

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2245.3

Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP betreffend Alterszentrum Waldheim: „Sanfte Sanierung“ – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen

3. Zwischenbericht

Bericht des Stadtrats vom 3. Dezember 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen einen weiteren Zwischenbericht zur Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2012 betreffend Alterszentrum Waldheim: „Sanfte Sanierung“ – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Neue Lösung
3. Fazit
4. Antrag

1. Ausgangslage

Der Stadtrat erstattete mit Datum vom 19. Februar 2013 dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag zur Motion der Fraktionen der SVP, FDP und CVP betreffend Alterszentrum Waldheim „Sanfte Sanierung“ - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen. Die Vorlage Nr. 2245 war jeweils für die GGR-Sitzungen vom 9. April 2013 und 14. Mai 2013 traktandiert gewesen. Sie wurde beide Male abtraktandiert. Mit der Abtraktandierung an der Sitzung vom 14. Mai 2013 wurde der Stadtrat unter anderem beauftragt, die Gespräche mit der Stiftung Alterszentren Zug AZZ (fortan Stiftung genannt) und der Gemeinnützigen Gesellschaft Zug (GGZ) zu forcieren. Die GGZ hatte ihr Interesse bekundet, mit der Eigentümerin der Parzelle Waldheim, der Stiftung Alterszentren Zug, Gespräche über eine mögliche Zusammenarbeit zu führen.

Mit den Zwischenberichten vom 18. Juni 2013 und 24. September 2013 (GGR-Vorlagen Nr. 2245.1 und Nr. 2245.2) orientierte der Stadtrat über den Entwicklungsstand der Verhandlungen bzw. über das geplante Vorgehen.

Die Verhandlungen zwischen der Stiftung und der GGZ über ein gemeinsames Projekt im Waldheim wurden aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen nicht fortgesetzt.

2. Neue Lösung

Der Stiftungsrat prüfte in der Folge weitere Optionen. Daraus entstand die nachstehend beschriebene Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde Zug (fortan Bürgergemeinde genannt).

Die Stiftung als Eigentümerin der Liegenschaft Waldheim (GS 3274) und die Bürgergemeinde haben mit Datum vom 29. November 2013 eine unverbindliche Absichtserklärung abgeschlossen. Ziel der Absichtserklärung ist die gemeinsame Projektierung und Verwirklichung von Alterswohnungen mit Dienstleistungsangebot auf dem Gelände "Waldheim" primär für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Bürgerinnen und Bürger der Stadt Zug. Die beiden Parteien beabsichtigen, in Verhandlungen zu treten, damit eine endgültige und verbindliche Einigung über die Zusammenarbeit getroffen werden kann, worauf ein Kooperationsvertrag abgeschlossen werden soll. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung.

Die Stiftung und die Bürgergemeinde sind sich bewusst, dass das Projekt des Ausbaus und der Führung des Betriebs "Waldheim" nur unter Einhaltung des Stiftungszwecks der Stiftung erfolgen kann und die Zustimmung der zuständigen Stiftungsaufsichtsbehörde notwendig sein wird. Sie orientieren sich an Art. 2 Abs. 2 Stiftungsstatuten, wonach *auf der Liegenschaft Waldheim Wohnraum insbesondere für alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen, oder für andere Menschen, die einen leicht betreuten Rahmen benötigen, realisiert werden kann.* Die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) hat die Absichtserklärung vorgeprüft und dazu mit E-Mail vom 26. November wie folgt Stellung genommen: *Die uns zugestellte Absichtserklärung gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Wichtig ist aus unserer Sicht der darin enthaltene Vorbehalt der Zustimmung der Stiftungsaufsichtsbehörde. Ergänzend ist anzuführen, dass die Variante Baurecht auch auf die sachenrechtliche Zulässigkeit geprüft werden muss. Diese Prüfung erfolgt nicht durch die ZBSA. Wir empfehlen Ihnen sodann, eine dereinst verpflichtende Vereinbarung zunächst der ZBSA zur Vorprüfung einzureichen.*

Die Absichtserklärung enthält folgende Schwerpunkte:

- Es wird beabsichtigt, auf einem Teil des Grundstücks Waldheim der Bürgergemeinde ein Baurecht einräumen, so dass die Bürgergemeinde Alleineigentum (evtl. in der Form von Stockwerkeigentum) an einem Teil der neu entstehenden Wohnungen (primär Alterswohnungen) erwerben und halten kann. Die genaue Definition des entsprechenden Grundstückteils und die Umschreibung der Bedingungen des Baurechts werden im Kooperationsvertrag festgelegt.
- Alsdann werden die Parteien gemeinsam ein Neubauprojekt realisieren – die Bürgergemeinde in der Form des Baurechts am prozentual mitfinanzierten Objektanteil, lastend auf der Gesamtparzelle, die Stiftung auf dem restlichen Grundstück – mit dem Ziel, dass primär für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Bürgerinnen und Bürger der Stadt Zug günstigen Wohnraum mit zusätzlichen Dienstleistungen auf Abruf geschaffen wird.

- In einer ersten Phase setzen die Parteien eine gemeinsame Konzeptgruppe ein, welche auf der Basis der Projektstudie „Neubau Waldheim“ der RESO PARTNERS vom 22. November 2013 die bestehende Nachfrage (Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Infrastruktur) abklärt, ein entsprechendes Nutzungskonzept ausarbeitet und eine Grobplanung bezüglich der Kosten für Erstellung und Unterhalt des Projekts erstellen wird. Diese Konzeptgruppe wird den Parteien einen Bericht vorlegen.

Nach Vorlage der Grobplanung auf der Basis der Projektstudie „Neubau Waldheim“ der RESO PARTNERS schliessen die Parteien den Kooperationsvertrag ab, welcher seitens Bürgergemeinde unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung steht.

- Die Parteien werden die Details der Realisierung (moderierter Studienauftrag unter Architekten, eventuell Beauftragung eines Generalunternehmens, Architekten, Ingenieure, Handwerker etc., Einreichung Baugesuch und Begleitung des Baus) und Kostentragung inklusive Vorleistungen der Stiftung im Rahmen des Kooperationsvertrags regeln, wobei beabsichtigt ist, dass die Parteien diese Aufgaben gemeinsam durchführen werden.

Abklärungen haben ergeben, dass das Projekt nicht der Submissionspflicht untersteht, sofern keine öffentlichen Gelder verwendet werden.

- Nach Vollendung des Baus werden die Wohnungen - koordiniert verwaltet und vermietet. Dabei werden die Aufgaben wie folgt wahrgenommen:
 - administrative Verwaltung und Vermietung der Wohnungen durch die Bürgergemeinde
 - Wohnungszuweisung gemäss gemeinsam ausgearbeitetem Reglement voraussichtlich durch die Stiftung
 - Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner im Sinne des Stiftungszwecks durch die Stiftung
- Die Mietpreise der Wohnung für die Bewohnerinnen und Bewohner sollen so festgelegt werden, dass damit der Unterhalt und die Amortisation des Objekts finanziert werden kann, wobei das kantonale Wohnraumförderungsgesetz die Grundlage für die Berechnung sein soll. Wesentlich ist, dass primär für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Bürgerinnen und Bürger der Stadt Zug ein kostengünstiges Wohnen ermöglicht wird.

Der Stadtrat begrüsst die von der Stiftung und Bürgergemeinde angestrebte Lösung. Sie entpolitisiert die Diskussion um das Waldheim. Zudem sind es zwei Stadtzuger Institutionen, die das Projekt realisieren wollen. Der Stadtrat wird das Bauvorhaben nach Möglichkeit unterstützen, indem er alle bisher erstellten Studien zum Waldheim der neuen Bauherrschaft zur Verfügung stellt.

Ebenso werden die Fachleute der städtischen Verwaltung bei Bedarf die Bauherrschaft beraten. Bei Altersfragen arbeiten die Fachstelle Alter und Gesundheit sowie die Stiftung bereits heute eng zusammen. Schliesslich werden sich bei der administrativen Vermietung und Verwaltung der Alterswohnungen im Waldheim Synergien ergeben: Die Bürgergemeinde verwaltet und vermietet im Auftragsverhältnis bereits die städtischen Alterswohnungen im Mülimatt; zugeteilt werden diese Wohnungen von der Fachstelle Alter und Gesundheit.

Wie erwähnt, war die Gemeinnützige Gesellschaft Zug (GGZ) ebenfalls an einem gemeinsamen Projekt mit der Stiftung interessiert. Sie setzte damit einen Prozess in Gang, der schliesslich zur vorliegenden Lösung führte. Der Stadtrat dankt der GGZ für ihr Interesse und die konstruktive Mitwirkung.

3. Fazit

Die Stadt Zug ist nicht Bauherrin: Die Investition für den Bau der Alterswohnungen Waldheim mit zusätzlichen Dienstleistungen auf Abruf wird vollumfänglich von der Stiftung und der Bürgergemeinde getragen. Mit dem Bauvorhaben der Stiftung und der Bürgergemeinde wird günstiger Wohnraum für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug entstehen. Die vorgesehenen Alterswohnungen mit zusätzlichen Dienstleistungen auf Abruf dürften auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Quartiere auf Interesse stossen und die Pflegezentren entlasten. Dies entspricht auch der dreistufigen Altersstrategie der Stadt Zug (GGR-Vorlage Nr. 2203) mit den Bereichen A. Unterstützung der familiären Betreuung und Koordination der Angebote, B. Ambulante Pflege- und Betreuungsangebote sowie C. Stationäre Pflege- und Betreuungsangebote. Bei den stationären Angeboten sah die Strategie den Bau von einer grösseren Anzahl Servicewohnungen in der Pension Waldheim vor. Die vom Stadtrat am 3. Dezember 2013 eingesetzte neue Fachkommission für Altersfragen wird der Stiftung AZZ bei der Realisierung des Projekts Waldheim beratend zur Seite stehen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom 3. Zwischenbericht zur Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP vom 3. Februar 2013 betreffend Alterszentrum Waldheim: „Sanfte Sanierung“ – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. Dezember 2013

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Arthur Cantieni
Stadtschreiber a.i.

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Andreas Bossard, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 22 51.