

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2177.2

Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II, Baar; Investitionsbeitrag

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 21. November 2011

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss § 13 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates 2177 vom 25. Oktober 2011 sowie auf den Bericht der BPK Nr. 2177.1 vom 7. November 2011.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Sechser-Besetzung (bei einer entschuldigten Absenz) und in Anwesenheit von Stadtrat Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär, Stadtrat Andreas Bossard, Vorsteher SUS. Als Gäste anwesend: Jürg Dübendorfer, Präsident der Stiftung Pflegezentrum Baar, Walter Graf, Walter Graf GmbH Luzern, Dozent HSLU/Bauökonom AEC in beratender Funktion. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Stadtrat Bossard erläutert und kommentiert der GPK die Vorlage. Stadtrat André Wicki und er haben als Vertreter der Stadt im Stiftungsrat Pflegezentrum Baar Einsitz. Diese Stiftung steht auf sehr gesunden finanziellen Beinen. Die Stadt Zug beabsichtigt, im neuen Pflegezentrum 44 Betten zu erwerben (Gemeinde Baar 36 Betten). Unsere städtische (Betten-)Planung ist rollend. Der früher für 2015 prognostizierte Bettenbedarf ist jetzt schon überschritten, obwohl im Frauensteinmatt eine grössere Anzahl Betten als ursprünglich bestellt zur Verfügung steht. Zudem ist mit der Korporation Zug bereits die Planung des neuen Herti 2 in Angriff genommen worden. Dieser Bau könnte später mit dem Herti 1 zusammengeschlossen werden, wo einmal grosse Renovationskosten anstehen. Der GPK wird anhand einer Präsentation der Pflegebettenbedarf bzw. die Lücke zwischen Ist-Zustand und den benötigten Pflegebetten aufgezeigt. In den letzten ca. zehn Jahren hat ein sehr grosser Wandel von Altersheimen zu reinen Pflegeheimen stattgefunden. Dadurch beträgt das durchschnittliche Eintrittsalter der Pensionäre in ein Pflegeheim heute rund 85 Jahre.

Fazit ist, dass die 44 Pflegebetten dringend benötigt werden. Allerdings dauert es bis zum Bezug auch bei optimalem Ablauf rund drei Jahre.

Der Stiftungspräsident, Jürg Dübendorfer, fasst für die Anwesenden das Projekt zusammen: Nach der Schliessung der Pflegeschule sah die Stiftung ursprünglich vor, das Gebäude abzureissen und hier ein Gesundheitszentrum zu erstellen. Später meldeten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug den Bedarf an Pflegebetten an. Die Planung wurde deshalb abgeändert und diesen Wünschen angepasst. Heute liegt nun als Resultat die heutige gute Lösung vor. Aufgrund der sehr hohen Kosten wurden im Verlauf des Projekts die Masse des Gebäudes etwas reduziert und die Anzahl Betten von 72 auf neu 80 erhöht. Die Stiftung ist sich bewusst, dass sie nach wie vor etwas teuer ist. Der hohe Standard des jetzigen Pflegeheimes I möchte hier aus verschiedenen Gründen aber gleichbleibend übernommen werden. Die Stiftung selber benötigt keine zusätzlichen Betten, stellt sich aber als Bauträger für das neue Pflegeheim zur Verfügung. Die Stiftung selber investiert auch Mittel in dieses Projekt, damit die Betten einigermassen bezahlbar werden. Da die Stiftung finanziell auf äusserst stabilen Beinen steht, ist die damit verbundene Vermögensminderung gut möglich. Vorgesehen ist, dass am 11. März 2012 sowohl in Baar wie auch in Zug das Projekt von der Stimmbevölkerung beschlossen werden kann, damit die Bauarbeiten in einem Jahr pünktlich gestartet werden können.

Walter Graf erläutert den Anwesenden anhand einer Präsentation die Kosten ausführlich und vergleicht dabei u.a. die Kennzahlen verschiedener Projekte (Erstellungskosten pro Zimmer). Die Präsentationsunterlagen wurden allen Anwesenden in schriftlicher Form übergeben.

4. Beratung

Die GPK hat die Vorlage 2177 grundsätzlich **positiv** aufgenommen und zusammen mit den Anwesenden im Detail diskutiert:

4.1 Allgemeines

Alle Mitglieder der GPK erachten die Feststellung als wichtig, dass die Stiftung das Land kostenlos zur Verfügung stellt. Müsste das Land zum Verkehrswert bezahlt werden, wäre das ganze Projekt mit Sicherheit pro Zimmer mindestens ein Viertel teurer.

Ein für Zuger Verhältnisse günstiger Preis liegt bei rund CHF 1'500.-/m². Dadurch würden die Betten rund je CHF 100'000.-- teurer. Die Stadt Zug profitiert also doppelt; einerseits vom bereits bestehenden Land und andererseits mit der Subvention der Stiftung vom Stiftungsvermögen in der Höhe von CHF 8.8 Mio. Es wird gefragt, ob es keine Option sei, ein zusätzliches Geschoss vorzusehen, jedoch den Innenausbau ev. später zu realisieren, um weitere Kosten zu senken. Der Stiftungspräsident orientiert die Anwesenden dahingehend, dass sich beim ursprünglichen Projekt mit zwei Innenhöfen zeigte, dass zusätzliche Geschosse problematisch sind. Aus architektonischer Sicht sind ebenfalls weitere Geschosse nicht mehr zu begrüssen. Nach reiflichen Überlegungen wurde beschlossen, beim 5-geschossigen Gebäude (EG+1.- 4.OG) zu bleiben.

Zusätzlich wurden unter anderem nachstehende **Fragen** wie folgt beantwortet:

Frage: Sind auch Überlegungen bezüglich Aufstockung des bisherigen Pflegezentrums I in die Planung eingeflossen?

Antwort: Sowohl beim Kantonsspital wie auch beim Pflegezentrum wurde jeweils der Untergrund statisch verstärkt, um so noch ein zusätzliches Stockwerk realisieren zu können. Jürg Dübendorfer wehrte sich aber schon damals dagegen, weil er in einem in Betrieb stehenden Spital/Pflegezentrum eine solche Baustelle als unzumutbar erachtete. Das bestehende Pflegezentrum ist für ein zusätzliches Geschoss gebaut. Die für die verstärkte Statik ausgegebenen Kosten von CHF 0.6 Mio. beim Kantonsspital bzw. CHF 0.3 Mio. beim Pflegezentrum erachtet er heute immer noch als eine Fehlinvestition. Eine Aufstockung steht zurzeit jedenfalls nicht zur Diskussion. Mit einer höheren Bauweise würde zudem die Qualität der Innenhöfe zu Kaminen degradiert und viel Licht ginge verloren. Die zusätzlichen Zimmer (nach Überarbeitung des Projektes) führen gegen Norden. Das ist aber mit dem Kanton Zug abgeklärt und akzeptiert. In der Detailplanung wird aber noch genau geprüft, damit keine minderwertigen Zimmer entstehen.

4.2 Zur Vereinbarung zwischen Stiftung Pflegezentrum Baar und Stadt Zug

Frage: Unter Ziff. 3 steht, dass sich die Stadt Zug verpflichtet, die nutzenden Betten selbst zu belegen und für die Betriebskosten ihrer leer stehenden Betten aufkommt. Ist diese Ziffer eher theoretischer Natur, da man nicht von leer stehenden Betten ausgeht oder wird einfach stur festgehalten, wer welche Betten nutzt?

Antwort: Beim ersten Bau wurde vom Kanton die Auflage erteilt, eine Abteilung für behinderte jüngere Menschen zu schaffen. Damals hat Jürg Dübendorfer auch die Frage aufgeworfen, was geschieht, wenn diese Betten leer stehen. Auch damals handelte es sich um eine theoretische Feststellung. Das gleiche trifft auch hier zu. Es besteht absolut nicht die Meinung, dass keine Vermischung möglich ist. Vermutlich wird das Haus nach 2015 recht gut besucht sein. Zudem erfolgt die Inbetriebnahme stufenweise. Bei rückgängigem Bedarf an solchen Betten könnten die Zimmer problemlos auch zu Wohnungen umgenutzt werden.

Frage zu Ziff. 1, Abs. 2: Wie frei ist die Stiftung in der Gestaltung und Ausstattung. Wie ist das zu verstehen?

Antwort: Der Finanzrahmen wird mit dem Investitionsbeitrag der Stadt vorgegeben. Wenn die Stiftung mit diesem Geld nicht auskommt, hat sie das zusätzliche finanzielle Risiko selber zu tragen. Die Stadt ist mit zwei Mitgliedern im Stiftungsrat vertreten, welche mit Sicherheit darauf achten, dass das Versprochene auch eingehalten wird. Als übliche Nutzungsdauer versteht man mindestens 30 bis 35 Jahre.

4.3 Fazit der Beratungen

Alle Mitglieder der GPK stehen dem Projekt positiv gegenüber, hätten es aber sehr begrüsst, wenn die Vorlage etwas früher zum Studium zur Verfügung gestanden hätte! Ebenfalls ist es sehr schade und unwürdig, dass die Vorlage nach einer ganztägigen Budgetberatung durch die GPK beraten werden musste. Der GPK-Präsident entschuldigt

sich bei seinen Gästen nochmals dafür, dass dieses wichtige und finanziell bedeutende Geschäft unter solchen zeitlichen Bedingungen beraten wurde.

Die abgegebenen Unterlagen sind detailliert, transparent und verständlich. Der angeforderte Zusatzbericht zu den Folgekosten ist dem GPK-Bericht beigelegt. Es bestehen aufgrund der hohen Nachfrage keine Befürchtungen, dass der Bedarf an Pflegebetten nicht mehr vorhanden ist. Alle Mitglieder der GPK erachten das Projekt grundsätzlich als unterstützenswert. Von der Praxis her ist ein Bezug eines Pflegebettes für Stadtzuger Betagte in Baar zwar nicht optimal, werden sie doch damit aus der gewohnten Umgebung gerissen. Ziel müsste an sich sein, in der eigenen Gemeinde bleiben zu können, obwohl es in einigen Jahren nicht mehr genau sichtbar sein wird, wo Zug endet und wo Baar beginnt. Die Kosten sind auf den ersten Blick hoch, werden aber durch die Stiftung stark subventioniert (CHF 174'000.--) und sind dann im Rahmen vergleichbarer Projekte (siehe Seite 6 der Vorlage).

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Vorlage Nr. 2177 vom 25. Oktober 2011, sowie des Berichtes und Antrages der BPK Nr. 2177.1 vom 7. November 2011 empfiehlt die GPK die Vorlage einstimmig mit 6:0 (mit der nachfolgenden Ergänzung des GGR-Beschlusses) zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Vorlage Nr. 2177 gemäss dem Beschlussentwurf des Stadtrats vom 14. Juni 2011 mit folgender Ergänzung (inkl. Zustimmung in der Gemeinde Baar) zu bewilligen:
 - „Ziffer 1: (.....) wird zulasten der Investitionsrechnung, KST 2260, Beiträge, Objekt Nr. 920, ein Beitrag von“
 - „Ziffer 3: (.....) Er tritt nach der Annahme durch das Stimmvolk der Gemeinde Baar und der Stadt Zug am 11. März 2012 in Kraft“.

Zug, 30. November 2011

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Präsident

Beilagen:

1. Grafik Pflegebettenbedarf Stadt Zug 2009 bis 2030
2. Zusatzbericht des Departementes SUS zu den Folgekosten
3. Dokumentation der Walter Graf GmbH zu den Kosten