

# **Nutzungsreglement**

zwischen

**der Stadt Zug («Stadt Zug»)**

vertreten durch den Stadtrat von Zug

und

**der Stiftung Alterszentren Zug («AZZ»)**

vertreten durch den Stiftungsrat

betreffend

## **Areal Frauensteinmatt**

### **1. Präambel**

- 1 Die AZZ ist Baurechtsnehmerin der Stadt Zug für das Grundstück Nr. 60028 (nachfolgend «Grundstück AZZ», vgl. Mutationsplan Beilage 1). Die Stadt Zug ist Eigentümerin der Grundstücke GS Nr. 60007 und 4821. Die Stadt Zug war bisher Eigentümerin des Bodens des Grundstück AZZ sowie der sich darauf befindlichen Gebäude und hat auch in Zukunft den Bedarf, gewisse Teile des Grundstückes bzw. Gebäudes zu nutzen.
- 2 Aufgrund der baulichen Situation der sich auf den Grundstücken befindlichen Gebäude, gibt es Nutzungsschnittstellen. Namentlich befinden sich im Haus B (Grundstück AZZ) diverse Anlagen, die von beiden Parteien genutzt werden.
- 3 Dieses Nutzungsreglement regelt die Nutzung und den Unterhalt auf den GS Nrn. 60007 und 60028, Zug sowie die Aufteilung der damit verbundenen Kosten.
- 4 Dieses Reglement wurde aus Flexibilitätsgründen erlassen, damit die Eigentümer/innen der obengenannten Grundstücke jederzeit allfällige Anpassungen ohne aufwendige Grundbuchmutationen vornehmen können.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## **2. Allgemeines**

- 1 Die Parteien sind sich einig, dass die Grundstücke bzw. Gebäude möglichst wie bisher genutzt werden sollen (namentlich Nutzung durch die Stadt Zug für eigene Zwecke). Es gilt der Grundsatz gemäss Baurechtsvertrag, nämlich, dass sofern keine andere Regelung getroffen wird, jede Partei für das eigene Grundstück und die damit zusammenhängenden Kosten verantwortlich ist.
- 2 Den Parteien sind die auf den beiden Grundstücken lastenden Dienstbarkeiten bekannt. Sie werden diese bei der Nutzung ihrer jeweiligen Grundstücke berücksichtigen.
- 3 Sofern die eine Partei Nutzungsrechte an Teilen des Gebäudes der anderen Partei gemäss diesem Reglement hat, gewährt ihr die andere Partei ein jederzeitiges Zutrittsrecht, wobei der Betrieb der anderen Partei nicht unnötig gestört werden darf.
- 4 Grössere Reparaturen, welche den Betrieb stören könnten, sind vorgängig mit der anderen Partei abzustimmen.

## **3. Anlagematrix**

- 1 Die Verantwortlichkeiten und Rollen sind im Detail in der Anlagematrix in Beilage 1 geregelt. Die Parteien stimmen sich periodisch, mindestens einmal jährlich darüber ab, ob eine Anpassung der Anlagematrix notwendig ist.

## **4. Fernwärmezentrale**

### **4.1. Nutzung**

- 1 Die Fernwärmezentrale erstreckt sich über das 1. und 2. Untergeschoss des Gebäudes B auf Grundstück 60028. Diese wird gestützt auf den Kauf- und Konzessionsvertrag vom 22.12.2016 zwischen der Stadt Zug und der WWZ Energie AG von letzterer betrieben.

### **4.2. Kostentragung**

- 1 Gemäss Kauf- und Konzessionsvertrag vom 22.12.2015 zwischen der Stadt Zug und der WWZ Energie AG trägt die WWZ Energie AG sämtliche Kosten, die sich aus dem Betrieb der Fernwärme- / Fernkälteversorgung ergeben. Zudem trägt die WWZ sämtliche Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt.

## **5. Umgebung (Wege, Terrasse, etc.)**

### **5.1. Nutzung**

1 Die Umgebung der Grundstücke, namentlich die Wege, Terrasse und sonstigen Aufenthaltsgelegenheiten sollen sowohl für die Bewohnenden und Mitarbeitenden der AZZ als auch der Stadt Zug (Haus A und C, Alterswohnungen) sowie die Öffentlichkeit (öffentliches Fusswegrecht) nutzbar sein. Ebenfalls wird die Umgebung durch die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein genutzt.

### **5.2. Kostentragung**

1 Jede Partei ist für ihre Umgebung auf dem Grundstück sowie die damit anfallenden Kosten selbstverantwortlich. Details regelt die Anlagematrix.

## **6. Schliessanlage**

1 Die elektronische Schliessanlage befindet sich auf dem Grundstück AZZ im 1. Untergeschoss und wird von beiden Parteien für ihr jeweiliges Gebäude genutzt.

2 Es wurde eine technische Trennung vorgenommen. Jede Partei kann die Schliessanlage des eigenen Gebäudes damit selbst regeln und hat keinen Zugriff auf die technische Einrichtung der anderen Partei. Der Stadt Zug ist für allfällige Wartungen an der Anlage der Zutritt zum Gebäude B zu gewähren.

## **7. Rechenzentrum Stadt (1. UG)**

### **7.1. Nutzung**

3 Die Stadt Zug soll das Rechenzentrum im 1. Untergeschoss wie bisher ausschliesslich nutzen können. Das Nutzungsrecht ist als Dienstbarkeit zulasten des Grundstück Nr. 60028 eingetragen.

### **7.2. Unterhalt und Reparaturen**

4 Für den Unterhalt und notwendige Reparaturen an den Räumlichkeiten im 1. UG ist die Stadt Zug verantwortlich.

## **8. Feuerwehr-Depot**

5 Die Stadt Zug hat ein Nutzungsrecht am Feuerwehr-Depot, welches als Dienstbarkeit zulasten des Grundstück Nr. 60028 eingetragen ist.

6 Die Stadt Zug ist für den jederzeitigen Zugang zum Feuerwehr-Depot selbst verantwortlich und hat sich bei Bedarf mit der AZZ abzustimmen.

**9. Schlussbestimmungen**

7 Dieses Reglement wird von den Parteien im Grundbuch angemerkt und tritt bei der Anmerkung im Grundbuch (Tagebuch) in Kraft.

8 Die Parteien unterziehen dieses Reglement bei Bedarf einer Prüfung und verpflichten sich, in guten Treuen miteinander zu verhandeln.

Zug,

**Für die Stadt Zug**

**Für die AZZ**

Dr. Karl Kobelt

Martin Würmli

Hans Christen

Josef Ithen

Stadtpräsident

Stadtschreiber

Präsident

Vizepräsident

Beilage 1: Anlagematrix

## Arbeitspapier zu ProLeMo Matrix

### Anlagematrix Frauensteinmatt Pflegezentrum / Stadt Zug

#### Definition

Für die Definition einer eindeutigen Abgrenzung / Schnittstelle werden in einer ersten Priorität die Rollen und deren Verantwortlichkeit betrachtet.  
In zweiter Priorität werden daraus die fachlichen Aspekte beleuchtet, die eine Zuordnung zur Ausführung, resp. Mitarbeit erlauben

#### Rollen:

Eigentümer Parzelle [\*\*\*] und Betreiberin der gemeinsam genutzten gebäudetechnischen Anlagen  
Stadt Zug, vertreten durch die Abteilung Immobilien  
Verkäuferin der Liegenschaft  
Betreiben und Führen aller gemeinsam genutzten technischen Anlagen (TGM = Technisches Gebäudemanagement  
Übertrag Rückstellungen an Käuferin

Eigentümerin der Parzelle [\*\*\*\*]  
Stiftung Zugerische Alterssiedlungen, vertreten durch Geschäftsleiter Stiftung Zugerische Alterssiedlungen  
Betreiben des Pflegezentrums, Investition / Verantwortung für die eigene Liegenschaft

#### Ziel der Dienstleistungserbringung

Um in diesem neuen Umfeld, mit der differenzierten Verantwortung für die Dienstleistungserbringung und den neuen Eigentumsverhältnissen ab 2020 sowie dem Führen des Pflegezentrums eine dem Umfeld entsprechende Qualität zu erreichen, ist es notwendig, die Mitarbeitenden auf diese Situation entsprechend vorzubereiten. Dies gilt insbesondere auch für Notfallsituationen, für die die Abläufe geschult und geübt werden müssen

## Anlagematrix, Frauensteinmatt

prov. Version 20.05.2020/03.06.2020

Legende:

PZF = Pflegezentrum Frauensteinmatt

X = Verantwortung und Ausführung

V = Verantwortung

A = Ausführung

E = Erstintervention, Beurteilung des Schadens

S = Servicevertrag

M = Meldepflicht bei Schäden

Anlageteil	PZF	Stadt Zug	Eigentum PZF	Eigentum Stadt
<b>Umgebung</b>				
Umgebungsflächen je Parzelle	X	X	X	X
Bodenablauf aussen je Parzelle	X	X	X	X
Aussenbeleuchtung je Parzelle	X	X	X	X
<b>Gebäude</b>				
Fassaden / Gebäudehülle	X		X	
Fenster / Eingangstüren (alle Fenster, inkl. Loggia können geöffnet werden)	X		X	
Raum innen (Wand, Boden, Decke, Lampen)	X		X	
Schliessanlage (kein Badgesystem)	X		X	
Schlüsselmanagement je Haus	X	X	X	X
Sonnenschutz / Wetterschutz	X		X	
Dachrinnen, Dachablauf (Niveau 4. OG)	X		X	
Dachbegrünung Flachdach (auf 4. OG)	X		X	
Automatische Türen	X		X	
Brandabschottung	X		X	
<b>Technische Anlagen</b>				
Liftanlage	X		X	
Brandmeldeanlage (inkl. Rauchabzug, etc.) je Haus	X	X	X	X
Pikett (ev. ganze Frauensteinmatt)	Swiss Alertis			
<b>Schwachstromanlagen</b>				
Sonnerie	X	X	X	X
Patientenruf	X		X	
Elektroanlage (Schalter, Taster, etc.)	X		X	
<b>Starkstromanlagen</b>				
Installationen Elektro	X		X	
<b>Sanitäranlagen</b>				
Siphon, WC Spülkasten, Hahnen	X		X	
Enthärtungsanlage	X		X	
Wasseraufbereitung / Trinkwasser (Hygienemessungen)	X		X	
Brauchwarmwasser je ab Zähler Haus	X	X	X	X
Solaranlage (Brauchwarmwasser)	X		X	
<b>Kanalisation</b>				
Kanalisation je Parzelle	X	X	X	X
Fäkalienschacht, Sumpfpumpen	X		X	
<b>HLK (Heizung, Lüftung, Klima)</b>				
Installationen (Heizung, Elektro, Sanitär)	X		X	
Heizung (Erzeugung)		EWZ		X
Heizung (Unterstation)	X		X	X
Bodenheizung, Radiatoren	X		X	

Legende:

PZF = Pflegezentrum Frauensteinmatt

X = Verantwortung und Ausführung

V = Verantwortung

A = Ausführung

E = Erstintervention, Beurteilung des Schadens

S = Servicevertrag

M = Meldepflicht bei Schäden

Anlageteil	PZF	Stadt Zug	Eigentum PZF	Eigentum Stadt
Lüftung	X		X	
Plattentauscher / WRG	X		X	
Klimageräte	X		X	
Gewerbliche Kälteanlage	X		X	
Inventar				
Kühler	X		X	
Dienste				
Reinigung Technische Räume	X		X	
Küchenabfall-Pumpanlage	X		X	
Sicherheit (Safety and Security)				
Sicherheit (Safety and Security)	X		X	
Technische Sicherheit, Unterstützung Abläufe	X		X	
Alarm-Server (DL-Vereinbarung mit der Stadt)		X		X