anfang 2001 beschloss der Stadtrat in eigener Kompetenz ausserordentliche Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 500'000.--. Dieser Betrag beinhaltete eine sanfte Renovation des Lager- und Wohnhauses; die Modernisierung des Gastronomiebereiches wurde aus zeitlichen Gründen zurückgestellt. Zudem fehlten praktische Erfahrungen mit dem erneuerten Betriebskonzept, welches der Pächterin seit dem 1. April 2001 erweiterte Nutzungsmöglichkeiten bietet. Demgegenüber steht ein höherer Pachtzins bzw. Pachtertrag. Unter Berücksichtigung des aktuell guten Geschäftsgangs im Pachtbetrieb Gottschalkenberg (das erste Betriebsjahr schliesst mit einem Umsatz von knapp 1 Mio. Franken ab) wurde eine umfassende Sanierung des über 25-jährigen Gastronomiebereiches in den Finanzplan 2002 - 2006 (GGR-Vorlage 1632) aufgenommen. Sie stellt den Abschluss der aktuellen Erneuerung dar. Da es sich primär um eine ordentliche Sanierung und weniger um wertvermehrende Investitionen handelt, ist eine Änderung des bestehenden Vertragsverhältnisses nicht vorgesehen.

Heute ist die Stadt Zug nicht nur Eigentümerin der Liegenschaft Gottschalkenberg. Sie ist gleichzeitig auch Eigentümerin des gesamten Mobiliars im Lagerhaus, wofür der Grosse Gemeinderat am 11. September 2001 unter anderem einen Nachtragskredit von Fr. 188'000.-- (Vorlage Nr. 1609) gesprochen hat.

2. Sanierungen Gastronomiebereich

2.1 Kücheneinrichtungen und Apparate

Die bestehende Küche wurde 1976 erstellt und vermag die heute geltenden küchentechnischen und -hygienischen Anforderungen nicht mehr zu erfüllen. Die Serviceabläufe in den nicht veränderbaren, starren Räumlichkeiten sind verbesserungsbedürftig. Den Einbau von Geräten wie sie eine neuzeitliche effiziente Küche braucht, sind einzuplanen. Boden, Wasserabläufe und Wandbeläge sind nach den einschlägigen Vorschriften der Lebensmittelverordnung auszuführen und die notwendigen Bodenabläufe mit Feststoffsammler einzubauen. Die bestehende Lüftungsanlage ist veraltet und verfügt über mangelhafte Fettabscheider. Die im kantonalen Energiegesetz (§ 17) verlangte Wärmerückgewinnung für Lüftungsanlagen fehlt gänzlich. Eine Erneuerung der gesamten Abluftanlage in Küche und Restaurant ist unumgänglich. Die schlecht natürlich belichtete Küche ist durch eine gute künstliche Beleuchtung betriebsgerecht zu optimieren.

2.2 Restaurant/Bufferet

Die bauliche Anpassung des Restaurants mit Buffetanlage gehört aus betrieblichen Gründen zwingend zur Küchensanierung. Die direkte Verbindung von der Küche zur Buffetanlage, bestehend als schmaler Durchgang, ist eventuell mit einer zusätzlichen Durchreiche zu versehen. Die Buffetanlagen mit Kühlanlagen für Getränke, Speisewärmer und Ausgabekorpus sind neu einzurichten, da sie ebenfalls nicht mehr den einschlägigen Bestimmungen der Lebensmittelgesetzgebung entsprechen. Die Beleuchtung sowie die farbliche Ausgestaltung des Buffetbereichs ist zu überprüfen und anzupassen. Die Fenster des Restaurants sind in schlechtem Zustand, blinde Isolierverglasungen, fehlende Dichtungen und der Ersatz von Beschlägen können nicht mehr gewährleistet werden. Ein Ersatz der ganzen Fensterfront im Restaurantbereich sollte ins Sanierungskonzept aufgenommen werden.

2.3 Einrichtung

Das gesamte Restaurantmobiliar ist dem neuen Betriebskonzept (Individual-, Gruppenreisende) anzupassen. Die zum Teil fest eingebauten Sitzbänke verhindern einen rationellen Service ab Buffetanlage, da durch ihre Platzierung eine Abgrenzung zur Gaststube besteht.

Mit einer neuzeitlichen, anpassungsfähigen und flexiblen Einrichtung, verschiedenen Tischgrößen usw. können die Betriebsabläufe mit einfachen Mitteln nachhaltig verbessert und es kann individueller auf die Kundenbedürfnisse eingegangen werden.

Mit einer Neumöblierung verbunden ist auch die farbliche Gestaltung der Gaststube. Einzelne Geräte der Küche und der Buffetanlage können ins neue Sanierungskonzept integriert und wieder verwendet werden.

3. Projektierungskredit

Für die Erneuerung des Gastronomiebereichs im vorerwähnten Umfang ist im Finanzplan 2002 - 2006 ein Betrag von Fr. 800'000.-- (geplante Ausführung Frühjahr 2003) aufgenommen worden.

Die Planung und Kostenermittlung erfordert einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 85'000.--. Der Kreditbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

Honorare: Architekt 1. Phase inkl. Aufnahmepläne	Fr.	42'000.--
Küchenplaner	Fr.	7'600.--
HSLK Ingenieur 1. Phase	Fr.	22'000.--
Elektroplaner	Fr.	4'000.--
Gestaltung, Interieur	Fr.	5'000.--
Nebenkosten	Fr.	4'400.--
TOTAL PLANUNG INKL. KOSTENERMITTLUNG	Fr.	85'000.--

4. Termine

- Projektierungskredit im Stadtrat und GGR	April - Juni 2002
- Ausführungsplanung und Kostenberechnung	Juli - September 2002
- Baukredit im Stadtrat und GGR	Oktober - November 2002
- Vorbereitung der Ausführung	Dezember 2002 - Januar 2003
- Ausführung/Betriebsferien fix	Februar - März 2003

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- für die Sanierungsarbeiten im Gastronomiebereich einen Projektierungskredit von Fr. 85'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 16. April 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Betriebskonzept
- Pläne

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Schul-/Ferienheim Gottschalkenberg: Sanierungsarbeiten, Projektierungskredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1653 vom 16. April 2002:

1. Für die Planung der Sanierungsarbeiten im Gastronomiebereich des Schul- und Ferienheims Gottschalkenberg wird ein Projektierungskredit von Fr. 85'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber