

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Alterszentrum Herti: Sanierung Küche und Lüftung; Baukredit**

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. Dezember 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

#### **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2414 vom 25. Oktober 2016.

#### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 5. Dezember 2016 in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Stadtrat Urs Raschle, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Paul Knüsel, Leiter Hochbau. Sodann standen bei der Besichtigung und in der Fragerunde folgende Personen Red und Antwort: Peter Arnold, Leiter Alterszentren Zug, Verena Bussmann, Leiterin Alterszentrum Herti und Urs Jenny, Creative Gastro Concept & Design AG. An diesem ersten Sitzungsteil nahmen auch folgende GPK-Mitglieder teil: Philipp C. Brunner, Eliane Birchmeier und Monika Mathers sowie Finanzsekretär Andreas Rupp. Auf die Vorlage wird eingetreten.

#### **3. Erläuterungen der Vorlage**

Das Alterszentrum Herti wurde 1984 erbaut. Das Grundstück gehört der Korporation Zug, das Gebäude der Stiftung Alterszentren Zug. Über lange Zeit wurden notwendige Investitionen in die heute 32-jährige Bausubstanz unterlassen. Der Leiter der Alterszentren führt aus, dass die Taxen der Alterszentren Zug bisher so tief wie möglich gehalten wurden, weshalb keine Rückstellungen für den Unterhalt der Infrastruktur hätten gebildet werden können. Aufgrund dieses Investitionsstaus wurden 2007 für die Liegenschaften Herti, Neustadt II und Waldheim für Unterhalt und Instandsetzung Rückstellungen von rund CHF 17 Mio. gebildet. Grundlage für diese Rückstellungen bildete eine Leistungsvereinbarung mit der damaligen Stiftung Zugerische Alterssiedlungen.

Im Alterszentrum Herti werden täglich rund 120 Personen gepflegt. Der bestehende Pflegebereich entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften und dem allgemeinen Standard. In einem Gastronomiegroßkonzept wurde der Umfang der notwendigen Massnahmen überprüft. Die zugehörige Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass Küche und Haustechnik dringend saniert werden müssen.

Während der Bauzeit soll der Betrieb mittels Provisorium aufrechterhalten werden, wofür ein grosszügiges Angebot der Korporation Zug vorliegt. Das Projekt ist rundum gut aufgegleist. Für die Sanierung von Küche und Lüftung im Alterszentrum Herti beantragt der Stadtrat einen Baukredit von brutto CHF 2'690'000.00 einschliesslich 8 % MWST.

#### **4. Beratung**

Vor der Sitzung fand ein Augenschein in der Küche des Alterszentrums Herti statt. Dazu waren auch die Mitglieder der GPK eingeladen. Nach der Fragerunde wurden die Gäste verabschiedet.

Der Leiter der Alterszentren Zug, Peter Arnold, erläuterte, warum das Alterszentrum auf eine Sanierung von Küche und Lüftung durch die Stadt Zug angewiesen ist. Es gibt betriebliche und finanzielle Aspekte. Beim Alterszentrum Herti besteht für die Küche dringender Handlungsbedarf, zeigen sich doch im Tagesgeschäft immer mehr Schwierigkeiten. Es gab auch schon intensive Diskussionen mit dem Lebensmittelinspektorat. Die Alterszentren Zug sind daher darauf angewiesen, dass die Küche bald saniert wird. Die Taxen der Alterszentren Zug waren bisher so tief wie möglich, weshalb keine Rückstellungen für die Infrastruktur vorgenommen werden konnten. Dadurch war es zwar möglich, Inventar zu erneuern, jedoch konnten keine grösseren Investitionen mit eigenen Mitteln getätigt werden. Diese Praxis wurde mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung geändert, indem jetzt die Verpflichtung besteht, Reserven zu bilden. Dementsprechend sind die Taxen in den letzten zwei bis drei Jahren angepasst worden. Auch wenn dadurch die AZZ selber Reserven bildet, ist sie darauf angewiesen, solche Investitionen mit Unterstützung der Stadt Zug tätigen zu können.

Der Gastroplaner Urs Jenny machte dazu folgende Ausführungen. Nach der erarbeiteten Machbarkeitsstudie folgte eine Art Vorprojekt, zu dem verschiedene Fachplaner (Elektro, Lüftung, Architektur usw.) beigezogen wurden. Zudem fanden Gespräche mit der Brandversicherung statt. Die Machbarkeitsstudie erfolgte in der ersten Stufe und sollte aufzeigen, was überhaupt möglich ist. Dabei fand eine enge Zusammenarbeit mit der Nutzerseite statt. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet sämtliche Details. Diese Informationen wurden im anschliessenden Vorprojekt anhand von Zahlen erhärtet. In der Machbarkeitsstudie ging es bloss um Kostenschätzungen. Das Vorprojekt enthält nun aber einen Kostenvoranschlag. Paul Knüsel präziserte, dass die Machbarkeitsstudie die Grundlage für die Projektierung bildet.

Die Sanierungsbedürftigkeit der Küche erschien der BPK nach erfolgtem Augenschein als grundsätzlich ausgewiesen. Dies aber hielt die Kommission nicht davon ab, einzelne Aspekte des Vorhabens zu hinterfragen und mitunter auch kritische Fragen aufzuwerfen.

#### Zeitpunkt der Sanierung

Ist die Sanierung im jetzigen Zeitpunkt richtig, da grosse Umbaupläne für das Hertzentrum vorhanden sind? Sollte die Gebäudesanierung nicht zusammen mit der Sanierung des Einkaufszentrums erfolgen? Kann die Sanierung der Küche unabhängig von einer Gebäudesanierung erfolgen, ohne dass sie später doch wieder angepackt werden muss? Paul Knüsel erläuterte, dass die Sanierung der Küche unabhängig von einer Sanierung der Gebäudehülle erfolgen kann. Die Küche ist zudem am Rand der Bebauung angesiedelt, so dass auch bei anderweitigen späteren Umbauten oder auch bei Umstrukturierungen der betrieblichen Abläufe, die Küche für sich alleine betrachtet werden kann. Gemäss Urs Jenny besteht die einzige Abhängigkeit bei der Heizung.

### Optimierung durch Synergien

Wurde eine Ablaufoptimierung durch das Einrichten einer zentralen Grossküche für alle Alterszentren geprüft? Eine Zusammenlegung der Küchen wurde durch den Fachmann Urs Jenny geprüft. In Luzern zum Beispiel hatte man auf eine zentrale Lösung umgestellt. Diese wurde jedoch nun wieder zurückgenommen, da sich die zentrale Herstellung von Speisen für (pflegebedürftige) Senioren nicht bewährte. Peter Arnold erklärt, dass im Falle einer Zentralisierung und dem Einbau einer Grossküche erst nach 30 Jahren von einem Return on Investment auszugehen wäre.

### Finanzierung

Die Finanzierung durch die Stadt Zug gab Anlass zu Diskussionen. Paul Knüsel erläuterte, dass das Alterszentrum Herti im Jahr 2007 von der Stadt Zug übernommen worden sei. Zuzufolge nicht getätigter Investitionen hätten grössere Rückstellungen gebildet werden müssen. Urs Raschle merkte an, dass das Taxtool neuerdings definiere, dass ab 1.1.2016 zukünftige Investitionen der Heime selber getragen und finanziert werden müssten. Dies habe Auswirkungen auf die Heimtaxen. Die heute zur Diskussion stehende Investition sollte daher die letzte sein, welche die Stadt Zug zu tragen habe. An sich hätte diese Investition schon in früheren Jahren getätigt werden müssen, sei dann aber aufgrund des Investitionsstaus etwas hinausgeschoben worden. Die Stadt habe immer Rückstellungen gebildet, um solche Investitionen auch tätigen zu können. Zukünftig liegt die ganze Verantwortung von Investitionen und deren Finanzierung bei den Alterszentren Zug, also auch die Gesamtsanierung des Alterszentrums Herti. Für die Behandlung des Rückstellungsbetrags von CHF 16 Mio. (ursprünglich CHF 17 Mio.) gibt es verschiedene Varianten. Eine Möglichkeit ist, dass die Stadt die Rückstellung als Geschenk an die Alterszentren Zug abgibt. Eine andere Möglichkeit ist die gegenseitige Verrechnung. Diese Fragen sind jedoch noch ungeklärt.

### Ablaufplanung der Sanierung

Von Seiten der BPK wurde moniert, dass man die Sanierung nicht als Gesamtprojekt geplant hat. Der Lift sei bereits saniert worden, nun folge die Küche. Seit 2007 sei ein Investitionsstau zu verzeichnen und als solcher auch erkannt. Wie kam es, dass derart flickwerkartig an ein solches Projekt herangegangen werde, wiewohl man seit zehn Jahren wisse, dass hier eine Zeitbombe tickte? Nun sei zumindest sicherzustellen, dass die Sanierung der Küche tatsächlich kompatibel mit der späteren Gesamtsanierung des Hauses bleibt. Paul Knüsel erläutert dazu, dass dringende Massnahmen, die vorgezogen werden mussten, eine Gesamtplanung verhinderten. Als die Bestellung für die Sanierung der Küche einging, wurde jedoch eingehend geprüft, ob die Gebäudehülle auch gleich saniert werden müsse. Da dies nicht der Fall ist, kann die Sanierung der Küche als separate Investition durchgeführt werden.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2414 vom 25. Oktober 2016 empfiehlt die BPK mit 8:1 Stimmen dem Baukredit zuzustimmen.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2414 Alterszentrum Herti: Sanierung Küche und Lüftung; Baukredit, sei anzunehmen
- es sei ein Baukredit in Höhe von brutto CHF 2'690'000.00 zu bewilligen.

Zug, 5. Dezember 2016

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident