



**Kantonsratsbeschluss
betreffend Objektkredit für Planung und Neubau «Lüssihaus» in Baar**

Bericht und Antrag des Regierungsrates
vom 20. Dezember 2011

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für Planung und Neubau «Lüssihaus» auf dem GS 546 an der Zugerstrasse 42 in Baar.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:	Seite
A. IN KÜRZE	1
B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT	3
1. Ausgangslage	3
2. Bauprojekt	7
3. Kosten	8
4. Termine	9
5. Planungs- und Ausführungsverfahren	10
6. Auswirkung auf die Jahresrechnung	10
7. Antrag	10
C. BEILAGEN	

A. IN KÜRZE

Der Kanton Zug plant für 1,39 Mio. Franken einen Ersatzneubau für das sogenannte «Lüssihaus» in Baar. Die betreute Wohneinrichtung für Menschen mit Sucht- und psychischen Erkrankungen muss im Sommer 2013 den bisherigen Standort an der Lätlichstrasse verlassen, weil die Liegenschaft der Gemeinde Baar künftig als Asylunterkunft genutzt werden soll. Neuer Standort des «Lüssihauses» wird die kantonseigene Liegenschaft an der Zugerstrasse 42 in Baar sein.

Die Kantone sind gesetzlich verpflichtet, dem Suchtmittelkonsum vorzubeugen und Abhängige so gut es geht wieder in die Gesellschaft einzugliedern. Im Kanton Zug hat die für die Koordination und den Beschluss von Massnahmen im Suchtbereich zuständige Drogenkonferenz Teilbereiche dieser Aufgabe unter anderem dem Verein Drogen Forum Zug (DFZ) übertragen und in einer Leistungsvereinbarung die Angebote und Ziele definiert. Der Verein bietet seine Dienste an zwei Standorten an. Einer davon ist das sogenannte «Lüssihaus» an der Lätlichstrasse 21/23 in Baar. Dort werden im Auftrag der Drogenkonferenz Suchtabhängige betreut, die zusätzlich eine psychiatrische Erkrankung aufweisen und entsprechende Betreuung benötigen, damit sie wieder ein eigenständiges Leben führen können. Das «Lüssihaus» kann sieben Personen mit solchen Doppeldiagnosen aufnehmen.

Unterstützung der Gemeinden bei der Erfüllung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse

Das Angebot des «Lüssihauses» ist der Tertiärprävention bzw. Schadenminderung und Überlebenshilfe zugeordnet, wobei nach kantonalem Recht für die Finanzierung von Projekten und Massnahmen in diesem Bereich die Gemeinden zuständig sind. Auch wenn der Tertiärbereich bzw. der Betrieb des «Lüssihauses» Aufgabe der Gemeinden ist, erscheint es sinnvoll und sachdienlich, dass der Kanton mit dem vorliegenden Objektkredit die Gemeinden bei der Erfüllung dieser Aufgabe mit der entgeltlichen Zurverfügungstellung einer Infrastruktur unterstützt. Mit der Erstellung eines Ersatzneubaus durch den Kanton kann der Weiterbetrieb des «Lüssihauses» gesichert werden, was nicht nur im Interesse der Drogenkonferenz, sondern auch im öffentlichen Interesse des Kantons ist.

Neuer Standort

Die Liegenschaft, in die das «Lüssihaus» heute eingemietet ist, gehört der Gemeinde Baar. Diese wird den Ende April 2012 auslaufenden Mietvertrag nicht erneuern, da sie gemäss kantonalem Schlüssel mehr Asylsuchende unterbringen muss und die Liegenschaft an der Lättichstrasse dafür vorgesehen hat. Auf Wunsch des DFZ hat der Kanton neue Standorte für das «Lüssihaus» und Finanzierungen geprüft. In der kantonseigenen Liegenschaft Zugerstrasse 42 in Baar fand er eine ideale Lösung. Der Kanton signalisierte dem DFZ auch, dass er bei der Erfüllung dieser Aufgabe im öffentlichen Interesse die Infrastruktur auf eigene Kosten bereitstellen würde. Das unbebaute Grundstück gehört zurzeit zum Finanzvermögen des Kantons.

Zweckmässiger Modularbau

Da es nicht möglich sein wird, das «Lüssihaus» bis Ende April 2012 am neuen Standort zu errichten, erklärten sich sowohl die Gemeinde Baar (Eigentümerin) als auch die Direktion des Innern (Asylwesen) bereit, die Umnutzung des Pavillons an der Lättichstrasse in eine Asylunterkunft um ein Jahr aufzuschieben. Damit steht die nötige Zeit zur Verfügung, um an der Zugerstrasse 42 neue Räumlichkeiten für das DFZ zu schaffen. Geplant ist ein zweigeschossiger Bau aus vorgefertigten Elementen, analog der Asylunterkunft in Holzhäusern. Der einfache, aber zweckmässige Bau wird bezüglich Wärmedämmung dem Minergie-Standard entsprechen.

Kostengünstige Lösung

Aufgrund des Bauprojektes rechnet der Kanton mit Investitionskosten von 1,39 Mio. Franken (inkl. MwSt.). Zudem muss das kantonseigene Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Der Regierungsrat empfiehlt dem Kantonsrat, den Neubau «Lüssihaus» in eigener Regie zu planen und zu realisieren und dem DFZ mit einem Mietzins von mindestens 70'000 Franken pro Jahr zu vermieten. Dies verspricht eine Bruttorendite (ohne Amortisation) von 3,8%. Die Inbetriebnahme ist für Sommer 2013 vorgesehen.

B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT

1. Ausgangslage

1.1 Drogenforum Zug (DFZ)

Nach wie vor müssen der Kanton und die Einwohnergemeinden vielfältige Aufgaben wahrnehmen, die sich aus dem Vollzug des Bundesgesetzes über die Betäubungsmittel vom 3. Oktober 1951 (Betäubungsmittelgesetz, BetmG, SR 812.121) ergeben. Namentlich treffen sie Massnahmen gegen den Betäubungsmittelmissbrauch. Die Aufgabenteilung (unterschieden nach den Bereichen Primär-, Sekundär- und Tertiärprävention) und die Finanzierungszuständigkeit innerhalb des Kantons Zug sind im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Betäubungsmittel (EG BetmG, BGS 823.5) geregelt. Die Drogenkonferenz zusammengesetzt aus vier Mitgliedern gemeindlicher Exekutiven und drei Mitgliedern des Regierungsrates, beschliesst unter anderem über Massnahmen in den Bereichen der Sekundär- und Tertiärprävention (§ 9 EG BetmG). Dazu hat sie verschiedene Leistungs- und Subventionsvereinbarungen, darunter diejenige mit dem Verein Drogen Forum Zug abgeschlossen. Der Verein führt auftragsgemäss den Betrieb «Lüssihaus – Wohn- und Arbeitstraining» und die HeGeBe ZOPA, eine ambulante Einrichtung für opiatabhängige Menschen. Budget und Jahresrechnung dieser beiden Betriebe sowie der Geschäftsstelle DFZ werden jeweils durch die Gesundheitsdirektion geprüft, die entsprechend beantragten Kredite durch die Drogenkonferenz beurteilt und beschlossen sowie anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt.

1.2 «Lüssihaus»

Der Name «Lüssihaus» ist auf den ersten Standort der Institution am Lüssiweg in Zug zurückzuführen. Das «Lüssihaus» ist eine stationäre Suchthilfe-Institution mit sieben Wohnplätzen mit Tagesstruktur für suchtmittelabhängige Frauen und Männer, welche Defizite in der Wohn-, Arbeits- und Sozialkompetenz aufweisen. Im «Lüssihaus» werden auch Personen aufgenommen, die zusätzlich zur Sucht eine psychiatrische Diagnose aufweisen. Ziel des Aufenthaltes im «Lüssihaus» ist einerseits eine Verminderung des Suchtmittelkonsums und andererseits die Förderung der Wohn-, Arbeits- und Sozialkompetenz. Die Klientinnen und Klienten sollten am Ende ihres Aufenthaltes wieder in der Lage sein, alleine zu wohnen, ihre Verpflichtungen zu erfüllen und einer geregelten Tätigkeit nachzugehen. Um diese Ziele zu erreichen werden sie durch ein Fachteam nach sozialtherapeutischen Grundsätzen in allen Belangen der Lebensführung unterstützt und gefördert. Das «Lüssihaus» zeichnet sich durch ein engmaschiges Betreuungskonzept aus. So sind die Klientinnen und Klienten beispielsweise obligatorisch zur Teilnahme am Arbeitstraining im extern gelegenen Werkraum (Tagesstruktur) verpflichtet. Obwohl der Tertiärprävention bzw. der Schadenminderung und der Überlebenshilfe zugeordnet, geht das «Lüssihaus» mit seinem Konzept über diesen Auftrag hinaus. Denn die Menschen, die im «Lüssihaus» betreut und begleitet werden, erhalten wieder eine reelle Perspektive auf ein eigenständiges Leben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das eidgenössische Betäubungsmittelgesetz die Aufgaben nicht wie im kantonalen Recht entlang der Terminologie Primär-, Sekundär- und Tertiärprävention unterscheidet, sondern auf dem Vier-Säulen-Prinzip der Drogenpolitik des Bundes beruht. Dabei kann die Säule "Schadenminderung und Überlebenshilfe" (Art. 3g BetmG) mit Tertiärprävention gleichgestellt werden: Nach § 8 Abs. 1 EG BetmG zielt die Tertiärprävention auf die Verhinderung von Folgeschäden einer Sucht und auf die Verbesserung der Lebenssituation von Abhängigen sowie auf die Einschränkung der Verfügbarkeit von Drogen, um das Ziel der Suchtfreiheit anzustreben.

Gemäss § 8 Abs. 2 EG BetmG sind für die Finanzierung von Projekten und Massnahmen im Bereich der Tertiärprävention die Gemeinden zuständig. Die Kostenbeteiligung jener Projekte und Massnahmen über welche die Drogenkonferenz beschliesst, erfolgt nach Massgabe der

Bevölkerungszahl. Entsprechend werden die ungedeckten Betriebskosten des «Lüssihauses» durch Gemeindebeiträge finanziert.

1.3 Positionierung innerhalb der Suchthilfe

Aufgrund der Schwere ihrer Suchterkrankung sowie der häufig vorhandenen Doppeldiagnose (Sucht und psychiatrische Diagnose) finden die Menschen, die heute im «Lüssihaus» begleitet und betreut werden, keine Aufnahme in anderen Einrichtungen. Die Auslastung der letzten Jahre belegt, dass diese Institution ein wichtiges Angebot innerhalb der kantonalen Suchthilfe ist. Die enge Zusammenarbeit zwischen «Lüssihaus», HeGeBe ZOPA sowie den gemeindlichen Sozialdiensten und dem Facharzt für Suchtfragen (APD-E) hat sich bewährt.

1.4 Aktuelle Auslastung und Klientel

Im ersten Halbjahr 2011 war das «Lüssihaus» zu 91,3% belegt. Von den 6 Personen, die gegenwärtig betreut werden, haben die meisten mit mehreren Suchtmitteln Probleme: Alkohol, Cannabis, synthetische Drogen, Kokain oder auch Heroin bzw. Methadon. Dazu ist bei allen eine psychiatrische Erkrankung diagnostiziert.

1.5 Betreuungserfolg bzw. Auswertung der Austritte 2008 - 2010

Zwischen 2008 und 2010 sind 17 Personen aus dem «Lüssihaus» ausgetreten, 10 von ihnen nach einer Aufenthaltszeit zwischen 3 Monaten und 5 Jahren. Das Ziel einer eigenen Wohnung oder eines Zimmers in Untermiete haben 5 Personen erreicht. 3 Personen traten in eine psychiatrische Klinik über, eine Person wählte über eine andere Einrichtung den abstinenzorientierten Weg und eine Person, ein schwer alkoholkranker älterer Mann, verstarb. Von den 9 regulär ausgetretenen Personen sind 3 im ersten oder zweiten Arbeitsmarkt integriert, 4 sind arbeitslos und 2 beziehen eine IV-Rente. Insgesamt 7 Personen waren weniger als zwei Monate im «Lüssihaus». Für sie war das «Lüssihaus» entweder nur eine Übergangslösung oder sie mussten aus mangelnden Integrationsbemühungen ausgeschlossen werden.

1.6 Mehrwert für das Gemeinwesen

Die Kantone sind verpflichtet, zur Verhinderung oder Verminderung von gesundheitlichen und sozialen Schäden bei Personen mit suchtbedingten Störungen Massnahmen zur Schadenminderung und Überlebenshilfe zu treffen. Sie können dies, indem sie selber Einrichtungen in diesem Bereich schaffen oder private Institutionen unterstützen (Art 3g BetmG). Im Kanton Zug hat die Drogenkonferenz diese Aufgabe – entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip – unter anderem dem DFZ übertragen. Es ist sinnvoll und dient der Sache, dass der Kanton mit dem vorliegenden Objektkredit die zuständigen Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgabe im Tertiärbereich – notabene einer Aufgabe im öffentlichen Interesse – mit der entgeltlichen Zurverfügungstellung einer Infrastruktur für das «Lüssihaus» unterstützt und Hand zu einer Lösung bietet. Mit der Erstellung eines Ersatzneubaus durch den Kanton kann der Weiterbetrieb des «Lüssihauses» gesichert werden und zwar langfristig, was nicht nur im Interesse der Drogenkonferenz, sondern auch im öffentlichen Interesse des Kantons ist. Es entsteht ein Mehrwert für Kanton und Gemeinden, weil die Wiedereingliederung der Klientinnen und Klienten in die Gesellschaft das Gemeinwesen insgesamt entlastet.

1.7 Heutiger Standort und Mietvertrag

Das «Lüssihaus» befindet sich heute in der Mietliegenschaft Lättichstrasse 21/23 in Baar. Eigentümerin ist die Einwohnergemeinde Baar. Das DFZ bezahlt der Einwohnergemeinde Baar für die Wohnräume (exkl. Werkräume) aktuell pro Jahr einen Mietzins von knapp CHF 60'000 exkl. Nebenkosten. Der Mietzins wird von den Gemeinden finanziert. Der Kanton leistet daran keinen Beitrag.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2010 teilte die Einwohnergemeinde Baar dem Drogen Forum Zug mit, dass der auf den 30. April 2012 befristete Mietvertrag an diesem Datum mietrechtlich ohne Kündigung auslaufe und nicht verlängert werden könne, da sich die Einwohnergemeinde Baar auf die Vorgaben des Kantons betreffend Aufnahme von Asylsuchenden ausrichten müsse und in dieser Liegenschaft zukünftig rund 20 Asylsuchende unterbringen könne.

Da innert dieser kurzen Zeit kein Ersatz gefunden bzw. kein Neubau geplant und realisiert werden kann, müsste bzw. könnte bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtrechtsachen eine Verlängerung erwirkt werden.

1.8 Gesuch um Nachfolgeregelung

Der Verein Drogenforum Zug stellte mit Schreiben vom 24. Mai 2011 dem Präsidenten der Drogenkonferenz ein Gesuch betreffend Nachfolgeregelung der Räumlichkeiten «Lüssihauses». Nachdem das DFZ bei der bisherigen Raumsuche nur Absagen erhalten habe, ersuche es den Kanton um Unterstützung bei:

- a) einer eventuellen Lösung auf politischer Ebene und/oder
- b) der Suche nach einer kantonalen oder gemeindlichen Liegenschaft und/oder
- c) der Klärung der Finanzierungsfrage im Falle eines Erwerbs oder einer Errichtung einer Liegenschaft.

In seinem Gesuch schreibt das Drogen Forum Zug weiter: «Die Idee einer eigenen Liegenschaft als langfristige Lösung ist interessant, gleichzeitig aber auch mit vielen Fragen verbunden, hauptsächlich die Finanzierung betreffend. Sollte dieser Gedanke ernsthaft in Betracht gezogen werden, wären wir auf Unterstützung des Kantons angewiesen, weil der Verein kaum über die notwendigen Eigenmittel verfügt. Diesbezügliche Abklärungen sind bereits in die Wege geleitet.», d.h. das DFZ hat die Zuger Kantonalbank mit der Abklärung betreffend seine Bonität beim Bau bzw. Kauf einer Liegenschaft beauftragt.

Gemäss Erfolgsrechnung 2010 wird für das «Lüssihaus» ein Aufwand von Fr. 725'538 und ein Ertrag von Fr. 725'538, davon Fr. 388'907.90 Sockelbeiträge der Gemeinden, ausgewiesen.

Der Mietzins für die Wohn- und Werkräume beträgt Fr./a 79'665.60, zuzüglich Nebenkosten Fr./a 4'800, insgesamt Fr./a 84'465.60.

Gemäss Bilanz per 31. Dezember 2010 beträgt das Eigenkapital Fr. 386'461.97. Das Eigenkapital des DFZ hat sich infolge Beteiligung am Mieterausbau ZOPA gegenüber dem per 31. Dezember 2009 ausgewiesenen Eigenkapital im Betrag von Fr. 521'794.99 verringert.

Nach Rücksprache des Gesundheitsdirektors mit dem Baudirektor wurde das kantonale Hochbauamt mit der Abklärung obiger Punkte und mit der Erstellung eines Aussprachepapiers zu Händen des Regierungsrates beauftragt.

1.9 Standortsuche

In der Folge hat das Hochbauamt verschiedene Standorte geprüft, u.a. in Zug an der Zugerbergstrasse 22 (GKP) und an der Artherstrasse 25/27 (Areal ehemaliges Kantonsspital) und kam zum Schluss, dass diese beiden Liegenschaften für das «Lüssihaus» nicht geeignet sind. Die Unterbringung von suchtmittelabhängigen Frauen und Männern, bei denen keine Abstinenzforderung besteht und die aufgrund ihrer Erkrankung immer wieder Aufenthalte in psychiatrischen Kliniken benötigen, stellt an den obgenannten Standorten ein Konflikt- und Gefährdungspotential dar.

In der Liegenschaft Zugerbergstrasse 22 befindet sich heute und auch zukünftig eine Schule mit jungen Leuten in Ausbildung. An der Artherstrasse 25/27 ist eine breitgefächerte Mieterschaft

untergebracht mit Jugendlichen im Schulalter, Asylsuchenden, privaten Institutionen und Firmen sowie Personen, die auf Sozialhilfe angewiesen sind.

1.10 Idealer kantonseigener Standort

Der Kanton Zug besitzt an der Zugerstrasse 42 in Baar ein unbebautes Grundstück, unmittelbar bei der ZVB Haltestelle Neufeld. Das GS Nr. 546 hat eine Fläche von 779 m², befindet sich in der Wohnzone W3 mit einer Ausnützung von 0,60 (d.h. 465 m²). Gemäss Bau- und Zonenordnung muss der Wohnanteil mindestens 80% betragen.

Gemäss Schätzung vom 6. Oktober 2008 beträgt der Verkehrswert der Baulandparzelle rund CHF 428'000 (bzw. 549 CHF/m²). Das Grundstück befindet sich im Finanzvermögen. Falls der Kanton den Neubau «Lüssihaus» finanziert, muss das GS 546 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen unter Auflösung der Bewertungsreserve zum Betrag von CHF 466'800 überführt werden.

1.11 Grundsatzentscheid des Regierungsrates

Der Regierungsrat hat am 7. Juni 2011, gestützt auf ein Aussprachepapier der Baudirektion, beraten und folgende Stossrichtung festgelegt:

1. Der Regierungsrat ist bereit, dem Verein Drogen Forum Zug das Grundstück 546 an der Zugerstrasse 42 in Baar im Halte von 779 m² für den Neubau einer Wohn- und Arbeitstrainingsstätte zur Verfügung zu stellen.
2. Der Regierungsrat ist, zusammen mit den Gemeinden, grundsätzlich bereit, den Verein Drogen Forum Zug betreffend Planung und Realisierung eines Neubaus als Ersatz für das «Lüssihaus» finanziell zu unterstützen.
3. Der Regierungsrat erteilt der Baudirektion das Mandat, die Finanzierungsfragen abzuklären und das Ergebnis dem Regierungsrat zu unterbreiten.

1.12 Nachfolgende Abklärungen

In der Folge hat die Baudirektion zusammen mit dem Verein Drogen Forum und dem Gemeindepräsidenten der Einwohnergemeinde Baar die Finanzierungsfragen abgeklärt und unterbreitete dem Regierungsrat nachfolgende drei Finanzierungsmöglichkeiten:

- a) Planung und Realisierung des Neubaus «Lüssihaus» durch den Kanton und Vermietung an das Drogen Forum Zug
- b) Abgabe des Grundstücks im Baurecht an das DFZ; Planung und Realisierung des Neubaus «Lüssihaus» durch das DFZ
- c) Verkauf des Grundstücks an die Gemeinde Baar; Planung und Realisierung des Neubaus «Lüssihaus» durch die Einwohnergemeinde Baar bzw. durch die Gemeinden des Kantons Zug.

Anlässlich einer Besprechung vom 15. Juli 2011 signalisierte die Gemeinde Baar, den Mietvertrag bis ca. Mitte 2013 bzw. bis zum Bezug des «Lüssihauses» an einem anderen Standort zu verlängern. Zudem äusserte sie sich dahingehend, dass sie an einer Übernahme des Grundstückes nicht interessiert sei.

Die Direktion des Innern hat auf Anfrage der Baudirektion vom 3. August 2011 bestätigt, dass die Nutzung der Pavillons an der Lättichstrasse 21/23 als Asylunterkunft um ca. ein Jahr bzw. bis zum Bezug des neuen «Lüssihaus» aufgeschoben werden kann.

Die Frage, ob auf dem GS 546 an der Zugerstrasse 42 anstelle des «Lüssihaus» eine Asylunterkunft für ca. 15 bis 20 Personen - analog Asylunterkunft in Holzhäusern - realisiert werden

könnte, beurteilt die Gemeindebehörde als politisch heikel. Ein Neubau für das Drogenforum mit maximal 7 Personen verursache weniger oder keinen Widerstand in der Nachbarschaft.

Bei einem Verkauf des GS 546 könnten auf dem Immobilienmarkt mutmasslich mindestens CHF 600 pro m² bzw. CHF 467'400 gelöst werden.

Ferner bestünde die Möglichkeit eines selbständigen und dauernden Baurechts auf der Basis von CHF 600 pro m², gemäss folgender Berechnungsformel, angelehnt an die Berechnungsmethode der Korporation Baar-Dorf: $\frac{2}{3}$ aktueller Verkehrswert x mietrechtlicher Referenzzinssatz von derzeit 2,5% + 1,5% = CHF 12'464 pro Jahr, wobei der Baurechtszins halbjährlich und nachschüssig per 30. Juni und 31. Dezember zahlbar wäre.

Weil der Verein DFZ kaum bzw. nicht über die notwendigen Eigenmittel verfügt, ist ein Kauf bzw. eine Übernahme des Grundstücks im Baurecht sowie eine Planung und Realisierung in eigener Regie unrealistisch. Hingegen könnte das DFZ dem Kanton pro Jahr einen Nettomietzins von CHF 70'000 exkl. Nebenkosten bezahlen, was mit 4,25% kapitalisiert einen Barwert von CHF 1,647 Mio. ergibt. Heute wirft das brachliegende Grundstück keinen Ertrag ab.

Der Regierungsrat beantragt, den Neubau «Lüssihaus» auf dem GS 564 an der Zugerstrasse 42 in Baar in eigener Regie zu planen und zu realisieren und dem DFZ zu einem Mietzins von mindestens CHF/a 70'000 zu vermieten.

2. Bauprojekt

Die CST Architekten, Zug, haben im Auftrag der Baudirektion (Hochbauamt), gestützt auf das Raumprogramm des DFZ, ein Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet.

2.1 Raumprogramm

Erdgeschoss	4 Einerzimmer
	1 Technikraum (Gebäudetechnik)
	1 DU/WC Herren
	1 DU/WC Frauen
	1 Büro (Betreuungsteam)
	1 Sitzungszimmer (Betreuungsteam)
	1 Archivraum
	1 Küche (Betreuungsteam)
Obergeschoss	4 Einerzimmer
	1 Abstellraum
	1 DU/WC Herren
	1 DU/WC Frauen
	Küche / Essen / Waschküche
	1 Wohnraum

Das «Lüssihaus» ist rund 180 m³ bzw. 55 m² (d.h. 19 bis 20%) grösser als die baulich vergleichbare Asylunterkunft in Holzhäusern:

	Lüssihaus	Asylunterkunft
EG Geschossfläche	175 m2	147 m2
OG Geschossfläche	175 m2	147 m2
Bruttogeschossfläche	350 m2	295 m2
Bauvolumen	1'130 m3	950 m3
<i>in %</i>	<i>119%</i>	<i>100%</i>
Investitionskosten inkl. 8% MwSt. (ohne Grundstück)	1'390'000 CHF	1'175'000 CHF
<i>in %</i>	<i>115%</i>	<i>100%</i>

Mit dem 2-geschossigen Bau wird die Ausnützung nicht ausgeschöpft. Grundsätzlich könnten gemäss Zonenordnung und Ausnützungsziffer noch ein zusätzliches Vollgeschoss und ein Attikageschoss realisiert werden.

2.2 Baubeschrieb

Die Zu- und Wegfahrt zum Neubau «Lüssihaus» erfolgt über den bestehenden Neufeldweg von der Zugerstrasse ins dahinterliegende Wohnquartier. Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Kanalisation erschlossen. Aufgrund der Umweltsituation (Hochspannungsleitung, Zugerstrasse) ist das Gebäude 90° zur Zugerstrasse abgedreht und hat den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 15 Meter von der Hochspannungsleitung. Die lärmempfindlichen Räume sind im westlichen Gebäudeteil angeordnet, die weniger lärmempfindlichen Räume sind auf der Ostseite parallel zur Zugerstrasse organisiert.

Die vorfabrizierten Elemente stehen auf pfahlfundierten Streifenfundamenten. Der Hybridelementbau ist unterlüftet. Das Obergeschoss wird mit einer internen Treppe erschlossen.

Das Gebäude entspricht bezüglich Wärmedämmung dem Minergie-Standard. Auf eine kontrollierte Raumlüftung wird bewusst verzichtet. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.

Die hinterlüftete Aussenwandverkleidung entspricht derjenigen der Asylunterkunft in Holzhäusern, d.h. naturbelassene Douglasholzplattenroste horizontal montiert. Das Dach ist extensiv begrünt und verfügt über eine Blitzschutzanlage. Der Ausbau ist einfach und zweckmässig und erfüllt die brandtechnischen Anforderungen. Für die Beheizung ist eine Wärmepumpe mit Speicher und für die Wärmeverteilung sind Flachstahlradiatoren vorgesehen. Die Warmwasseraufbereitung wird mit einer Solaranlage auf dem Dach sichergestellt. Die Nasszellen werden mit den Standard-Apparaten ausgerüstet.

3. Kosten (+/- 10% / Preisbasis: 1. April 2011)

Das «Lüssihaus» soll in analoger Bauweise (2-geschossiger Elementmodulbau ohne Unterkellerung) wie die Asylunterkunft in Holzhäusern realisiert werden. Die Kostenschätzung (+/- 10%) wurde von den CST Architekten in Zusammenarbeit mit der Firma Erne AG Holzbau, Laufenburg, ausgearbeitet, welche die Asylunterkünfte in Holzhäusern und Rotkreuz geplant und realisiert hat (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2011).

Vorprojekt	Fr. 9'000.--	
Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Fr. 26'000.--	
Aushub, Pfählung, Foundation,		
Werk- und Kanalisationsleitungen	Fr. 95'000.--	Fr. 95'000.--
Modulbau inkl. Fassadenverkleidung	Fr. 420'000.--	
Transport/Montage Modulbau	Fr. 50'000.--	
Glaserarbeiten	Fr. 30'000.--	
Spenglerarbeiten	Fr. 7'000.--	
Dachdeckerarbeiten	Fr. 28'000.--	
Lamellenstoren	Fr. 7'000.--	
Elektroinstallationen	Fr. 62'000.--	

Heizungsanlage	Fr. 65'000.--	
Solaranlage	Fr. 35'000.--	
Sanitäre Installationen	Fr. 42'000.--	
Metallbau (Treppenanlage, Vordach)	Fr. 20'000.--	
Schreinerarbeiten inkl. Trennwände, Türen	Fr. 51'000.--	
Schreinerarbeiten Küchen	Fr. 50'000.--	
Schliessanlage	Fr. 13'000.--	
Bodenbeläge	Fr. 53'000.--	
Plattenbeläge	Fr. 11'000.--	
Malerarbeiten	Fr. 16'000.--	
Baureinigung	Fr. 3'000.--	
Honorare Modulbauer und Spezialisten	Fr. 27'000.--	Fr. 990'000.--
Honorar für Ausschreibungen / Bau- und Projektleitung	Fr. 31'000.--	
Honorar Ingenieur Fundation	Fr. 6'000.--	Fr. 37'000.--
Belagsarbeiten + Abschlüsse	Fr. 11'000.--	
Grünbereich	Fr. 11'000.--	
Container / Einfriedungen	Fr. 16'000.--	Fr. 38'000.--
Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen, Kopien		Fr. 30'000.--
Unvorhergesehenes (5%)		<u>Fr. 60'000.--</u>
<u>Zwischentotal</u>		Fr. 1'285'000.--
Mehrwertsteuer 8.0%		<u>Fr. 102'000.--</u>
Investitionskosten inkl. 8.0% MwSt., ohne Grundstück		Fr. 1'387'000.--
	gerundet	Fr. 1'390'000.--

Die Investitionskosten (exkl. Grundstück) für den zweigeschossigen Neubau betragen CHF 1,39 Mio. inkl. MwSt. (+/-10%). Bei einem Mietzins von CHF/a 70'000 (exkl. Nebenkosten) resultiert eine adäquate Bruttorendite von 5,0%. In der Bruttorendite ist keine Amortisation vorgesehen, es ist nur eine reine Verzinsung gerechnet.

Das Grundstück ist im Finanzvermögen des Kantons mit Fr. 466'800 bilanziert. Neu dient es der Erfüllung einer Aufgabe, an der ein öffentliches Interesse besteht und ist deshalb zum Buchwert ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Bei diesem Übertrag handelt es sich um eine Ausgabe gemäss § 24 Abs. 2 Bst. c des Finanzhaushaltgesetzes vom 31. August 2006 (FHG, BGS 611.1). Die oben ermittelte Bruttorendite beläuft sich unter Berücksichtigung der Landkosten auf 3,8%.

4. Termine

Überweisung der Vorlage vom Regierungsrat an den Kantonsrat,	
Kommissionsbestellung	Januar 2012
parlamentarische Beratung	1. Semester 2012
Baubewilligungsverfahren	2. Quartal 2012
Rechtskräftige Kantonsratsbeschlüsse und Baubewilligung	3. Quartal 2012
Ausführungsplanung und Submissionen	Herbst 2012 bis Frühling 2013
Realisierung	2. Quartal 2013
Inbetriebnahme / Bezug	Sommer 2013

5. Planungs- und Ausführungsverfahren

Mit der Planung, Submission und der Bau- und Projektleitung soll das Architekturbüro CST Architekten AG direkt beauftragt werden, da das Honorar unterhalb des Schwellenwertes für freihändige Verfahren (< Fr. 150'000.--) liegt.

Für den Modulbau im geschätzten Betrag von rund Fr. 1'000'000.-- ist eine Generalunternehmersubmission für Fertigbauunternehmen im offenen Verfahren vorgesehen, mit dem Ziel, dass diese das Gebäude ab Oberkante Fundation schlüsselfertig und aus einer Hand anbieten.

6. Auswirkung auf die Jahresrechnung

A	Investitionsrechnung	2012	2013	2014	2015
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben		0		
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		1'856'800		
	effektive Einnahmen				
B	Laufende Rechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen		0	0	0
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen		185'680	167'112	150'401
C	Laufende Rechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag		0	0	0
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag		35'000	70'000	70'000

7. Antrag

Wir stellen Ihnen den Antrag,
auf die Vorlage Nr. 2102.2 - 13951 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 20. Dezember 2011

Mit vorzüglicher Hochachtung

Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Der Landschreiber: Tobias Moser

Beilagen

1. Situationsplan
2. Grundrisse, Schnitte, Fassaden

300/mb