

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2002.6

Zentrum Frauensteinmatt: 2. Zwischenbericht

(Stand 9. März 2011)

Bericht des Stadtrats vom 15. März 2011**Das Wichtigste in Kürze**

Am 29. Juni 2010 haben wir Sie mit dem 1. Zwischenbericht über den Stand der Arbeiten beim Zentrum Frauensteinmatt orientiert (GGR-Vorlage Nr. 2002.3). Die Arbeiten schreiten termingerecht voran. Davon konnten sich verschiedene Mitglieder des GGR an der Führung vom 26. Oktober 2010 überzeugen. Das Haus der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein steht kurz vor Vollendung und wird Ende März übergeben. Die Tiefgarage ist zu diesem Zeitpunkt ebenfalls fertig gestellt. Die Umgebungsarbeiten wurden anfangs 2011 in Angriff genommen und laufen auf Hochtouren. Der genehmigte Baukredit von CHF 65'200'000.-- kann nach den heutigen Berechnungen eingehalten werden. Bis heute sind rund CHF 44'200'000.-- ausgegeben. Bis auf wenige kleinere Aufträge und einige noch offene Budgetposten (Lieferungen) sind sämtliche Arbeiten vergeben worden. In diesen Tagen werden von den beiden zuständigen Departementen (Finanzdepartement und Departement für Soziales Umwelt und Sicherheit) für die 12 Familienwohnungen und die 36 Alterswohnungen die Mietverträge abgeschlossen.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den 2. Zwischenbericht zum Stand der Arbeiten und Kosten beim Zentrum Frauensteinmatt. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Stand der Arbeiten und Termine
2. Kostenkontrolle
3. Vermietung Familienwohnungen
4. Vergabe Alterswohnungen
5. Baurechtsvertrag mit Priesterheim zum Frauenstein
6. Antrag

1. Stand der Arbeiten und Termine

1.1 Bauarbeiten

Haus A: Die Bauarbeiten im Wohnhaus der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein sind praktisch abgeschlossen. Die Abnahmen erfolgen schrittweise. Derzeit werden noch letzte Ausbesserungsarbeiten ausgeführt und technische Kontrollen und Standardeinstellungen vorgenommen. Die Übergabe des Hauses A erfolgt Ende März 2011. Erfreulicherweise konnte die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein sämtliche Wohnungen bereits vermieten.

Haus B: Im Pflegezentrum sind die Gipserarbeiten fertiggestellt, die Plattenarbeiten sind im Gange und mit dem Einbau der Akustikdecken wird demnächst begonnen. Die Arbeiten schreiten termingerecht voran. Ende Juni 2011 kann das Pflegezentrum den Betreibern übergeben werden. Der Zügeltermin der Bewohnerinnen und Bewohner des Altersheims Waldheim ist auf Ende Juli festgesetzt.

Haus C: Im Haus der städtischen Alters- und Familienwohnungen werden zurzeit die Malerarbeiten ausgeführt. Die Plattenarbeiten sind beendet und mit dem Einziehen der Akustikdecken in den Gängen wurde begonnen. Die Arbeiten sind schneller vorangeschritten als geplant, so dass schon bald mit den Vorbereitungen für die Abnahmen begonnen werden kann. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden bereits ab dem 14. Juni einziehen können. Trotz der mehr als 14tägigen Übergangsphase bis zum offiziellen Umzugstermin von anfangs Juli wird die Umzugseinteilung eine logistische Herausforderung sein.

Die Tiefgarage ist fertig gestellt. Es müssen noch einige kleinere technischen Massnahmen umgesetzt werden, bevor sie für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Das Feuerwehrdepot kann wie vorgesehen per Ende März 2011 der Freiwilligen Feuerwehr Zug (FFZ) übergeben werden.

1.2 Umgebungsarbeiten

Bereits im November letzten Jahres wurde die Zufahrt zur S-Bahn-Haltestelle Casino erstellt, damit auf die offizielle Eröffnung der Haltestelle auf den Fahrplanwechsel zu Fuss Gehende und die Velofahrerinnen und Velofahrer ohne Hindernisse zur Haltestelle gelangen können. Zu Beginn des neuen Jahres wurde mit den übrigen Umgebungsarbeiten begonnen. Zuerst wurde der Unterbau mit den Geländemodellierungen erstellt, darüber die Wege und Plätze abgesteckt. Dank der günstigen Witterungsverhältnisse kamen die Arbeiten in den vergangenen beiden Monaten Januar und Februar zügig voran, so dass die Arbeiten auf Ende Mai abgeschlossen werden können. Einzig der Deckbelag der Asphalt-schicht kann möglicherweise erst in den Sommermonaten eingebaut werden, verlangen doch die neusten Normen eine Oberflächentemperatur von 15° Celsius und mehr.

2. Kostenkontrolle

Trotz Projektänderungen und Projektmutationen wird der bewilligte Baukredit nicht überschritten werden. Zu Mehrkosten führte einerseits ein parlamentarischer Vorstoss, welcher auch für die Dementenzimmer den Einbau von Nasszellen forderte (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2040 vom 11. August 2009). Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 9. September 2009 vom Bericht und Antrag des Stadtrates Kenntnis genommen - insbesondere auch von den zu erwartenden Mehrkosten, welche aufgrund der zusätzlichen 18 Nasszellen entstehen. Weitere Mehrkosten ausgelöst haben Verbesserungen betreffend die Nachhaltigkeit, die Sicherheit und Optimierungen von Arbeitsabläufen. Die beigefügte Zusammenstellung Projektänderungen, Projektmutationen und Kostenkontrolle per 21. Februar 2011 gibt darüber Auskunft. Die wichtigsten Änderungen betreffen die Multimediaverkabelung für das Pflegezentrum, den elektrischen Antrieb der Türen in die Schmutzwäscheräume im Pflegezentrum, die Türumrandung in Travertinstein sowie die Optimierung der Küchenrückwände im städtischen Wohnhaus.

3. Vermietung Familienwohnungen

Der Stadtrat hat am 30. November 2010 die Richtlinien für die Vermietung der Familienwohnungen verabschiedet und die Mietzinse für die 12 Familien- und 36 Alterswohnungen im Zentrum Frauensteinmatt festgelegt. Die 12 Familienwohnungen sowie 28 Alterswohnungen fallen aufgrund der Mietzinse unter das WFG (Wohnbauförderungsgesetz des Kantons).

Am 17. Dezember 2010 hat die Abteilung Immobilien im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Zug (www.stadtzug.ch/de/gewerbe/zentrumfrauensteinmatt) die 12 Familienwohnungen ausgeschrieben. In verschiedenen Zeitungsartikeln wurde über die Vermietung berichtet. Am 8. Januar 2011 hatten die Interessenten der Familien- wie Alterswohnungen die Möglichkeit, einige Wohnungen vor Ort zu besichtigen. Rund 200 Interessierte haben diese Gelegenheit wahrgenommen. Bis zum Anmeldeschluss vom 15. Januar 2011 sind für die 12 Familienwohnungen insgesamt 23 Anmeldungen eingegangen.

In diesen Tagen werden von den beiden zuständigen Departementen (Finanzdepartement und Departement für Soziales Umwelt und Sicherheit) für die 12 Familienwohnungen und die 36 Alterswohnungen die Mietverträge abgeschlossen.

Je nach Grösse und Lage der jeweiligen Wohnungen beträgt die Miete ohne Nebenkosten:

Objekt Nummer	Stockwerk	Anzahl Zimmer	NWF m ²	Miete pro Monat CHF
0.1	EG	3 1/2	89.0	1'690.--
0.2		5 1/2	125.9	2'570.--
0.3	1. OG	3 1/2	87.5	1'630.--
1.1		3 1/2	95.5	1'760.--
1.2		4 1/2	110.7	2'060.--
1.3		3 1/2	86.0	1'630.--
2.1	2. OG	3 1/2	95.5	1'820.--
2.2		4 1/2	111.0	2'110.--
2.3		3 1/2	86.0	1'650.--
3.1	3. OG	3 1/2	95.6	1'910.--
3.2		4 1/2	111.1	2'150.--
3.3		3 1/2	82.2	1'630.--

Gemeinsam mit der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen wurde das Bewirtschaftungs- und Vermietungskonzept für das Pflegezentrum Frauensteinmatt erarbeitet und mit einer Leistungsvereinbarung samt Schnittstellenpapier die Verantwortlichkeiten festgelegt. Die Stiftung Zugerische Alterssiedlungen betreibt das Pflegezentrum und ist als Mieterin verantwortlich für die Reinigung und den kleinen Unterhalt des Gebäudes, während sich die Stadt Zug als Eigentümerin für die Instandhaltung und die Instandsetzung sowie für die technischen Anlagen des Gebäudes verantwortlich zeichnet.

4. Vergabe Alterswohnungen

Die Fachstelle Alter und Gesundheit (FAG) nahm bis am 15. Oktober 2010 Voranmeldungen für die Erstmiete einer Alterswohnung im Zentrum Frauensteinmatt entgegen. Die rund 120 Interessenten erhielten die definitiven Anmeldeunterlagen mit dem Anmeldeformular und die vom Stadtrat am 4. Mai 2010 beschlossenen Richtlinien. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgte anfangs 2011.

Zur Zuteilung der Alterswohnungen wurden zwei Interpellationen eingereicht:

- Interpellation von Manuel Brandenburg, SVP, vom 21. September 2010 betreffend Vergabe von Alterswohnungen in der Stadt Zug, sowie
- Interpellation der FDP-Fraktion vom 29. Oktober 2010 betreffend Anmeldung für eine Alterswohnung.

Die beiden Interpellationsantworten des Stadtrates (GGR-Vorlage Nr. 2124 vom 2. November 2010 und GGR-Vorlage Nr. 2134 vom 18. Januar 2011) hat der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 1. März 2011 zur Kenntnis genommen.

5. Baurechtsvertrag mit Priesterheim zum Frauenstein

Gemäss dem mit der Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug abgeschlossenen Baurechtsvertrag hat die Stadt Zug das Recht, auf der Baurechtsfläche Bauten und Anlagen zu erstellen und zu unterhalten. Das Baurecht ist für eine Dauer von 99 Jahren eingeräumt worden. Der Baurechtzins von mindestens 4 % oder CHF 331'560.-- wird jährlich der Laufenden Rechnung belastet und wird jeweils ins Budget aufgenommen.

Für die gesamte Dauer des Baurechts muss die Stadt Zug für 59 Parkplätze, die unter dem Haus A liegen, der Stiftung eine einmalige Entschädigung von CHF 135'000.-- bezahlen. Die Entschädigung wird gemäss dem Beschluss des Stadtrats Nr. 519.10 vom 25. Mai 2010 der Spezialfinanzierung für die Parkplatzbeschaffung, Konto 2280.01, entnommen und nicht mit dem Baukredit abgerechnet.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom 2. Zwischenbericht Zentrum Frauensteinmatt Kenntnis zu nehmen.

Zug, 15. März 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Kostenkontrolle per 21. Februar 2011 mit Zusammenstellung der Projektänderungen und Projektmutationen

Die Vorlage wurde von mehreren Departementen verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Peter Glanzmann, Leiter Hochbau, unter Tel. 041 728 21 73; Pietro Ugolini, Departementssekretär Departement SUS, Tel. 041 728 22 01 und Theddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30.