



BENTOM AG
Herr Christoph Hürlimann
Postfach 49
6301 Zug

Alterszentren Zug
Geschäftsstelle
Zeughausgasse 9
6300 Zug

Telefon 041 712 22 00
Telefax 041 712 22 02
geschaeftsstelle@alterszentrenzug.ch
www.alterszentrenzug.ch

Zug, 30. Mai 2012

**Angebot zur Übernahme der Liegenschaft Waldheim, GS 3274, Zug;
Ihr Brief vom 4. Mai 2012 an den Stadtrat von Zug**

Sehr geehrter Herr Hürlimann

Ihr Angebot zur Übernahme der Liegenschaft Waldheim vom 4. Mai 2012, an den Stadtrat von Zug, wurde uns zur Beantwortung weiter geleitet. Die Stiftung Alterszentren Zug AZZ (nachstehend Stiftung genannt) ist Eigentümerin der Liegenschaft Waldheim.

Der Stiftungsrat hat Ihre Anfrage an der ausserordentlichen Sitzung vom 21. Mai 2012 beraten. Stiftungsratspräsident Andreas Bossard nahm an dieser Sitzung nicht teil, er war für dieses Geschäft in den Ausstand getreten.

Wir danken Ihnen für das Engagement für unsere Betagten. Wie Ihnen sicher bekannt ist, wird die Betreuung und Pflege älterer Menschen in Zukunft an die Gemeinwesen hohe Anforderungen stellen. Namentlich wird die Kostenentwicklung zu beachten sein. Vor allem die Ausgaben der Kantone für Ergänzungsleistungen haben in den letzten Jahren massiv zugenommen. Ein wesentlicher Grund dafür sind die hohen Kosten der stationären Pflege. Die Gemeinden wiederum müssen immer höhere ungedeckte Pflegekosten der Heimbewohnerinnen und -bewohner übernehmen. Dazu kommen Investitionen für das Erstellen von Pflegeplätzen.

Die Stiftung hat in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat eine Altersstrategie erarbeitet und dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) mit der Vorlage Nr. 2302 vom 20. März 2012 betreffend Motion der FDP-Fraktion für eine Strategie-Entwicklung und langfristige Planung im Sozialwesen unterbreitet. Der GGR ist an seiner Sitzung vom 10. April 2012 auf die Vorlage eingetreten. Er hat die Motion der FDP-Fraktion vom 28. Oktober 2011 für eine Strategie-Entwicklung und langfristige Planung im Sozialwesen erheblich erklärt und als erfüllt von der



Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der Teil „Altersstrategie“ wird mit einem dreistufigen Konzept umgesetzt:

- A. Unterstützung der familiären Betreuung und Koordination der Angebote
- B. Ambulante Pflege- und Betreuungsangebote
- C. Stationäre Pflege- und Betreuungsangebote

Bei den stationären Pflege- und Betreuungsangeboten wird die Realisierung von rund 70 vorwiegend Servicewohnungen im geplanten Neubau Waldheim ein wesentlicher Bestandteil sein. Dort wird ein Grundpaket mit Serviceleistungen wie Notrufsystem, tägliche Kontaktpflege etc. angeboten; möglich sind Zusatzleistungen wie Spitex, Mahlzeitendienst oder Haushilfe. Gleichzeitig sollen die Bewohnerinnen und Bewohner betreut werden, beispielsweise von einem Heimleiter-Ehepaar. Entscheidend ist nun, dass mit diesen Servicewohnungen die Pflegeheime in den unteren Pflegestufen entlastet werden können. Insgesamt zielt die Strategie darauf ab, die Betreuung und Pflege alter Menschen frühzeitig zu unterstützen, insbesondere zu Hause und bei der ambulanten Pflege. Damit sollen Pflegeplätze in der stationären Langzeitpflege eingespart werden. Diese Heimplätze verursachen die höchsten Kosten in der Alterspflege. Sie sind aber auch knapp und sollen vor allem Menschen mit erhöhter Pflegebedürftigkeit vorbehalten bleiben.

Der Stiftungsrat hatte zur Sanierung des Waldheims verschiedene Varianten diskutiert. Auf eine „sanfte Sanierung“, die die Stiftung selber realisieren könnte, hat der Stiftungsrat bewusst verzichtet. Die niederschwellige Betreuung wäre nur beschränkt möglich, zusätzlich würden mindestens 30 Servicewohnungen wegfallen, die für die ältere Bevölkerung der Stadt Zug, aber auch für unsere Stiftung von Bedeutung sein werden. Als Folge davon müsste ein gleichwertiges Angebot an einem anderen Ort realisiert werden oder es würden mehr sehr teure stationäre Pflegeplätze belegt. Eine sanfte Sanierung scheint zwar kostengünstig, sie würde aber für die Steuerzahlenden indirekt erhebliche Mehrkosten verursachen. Ein weiterer Kostenfaktor kommt dazu: Die sanfte Sanierung ist keine dauerhafte Lösung, die Frage einer notwendigen umfassenden Sanierung oder eines Neubaus wird lediglich aufgeschoben. Diese Kosten werden - je nach Gebäudezustand - früher oder später anfallen. Gleichzeitig ginge mit einer sanften Sanierung Zeit verloren.

Die Stiftung will ihre Organisationsstruktur nach der erwähnten Altersstrategie auch auf die ambulante Betreuung und Pflege ausrichten. Mit der Führung von Servicewohnungen in einem künftigen Neubau Waldheim ergeben sich wirtschaftlich vorteilhafte Synergien und Vernetzungen. Bei einer sanften Sanierung käme es beim Aufbau dieser Organisation zu Verzögerungen, die Mehrkosten verursachen würden. Der Stiftungsrat hat sich deshalb, nachdem eine umfassende Machbarkeitsstudie vorlag, eindeutig für einen Neubau entschieden. Der Stadtrat kam zum gleichen Schluss.



Aus den genannten Gründen können wir auf Ihr Angebot nicht eintreten. Als ein von der Stadt Zug subventioniertes Unternehmen wollen wir die Interessen der Steuerzahlenden in unsere Überlegungen einbeziehen und wirtschaftliche Lösungen anstreben. Eine „sanfte Sanierung“ des Waldheims ist bei Berücksichtigung aller Kosten gegenüber einem Neubau offensichtlich zu teuer.

Wir ersuchen Sie um Kenntnisnahme und danken Ihnen abschliessend für Ihr soziales Engagement.

Freundliche Grüsse



Hans Christen

Vizepräsident des Stiftungsrates



Peter Arnold
Geschäftsleiter

Eingangsvotum Dolfi Müller**Motion der SVP, FDP und CVP****Sanfte Sanierung – preiswerter Wohnraum für ältere Menschen**

Ich mache zu Beginn der Debatte eine notwendige Präzisierung zum Stadtratsantrag auf Nichterheblicherklärung der Motion.

Die Anträge in der Motion sind dreiteilig und deshalb schwer in einem Aufwisch zu beantworten.

Ich fange hinten an und konzentriere mich auf die Frage, ob die jeweiligen Anträge erfüllt sind oder nicht:

Ihr Antrag 3, es sei ein Outsourcing zu prüfen, wurde erfüllt, indem private Anbieter befragt wurden.

Die Privaten antworten, dass sie aus finanzieller Sicht nur einsteigen würden, wenn

- 1) Pflegebetten angeboten werden bzw.
- 2) wenn die Liegenschaft gekauft werden können.

Beides geht beim Waldheim nicht.

Will heissen: Eine private Lösung ist betriebswirtschaftlich uninteressant und rechtlich nicht möglich.

Ihr Antrag 2, dass auch junge Menschen zum Kreis der Bewohner gehören sollen, widerspricht ohne Zweifel dem Stiftungszweck. Sie schreiben selbst, dass der Stiftungszweck vollumfänglich einzuhalten sei. Das beisst sich!!

Fazit: Antrag 2 ist im Bezug auf die IV-Rentner und die Betagten erfüllt im Bezug auf die Jungen aus rechtlichen Gründen nicht erfüllbar

Auch der Antrag 1 ist erfüllt:

Wir haben eine Studie in Auftrag gegeben und dabei die von der Motion geforderte Variante 2a (sanfte Sanierung) gerechnet.

Die Zusammenstellung auf S.16 der Vorlage kommt zum Schluss, dass diese Variante im Vergleich mit anderen Varianten wie Neubau mit AZ 1.1 im Langzeitvergleich klar schlechter abschneidet.

Fazit: Alle 3 Anträge sind erfüllt.

Eine erfüllte Motion ist abzuschreiben und damit wäre der Weg frei, um das Projekt aufzugleisen.

Wäre ...!!!

aber Achtung: Das funktioniert nur, wenn die drei Fraktionen, welche die Motion eingereicht haben, von ihren Motionszielen abweichen.

Diese lauten: 1) Wir wollen eine sanfte Sanierung!
 2) Es soll eine private Lösung gefunden werden

Wenn sie aber daran festhalten, müssen wir in aller Deutlichkeit feststellen:
Es besteht offensichtlich keine Einigkeit über die strategischen Vorgaben dieses Projektes.

Jetzt geht es definitiv um Professionalität und politische Kultur
Die strategischen Vorgaben sind zwischen Stiftung, Stadtrat und GGR zu klären, bevor es weiter geht. **Wir brauchen einen gemeinsamen Nenner**

Wir können uns einen Konflikt zwischen dem Geldgeber GGR und der Grundeigentümerin Stiftung - und mittendrin dem Stadtrat -schlicht nicht leisten!

Letztlich kann keiner ohne den andern!

Das führt zu einer völlig unnötigen Blockade

An der Uni könnte man damit wunderbare spieltheoretische Experimente machen.
Diese Situation eignet sich auch bestens für parteipolitische Schwarzpeter-Spiele.
Ich bin mir sicher: das Zuger Stimmvolk hat dafür absolut kein Verständnis.

Der Stadtrat appelliert mit Nachdruck an den GGR, jetzt die Karten auf den Tisch zu legen.

Strategisch geht es dabei nur noch um die Frage: **Sanierung oder Neubau.**

Das Thema **private** Realisierung ist aus stiftungsrechtlichen Gründen vom Tisch. Wir haben das nochmals intensiv prüfen lassen.

Gewinnorientierung und Stiftungszweck beißen sich in diesem Fall definitiv.

Wer sich hier engagiert, muss gemeinnützig sein!!

Das Recht lässt keine andere Deutung zu!!

Stadträtin Vroni Straub-Müller wird sich dazu äussern.

Was Sanierung oder Neubau anbelangt, haben wir es schon bei der heutigen Diskussion in der Hand, die Situation weitgehend zu klären.

Ich möchte aus der Sicht des Stadtrates etwas klar stellen und damit einen Schritt auf Sie zukommen:

Es geht uns nicht darum, jegliche private Initiative in diesem Bereich zu bremsen.

z.B. bei Altersresidenzen oder Generationenhäusern ist das möglicherweise genau der richtige Weg.

Im konkreten Fall Waldheim müssen wir uns alle vor dem Recht beugen und die betriebswirtschaftlichen Sachzwänge wohl oder übel akzeptieren.

Im Waldheim üben wir am falschen Objekt, wenn es um private Lösungen geht.

Votum Vroni Straub**Motion betreffend Alterszentrum Waldheim: Vorlage Nr. 2245 vom 19. Februar 2013**

.....

Es ist eine Tatsache, dass die Verantwortung für die Planung der weiteren Nutzung des Waldheims in erster Linie beim Stiftungsrat der Alterszentren Zug liegt. Bis zum 30. Juni 2009 hatte die Stadt keinen Einfluss auf dessen Entscheide. Sie hatte lediglich Anspruch auf einen Sitz im damals siebenköpfigen Stiftungsrat. Auf den 30. Juni 2009 war der gesamte damalige Stiftungsrat zurückgetreten und ab dem 1. Juli 2009 übernahm die Stadt Zug die Gesamtverantwortung im Stiftungsrat. Die Neuplanung des Waldheims in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Stiftungsrat konnte an die Hand genommen werden.

.....

Die Gemeinden sind gemäss Spitalgesetz verpflichtet, die Versorgung für die stationäre Langzeitpflege sicherzustellen. Die Stadt Zug hat diesen Auftrag mit einer Leistungsvereinbarung der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen übertragen oder auf Neu-Deutsch outgesourct. Die Stiftung Alterszentren Zug verfügen über drei Pflegeheime mit insgesamt 242 Plätzen. Zudem hat die Stadt Zug in Baar 44 und im Pflegeheim Chlösterli 20 zusätzliche Pflegebetten erworben. Die Alterszentren Zug verfügen damit über eine betriebswirtschaftliche Grösse, die eine umfassende Altersbetreuung gewährleisten kann. Dazu gehört auch das Angebot, günstigen Wohnraum für ältere Personen ohne Pflege zur Verfügung zu stellen. Pflegeplätze sind teuer. Sie müssen denjenigen Personen vorbehalten bleiben, die sie wirklich benötigen. Es muss unser aller Ziel sein betagten Menschen so lange wie möglich selbständiges Wohnen – und sei es mit Hilfe von Spitex und dergleichen - zu ermöglichen. Und dies bei weitem nicht nur wegen der Kosteneinsparung - das ist ja klar.

Und hier kommt jetzt das Departement SUS ins Spiel, nämlich als Bestellerin von günstigem (nicht billigem) Wohnraum für ältere Leute der Stadt Zug. Mit einer sanften Sanierung des Waldheims würde vor allem billiger Wohnraum erstellt, mit der die angestrebte Mieterschaft nämlich ältere Menschen, die keiner oder nur wenig Pflege bedürfen – nicht erreicht wird. Wie uns allen bekannt ist, hat die Stadt das Zentrum Frauensteinmatt gebaut, weil die Anforderungen im Waldheim bezüglich Komfort, Arbeitsabläufe etc. nicht mehr genügten und auch mit teuren Sanierungsmassnahmen nicht hätte hergestellt werden können. Die Mietpreise in unserem Konzept sind so berechnet heute, dass sich die Wohnungsmieten auch Personen mit Ergänzungsleistungen leisten können. Es wird kein gehobener, sondern ein zweckmässiger Ausbaustandard realisiert. Gemäss Gesetz über die Ergänzungsleistungen beträgt die Mietzinsobergrenze für Schweizer Bürgerinnen und Bürger und EU-

Bürger aktuell Fr. 13'200.- Dazu kommt noch gemäss kantonaler Verordnung des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur AHV noch Fr. 3'800.- dazu, das ergibt also maximal 17'000.- jährlich.

Dass das Bedürfnis für diesen Zweck besteht, hat sich bei der Vermietung der Alterswohnungen in der Frauensteinmatt und im Neustadt gezeigt. Es werden vor allem die Zwei-Zimmer-Wohnungen sehr gut vermietet und die Nachfrage dafür ist höher als unser Angebot. Auch die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist gross. Viele ältere Personen ziehen aus ihren zum Teil abbezahlten Häusern in eine Alterswohnung und sind nicht bereit mehr Mietzins zu bezahlen als vorher – was ja irgendwie verständlich ist.

Mit der Statutenänderung im Jahr 2012 konnte in Artikel 2 der Statuten die vorgesehene Nutzung des Waldheims wie folgt geregelt werden: **„Auf der Liegenschaft Waldheim kann Wohnraum, insbesondere für alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen, oder aber für andere Menschen, die einen leicht betreuten Rahmen benötigen, realisiert werden“.**

Und dies ist genau das, was uns in der Stadt Zug nämlich heute noch fehlt, und was uns andererseits hilft, die Pflegeheime zu entlasten. Es ist eine Tatsache, dass betagte Menschen in einem leicht betreuten Rahmen später zu einem Eintritt ins Pflegeheim gezwungen werden – das spart uns Kosten und gibt den Menschen Lebensqualität.

Hier möchte noch einen Einschub zu einem Anliegen unserer Gemeinderätin Michelle Kottelat machen – nämlich zu den Senioren Residenzen. Die Stadt hat nicht im Sinn als Investor aufzutreten und in eigener Regie Seniorenresidenzen zu bauen. Sie will Private in diesem Bereich nicht konkurrenzieren. Sollten aber Private mit diesem Anliegen auf die Stadt zukommen, so ist die Fachstelle Alter gerne bereit mit ihrem Know-How unterstützend mitzuwirken. Zudem ist angedacht, dass auf dem alten Kantonsspitalareal von privater Seite her eine Seniorenresidenz entstehen könnte.

Hingegen ist es mir persönlich und auch den Fachleuten aus dem SUS wichtig, dass im Waldheim auch alternative Wohnformen für ein Wohnen im Alter möglich sind. Hier habe ich mich aufdatieren lassen, dass eben in einem Neubau – und nur in einem Neubau dieses Anliegen optimal aufgenommen werden kann. Dafür müssen Sie uns aber jetzt einen Wettbewerb starten lassen!

Wieso arbeitet die Stadt Zug nicht mit Privaten zusammen?

Mit Schreiben vom 4. Mai 2012 hat die Bentom AG dem Stadtrat ein Angebot zur Uebernahme der Liegenschaft Waldheim unterbreitet. Sie „offeriert der Stadt Zug bzw. der Grundeigentümerin, Stiftung Zugerische Alterssiedlungen – das Alters-

heimgebäude Waldheim auf eigene Kosten und eigenes Risiko gegen Ueberlassung der Mieteinnahmen soweit zu sanieren, dass es zweckmässig an Betagte, die keiner Pflege bedürfen, vermietet werden kann.

Der Stiftungsrat hat diese Anfrage an der ausserordentlichen Sitzung vom 21. Mai 2012 beraten und dann abgelehnt. **Das Angebot der Bentom beinhaltet ein reines Mietverhältnis, dies entspricht aber nicht dem Stiftungszweck, der nach einer Betreuung verlangt und nicht nach einer reinen Mietnutzung.**

Auf der Grundlage der zukünftigen Nutzung des Waldheims hat das SUS und eine Vertretung der Abteilung Immobilien mit einem möglichen Investor und einem weiteren Betreiber je ein Gespräch geführt. Beide haben kommuniziert, dass sich das Waldheim mit der vorgesehenen Nutzung für sich alleine nicht rechnen lässt. Sie müssten auch Pflegebetten anbieten können. Zudem verlangen sie Sicherheiten in Form des Kaufs des Grundstückes. Ohne Sicherheit würde sich sonst kein Investor finden lassen. Ein Verkaufserlös würde aber nicht dem Stiftungszweck entsprechen. Ein allfälliger Verkaufserlös würde dem Stiftungsvermögen zugeschlagen und flosse nicht in die Stadtkasse. Die Stiftung ist auch nicht frei bei der Veräusserung von Grundstücken, sondern ist der Werterhaltung des Stiftungsvermögens verpflichtet.

Die Frage, ob die Statuten der Stiftung den Verkauf der Liegenschaft Waldheim zulassen würde, haben wir ausführlich mit unserem Rechtsdienst besprochen. Er ist der Meinung, dass ein Verkauf nach Art. 3 der Statuten nicht zulässig ist.

Art 3

Das Stiftungsvermögen besteht aus den in Zug gelegenen Liegenschaften Altersheim Waldheim, Alterszentrum Herti und Betagtenzentrum Neustadt sowie aus den weiteren in der Jahresrechnung genannten Vermögenswerten.

Ein Verkauf würde einen Substanzverlust bedeuten, weil Geld die Substanz eines Grundstückes nicht ersetzen kann. Ein Verkauf bedingte also eine Statutenänderung, die von der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht ZBSA genehmigt werden müsste. Angesichts der restriktiven Praxis der ZBSA dürfte eine solche Genehmigung kaum erteilt werden oder es würden sehr strenge, kaum erfüllbare Auflagen vorgeschrieben. Der Erlös müsste entweder in einen gleichwertigen Ersatz investiert werden können oder es müsste Realersatz geboten werden. Alles in allem ist ein Verkauf aufgrund der Statuten praktisch ausgeschlossen.

Der Stiftungsrat weist darauf hin, dass sich die Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA), Luzern, im Rahmen einer Vorprüfung zur Statutenänderung der Stiftung AZZ geäußert hat. Dabei hat die ZBSA auch die künftige Nutzung des Vermögenswertes der Liegenschaft Waldheim (GS 3274) geprüft. Sie schreibt dazu unter anderem: „**Zu beachten ist dabei: das Stiftungsvermögen darf in seiner Substanz nicht zweckentfremdet werden, sondern ist zu erhalten bzw. weiter zu äufnen.**“

Diese Substanzerhaltung bedeutet offensichtlich, dass ein geldwerter Ersatz bei einem Verkauf nicht genügt, es müsste wie oben bereits erläutert ein gleichwertiger Realersatz geschaffen werden.

Sofern die Stadt aber einen Neubau auf dem Grundstück Waldheim realisiert ist vorgesehen, dass der Stiftungsrat der Stadt Zug ein unentgeltliches Baurecht einräumt. Dies ist verbunden mit der Auflage, den Stiftungszweck zu erfüllen. Der Zweck des Baurechts im Sinne von Art. 779b ZGB muss mit andern Worten durch den Stiftungszweck begrenzt bleiben und entsprechend vertraglich sichergestellt werden. Das Alterszentrum Herti und Neustadt bleiben aber aus stiftungsrechtlichen Gründen bis auf Weiteres im Eigentum der Stiftung.

Ich danke den Motionärinnen und Motionären für Ihre Motion – damit konnten viele offene Fragen geklärt werden. Die Motion kam zur richtigen Zeit.

Vroni Straub-Müller

An
Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
6300 Zug

Von
Beat Moos
Leiter Rechtsdienst
Stadthaus
Postfach 1258
6301 Zug
Telefon +41 41 728 21 08
Telefax +41 41 728 23 09
beat.moos@stadtzug.ch

Zug, 11. April 2013

**Motion der Fraktionen SVP, FDP und CVP betreffend Alterszentrum Waldheim
"Sanfte Sanierung" - preiswerter Wohnraum für ältere Menschen / Stiftungs-
rechtliche Rahmenbedingungen**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Stadtrates

Mit E-Mail vom 9. April 2013 hat mich Stadtschreiber Arthur Cantieni beauftragt, die stiftungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem eingangs erwähnten parlamentarischen Vorstoss zu beleuchten. Diesen Auftrag erfülle ich gerne wie folgt:

1.

Die Liegenschaft „Altersheim Waldheim“, Waldheimstrasse 39, GS 3274, Grundbuch Zug, steht im Eigentum der Stiftung Alterszentren Zug. Mit anderen Worten ist die Stadt Zug nicht Eigentümerin des fraglichen Grundstücks, sondern es handelt sich vielmehr um eine Drittliegenschaft.

2.

Die „Stiftung Alterszentren Zug“ ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches mit Sitz in Zug (vgl. Art. 1 der Stiftungsstatuten). Aufgrund des Stiftungszwecks (vgl. die nachstehenden Ausführungen unter Ziff. 3) handelt es sich bei der Stiftung Alterszentren Zug um eine gemeinnützige Stiftung.

3.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Stiftungsstatuten ist der Zweck der Stiftung die Errichtung und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Bevölkerung. Aufnahme finden in erster Linie Einwohner der Stadt Zug und, soweit freie Plätze vorhanden sind, Personen aus anderen Gemeinden des Kantons Zug. Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung wird vertraglich geregelt.

Auf der Liegenschaft Waldheim kann Wohnraum insbesondere für alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen, oder für andere Menschen, die einen leicht betreuten Rahmen benötigen, realisiert werden (vgl. Art. 2 Abs. 2 Stiftungsstatuten).

4.

Nach Art. 3 der Stiftungsstatuten besteht das Stiftungsvermögen aus den in Zug gelegenen Liegenschaften Altersheim Waldheim (GS 3274), Alterszentrum Herti (GS 3800) und Betagtenzentrum Neustadt (GS 4330) sowie aus den weiteren in der Jahresrechnung genannten Vermögenswerten. Diese Statutenbestimmung schliesst somit eine Veräusserung der Liegenschaft Waldheim grundsätzlich aus.

5.

Soll ein Verkauf der Liegenschaft Waldheim in Betracht gezogen werden, müsste § 3 der Stiftungsstatuten entsprechend geändert werden. Gestützt auf Art. 85 bzw. Art. 86b ZGB müsste eine solche Änderung von der Stiftungsaufsichtsbehörde - in casu der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) in Luzern - genehmigt werden. Gemäss konstanter Praxis bewilligen die Stiftungsaufsichtsbehörden die Veräusserung von statutarisch festgelegten Vermögenswerten (und damit eine entsprechende Statutenänderung) nur dann, wenn damit das Stiftungsvermögen in seiner Substanz erhalten bleibt (vgl. hierzu Ziff. 3 und 4 der Stellungnahme der ZBSA vom 2. Februar 2011). Konkret bedeutet dies, dass die Stiftung im Gegenzug zur Veräusserung der Liegenschaft Altersheim Waldheim eine mindestens gleichwertige und für die Verwirklichung des Stiftungszwecks gleich geeignete Liegenschaft erwerben müsste. Demgegenüber würde ein blosser, ersatzloser Verkauf der Liegenschaft von der Aufsichtsbehörde keinesfalls genehmigt. Damit bleibt es beim Zwischenergebnis, dass ein Verkauf der Liegenschaft Altersheim Waldheim ausgeschlossen ist.

6.

Im Zusammenhang mit der Vorprüfung der Statutenänderung des Jahres 2011 hat die ZBSA mit Stellungnahme vom 11. April 2011 festgehalten, dass die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht an die Stadt Zug zwar grundsätzlich möglich sei; dies aber bloss verbunden mit der Auflage, dass die Stadt Zug den Stiftungszweck erfülle.

7.

Ob die Stiftungsaufsicht ein Baurecht oder eine anderweitige Vergabe (z.B. langfristige Miete) an eine andere Organisation oder Institution akzeptieren würde, ist sehr fraglich. Da der Stiftungszweck vorliegend gemeinnützig ist und die Stiftung Alters-

zentren Zug deshalb als gemeinnützige Stiftung gilt, müsste die in Frage kommende andere Organisation oder Institution zweifelsohne ebenfalls gemeinnützig sein. Dies schliesst aber eine Vergabe (Baurecht, langfristige Miete) an eine gewinnstrebige private Investorin bzw. einen gewinnstrebigen privaten Investor von vornherein aus. Gegen eine solche Weitergabe der Liegenschaft würde die ZBSA ohne jeden Zweifel einschreiten.

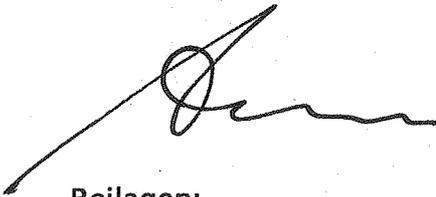
8.

Zusammenfassend halte ich fest, dass ein ersatzloser Verkauf der Liegenschaft Waldheim nicht in Frage kommt. Ebenso ist ein „Outsourcing“ an eine Pensionskasse oder an Private – wie es von den Motionärinnen und Motionären in deren Antrag Nr. 3 vorgeschlagen wird - aus stiftungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Angesichts der sehr restriktiven Haltung der ZBSA im Rahmen der letzten Statutenänderung, dürfte auch eine weitere Ausdehnung des Stiftungszwecks auf „Junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge und Studenten“ (vgl. Motionsantrag Nr. 2) als wenig realistisch einzustufen sein.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen zu dienen. Für allfällige weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Beat Moos, Leiter Rechtsdienst



Beilagen:

1. Stiftungsstatuten in der Fassung vom 22. August 2011
2. Stellungnahme der ZBSA vom 2. Februar 2011
3. Stellungnahme der ZBSA vom 11. April 2011



ALTERSZENTREN ZUG

Zentralschweizer BVG- und
Stiftungsaufsicht (ZBSA)

Statuten der Stiftung Alterszentren Zug

I. Name, Sitz und Zweck der Stiftung

Art. 1

¹Unter dem Namen „Stiftung Alterszentren Zug“ besteht mit Sitz in Zug eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Name, Sitz

²Die Stiftung ist politisch und religiös neutral.

Art. 2

¹Der Zweck der Stiftung ist die Errichtung und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Bevölkerung. Aufnahme finden in erster Linie Einwohner der Stadt Zug und, soweit freie Plätze vorhanden sind, Personen aus anderen Gemeinden des Kantons Zug. Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung wird vertraglich geregelt.

Zweck

²Auf der Liegenschaft Waldheim kann Wohnraum insbesondere für alte Menschen, die keiner Pflege bedürfen, oder für andere Menschen, die einen leicht betreuten Rahmen benötigen, realisiert werden.

II. Stiftungsvermögen

Art. 3

Das Stiftungsvermögen besteht aus den in Zug gelegenen Liegenschaften Altersheim Waldheim (GS 3274), Alterszentrum Herti (GS 3800) und Betagtenzentrum Neustadt (GS 4330) sowie aus den weiteren in der Jahresrechnung genannten Vermögenswerten.

Vermögen

Art. 4

¹Das Stiftungsvermögen wird insbesondere weiter geäufnet:

- durch Beiträge öffentlicher Körperschaften
- durch Beiträge von Gönnern

Erträge

²Gönner der Stiftung kann jeder werden, der einen vom Stiftungsrat festgesetzten Beitrag leistet. Der Stiftungsrat wird die Gönner schriftlich oder mündlich über seine Tätigkeit orientieren

III. Organisation der Stiftung

Art. 5

Die Organe der Stiftung sind:

1. der Stiftungsrat
2. die Revisionsstelle

Organe

1. Stiftungsrat

Art. 6

¹Der Stiftungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern.

Zusammen-
setzung,
Anforderungen

²Als Mitglied des Stiftungsrates kann nur gewählt bzw. ernannt werden, wer aufgrund seiner Ausbildung oder beruflichen Erfahrung besonders befähigt ist, an der zweckmässigen Führung und Verwaltung dieser Stiftung mitzuwirken

³Der Stadtrat von Zug wählt die Präsidentin oder den Präsidenten und die Mitglieder des Stiftungsrates nach Anhörung des Stiftungsrates. Behördenmitglieder und Mitarbeitende der Stadtverwaltung Zug dürfen im Stiftungsrat nicht mit der Mehrheit vertreten sein

⁴Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

Art. 7

¹Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, sofern die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der Stimmen der anwesenden Mitglieder gefasst. Die Präsidentin oder der Präsident stimmen mit und entscheiden bei Stimmengleichheit mit Stichentscheid. Der Stiftungsrat führt über seine Beschlüsse ein Protokoll.

Beschluss-
fassung,
Vertretung,
Reglement,
Delegation

²Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die Zeichnungsberechtigung der Personen, die die Stiftung vertreten, und die Art der Zeichnung.

³Der Stiftungsrat kann im Rahmen des Gesetzes und dieser Statuten insbesondere Fragen der Verwaltung und der Organisation in Reglementen ordnen. Die Reglemente sind der Aufsichtsbehörde zur Kenntnisnahme zu unterbreiten.

⁴Der Stiftungsrat ist befugt, einzelne Aufgaben, insbesondere auch die Geschäftsführung, an Ausschüsse und an Dritte zu übertragen

2. Revisionsstelle

Art. 8

Als Revisionsstelle ist eine natürliche Person oder juristische Person oder Personengesellschaft wählbar, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde dafür zugelassen ist. Sie wird vom Stiftungsrat jährlich gewählt. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Unabhängigkeit und zu den fachlichen Anforderungen sind zu beachten.

Wahl, Anforderungen

IV. Änderung, Aufsicht

Art. 9

Eine Änderung der Stiftungsstatuten erfolgt auf Antrag des Stiftungsrates durch die Aufsichtsbehörde.

Änderung

Art. 10

Die Stiftung untersteht der nach geltendem Recht zuständigen Aufsichtsbehörde.

Aufsicht

V. Auflösung

Art. 11

Im Falle der Aufhebung der Stiftung fällt das Vermögen an die Einwohnergemeinde Zug, und zwar zur Verwendung im Rahmen des Stiftungszweckes.

Aufhebung

VI. Inkrafttreten

Art. 12

¹Diese Statuten treten mit der rechtskräftigen Verfügung der Aufsichtsbehörde in Kraft.

Inkrafttreten

²Diese Statuten ersetzen diejenigen vom 27. April 1999.

Zug, 22. August 2011

Stiftung Alterszentren Zug

Andreas Bossard, Präsident

Mitglied des Stiftungsrates



Geänderte Fassung gemäss Verfügung
Nr. 1.02 vom 23.09.11
Zentralschweizer BVG- und
Stiftungsaufsicht (ZBSA)
Der Geschäftsleiter.

Dr. iur. Markus Huterberger

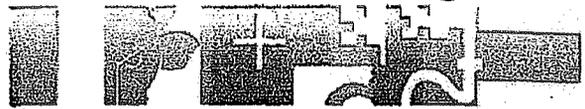
M. Roschlinck

Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA)

Bundesplatz 14
6002 Luzern

Telefon 041 228 65 23
Telefax 041 228 65 25
info@zbsa.ch
www.zbsa.ch

Ref.-Nr. KZG-5051
ZG.0007.2011



EINGEGANGEN

04. Feb. 2011

Direktion
Soziales, Umwelt u. Sicherheit
Herrn Pietro Ugolini
Zeughausstr. 9
Postfach 1258
6301 Zug

Luzern, 2. Februar 2011 / MK

Stiftung Zugerische Alterssiedlungen / Vorprüfung der Statutenänderung

Sehr geehrter Herr Ugolini

Mit Eingabe vom 18. Januar 2011 ersuchen Sie uns um Vorprüfung einer Änderung von Art. 6 der Statuten der obgenannten Stiftung. Vorgesehen sind folgende Änderungen:

- Neu soll die Grösse des Stiftungsrates von bisher 5 – 9 Mitgliedern auf 5 – 7 Mitglieder reduziert werden.
- Neu soll der Stadtrat von Zug den Stiftungsrat und dessen Präsidenten nach Anhörung des Stiftungsrats wählen. Nach geltenden Statuten hat der Stadtrat Anspruch auf einen Sitz im Stiftungsrat und im Übrigen regelt der Stiftungsrat nach Massgabe der Statuten bei Ausscheiden von Mitgliedern die Nachfolge selber. Der Stadtrat hatte jedoch ein Ablehnungsrecht, falls ein Mitglied die fachlichen Voraussetzungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 der Statuten nicht erfüllte.

Die ZBSA nimmt zu Ihrer Eingabe wie folgt Stellung:

1. Die Stiftung wurde im Jahre 1959 zwecks Errichtung und Betrieb von Altersheimen und Alterswohnungen nach Massgabe des von den Stiftern genehmigten Statuts errichtet. Stifter waren der Verein für ein kantonalzugerisches Altersheim mit Fr. 100 883.60 und der Verein „Für das Alter“ mit Fr. 100'000.00. Mit der Errichtung der Stiftung wurden die beiden Stifter-Vereine aufgelöst. Das Stiftungsstatut wurde gleichzeitig zum integrierenden Bestandteil der Stiftungsurkunde erklärt. Auf Grund einer Revision datieren die heutigen Stiftungsstatuten vom 27. April 1999. Der Zweck der Stiftung lautet seither wie folgt:

„Der Zweck der Stiftung ist die Errichtung und der Betrieb von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für die betagte Bevölkerung. Aufnahme finden in erster Linie Einwohner der Stadt Zug und, soweit freie Plätze vorhanden sind, Personen aus andern Gemeinden des Kantons Zug. Die Zusammenarbeit zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Stiftung wird vertraglich geregelt.“

Das Stiftungsvermögen ist in Art. 2 der Statuten vom 27. April 1999 wie folgt ausgewiesen:

- Altersheim Waldheim (GS 3274)
- Alterzentrum Herti (GS 3800)
- Betagtenzentrum Neustadt (4330)
- Weitere in der Jahresrechnung genannte Vermögenswerte.

2. Eine Urkunden- bzw. Statutenänderung, wie vorliegend beabsichtigt, muss durch den Stiftungszweck aus triftigen Gründen geboten erscheinen und sich aufdrängen. Die triftigen Gründe sind der Aufsichtsbehörde darzulegen. Die Änderungen müssen sich zudem schlüssig in die bestehenden Statuten einfügen. Dies lässt sich erst auf Grund des vollständigen Entwurfs der neuen Statuten klar beurteilen. Ein solcher liegt noch nicht vor.

Als Grund für die beabsichtigte Änderung berufen Sie sich zusammengefasst auf die fehlende oder gefährdete politische Akzeptanz der bisherigen Stiftungsorganisation beim Geldgeber, dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug. Aus aufsichtsrechtlicher Sicht stellt sich dagegen in erster Linie die Frage, ob die Organisation geeignet und in der Lage ist, mit dem vorhandenen Stiftungsvermögen den Stiftungszweck zu erfüllen. Diesbezüglich mangelt es an einer Begründung für die beabsichtigte Statutenänderung.

3. Der erste Stiftungsrat im Zeitpunkt der Stiftungserrichtung setzte sich aus neun Mitgliedern zusammen: vier Vertreter des Stadtrates von Zug und fünf Vertreter der Stifter-Vereine. Unter Berücksichtigung des hier zum Ausdruck kommenden Stifterwillens erscheint die von Ihnen beabsichtigte Änderung der Statuten von 1999 nicht unter allen Umständen als ausgeschlossen, wobei der Frage allfälliger Interessenkollisionen grösste Aufmerksamkeit zu schenken ist. Probleme ergeben sich jedoch im Zusammenhang mit dem aus bestimmten Grundstücken bestehenden und definierten Vermögen. Dieses ist an den Stiftungszweck gebunden und in seiner Substanz zu erhalten, unabhängig geltend gemachter Fragen der politischen Akzeptanz. Gleichzeitig ist beachtlich, dass die Verwirklichung des Stiftungszwecks in vertraglich geregelter Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Zug zu erfolgen hat.

Gemäss Ihrer Eingabe ist es beschlossene Sache, dass das Altersheim Waldheim im Sommer 2011 aufgegeben wird und seine Bewohner/innen in das neue Pflegezentrum Frauensteinmatt umgesiedelt werden. Wie der Vermögenswert der Liegenschaft Altersheim Waldheim (GS 3274) künftig dem Stiftungszweck dienen soll, ist nicht bekannt und bedarf vorab einer Regelung. Weil auch beim Alterszentrum Herti, wie Sie schreiben, mittelfristig eine grössere Sanierung ansteht, erachten wir darüber hinaus eine aktualisierte Regelung für alle drei Grundstücke und deren Bedeutung im Rahmen des Gesamtangebotes an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten im Alter als erforderlich. Zu beachten ist dabei: das Stiftungsvermögen darf in seiner Substanz nicht zweckentfremdet werden, sondern es ist zu erhalten bzw. weiter zu öffnen.

4. Zusammenfassend kann zu Ihrer Anfrage betreffend Neu-Organisation der Stiftung erst Stellung genommen werden, wenn die Fragen rund um die Grundstücke im Stiftungsvermögen restlos geklärt sind. Dies gehört aus aufsichtsrechtlicher Sicht vorliegend zu den Grundlagen und Voraussetzungen einer allfälligen Statutenänderung. Angesichts der beabsichtigten Schliessung des Altersheims Waldheim erwarten wir, dass uns der Stiftungsrat umgehend dokumentiert, was mit den Grundstücken im Stiftungsvermögen mittel- und langfristig vorgesehen ist. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

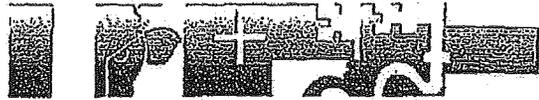
**Zentralschweizer BVG- und
Stiftungsaufsicht (ZBSA)**


Marie-Theres Knüsel Kronenberg
lic. iur., Rechtsanwältin
Direktwahlwahl 041 228 61 074
marie-theres.knuesel@zbsa.ch

Kopie an:

Stiftungsrat Zugerische Alterssiedlungen, Baarerstrasse 110a, 6302 Zug
Buchhaltungs- und Revisions AG, Bundestrasse 3, Postfach 4028, 6304 Zug

Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA)



Bundesplatz 14
6002 Luzern

Telefon 041 228 65 23
Telefax 041 228 65 25
info@zbsa.ch
www.zbsa.ch

Ref.-Nr. KZG-5051
ZG.0007.2011

Stiftung
Zugerische Alterssiedlungen
Baarerstrasse 110a
6302 Zug

Luzern, 11. April 2011 / MK

Vorprüfung Statutenänderung, Ihre Eingabe vom 23. Februar 2011

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrer Eingabe 23. Februar 2011 haben Sie das frühere Vorprüfungsgesuch von Departementssekretär Pietro Ugolini (Eingabe vom 18. Januar 2011) mit einer beabsichtigten Namensänderung ergänzt. Unter Bezugnahme auf unseren Bericht vom 2. Februar 2011 zur Eingabe Ugolini haben Sie uns gleichzeitig Ihre Vorstellungen über die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Altersheim Waldheim, welches im Sommer 2011 geschlossen werden soll, wie auch der Grundstücke Herti und Neustadt mitgeteilt.

In Ihrer Eingabe vom 23. Februar 2011 erwähnen Sie insbesondere, dass auf Grund einer Machbarkeitsstudie das Gebäude des Altersheims Waldheim nicht mehr saniert werden könne und daher zugunsten eines Neubaus abgerissen werden solle. Als künftige Nutzung sei eine „Pension Waldheim“ gedacht, die günstigen Wohnraum und einen geschützten Rahmen für verschiedene Wohngruppen biete, zur Hauptsache für alle Menschen, die keiner Pflege bedürfen. Dazu kämen junge Menschen, beispielsweise Lehrlinge, IV-Bezügerinnen und IV-Bezüger, die selbständig wohnen könnten, jedoch einen leicht betreuten Rahmen benötigten. Die Stiftung werde diesen Betrieb führen. Um diese Ziele weiter zu verfolgen, habe der Stiftungsrat an seiner Sitzung vom 21. Januar 2011 beschlossen, der Stadt Zug am Grundstück Altersheim Waldheim ein unentgeltliches Baurecht einzuräumen. Die Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften, bzw. an den Bauten Alterszentrum Herti und Alterszentrum Neumatt sollen dagegen so wie im Grundbuch eingetragen beibehalten bleiben.

Als Aufsichtsbehörde nehmen wir bei der gegebenen Ausgangslage wie folgt Stellung:

1. Künftige Nutzung der Liegenschaft Waldheim

Die von Ihnen in Aussicht genommene Option, die Liegenschaft Waldheim als „Pension Waldheim“ für verschiedene Bewohnergruppen bzw. als Mehrgenerationenhaus zu führen, ist mit dem derzeitigen Stiftungszweck nicht vereinbar und erfordert zwingend eine Änderung des Zweckartikels. Eine solche Zweckänderung kann die Aufsichtsbehörde bewilligen, wenn ihre Notwendigkeit begründet ist. Der Stiftungsrat hat darüber Beschluss zu fassen, inwieweit er eine Änderung des Stiftungszwecks und weitere Änderungen der Stiftungsurkunde bzw. der Stiftungsstatuten als notwendig erachtet, d.h. der Stiftungsrat hat über den Entwurf der neuen Statuten zu befinden, bevor er ihn der Aufsichtsbehörde zur Prüfung und Verfügung der Änderungen einreicht. Seinen Antrag auf Änderung der Stiftungsstatuten hat der Stiftungsrat gegenüber der Aufsichtsbehörde zu begründen. Eine Änderung bzw. Erweiterung des Stiftungszwecks muss ausdrücklich auf die Liegenschaft Waldheim beschränkt sein und darf nur im Sinne Ihrer Umschreibung in der Eingabe vom 23. Februar 2011 (Seite 2 unten) erfolgen. Ein Entwurf der Neuformulierung ist uns vorgängig zu unterbreiten.

Die von Ihnen für die Liegenschaft Waldheim in Aussicht genommene Einräumung eines unentgeltlichen Baurechts zugunsten der Stadt Zug ist nur verbunden mit der Auflage, den Stiftungszweck zu erfüllen, möglich. Der Zweck des Baurechts im Sinne von Art. 779b ZGB muss mit andern Worten durch den Stiftungszweck begrenzt bleiben und entsprechend vertraglich sichergestellt werden. Die künftige Einhaltung des Stiftungszwecks im Rahmen der Baurechtserteilung liegt in der Verantwortung des Stiftungsrats.

2. Organisationsänderung

Einer Verkleinerung des Stiftungsrats von bisher 5 - 9 auf neu 5 - 7 steht aus unserer Sicht nichts entgegen.

Nach geltenden Statuten steht dem Stadtrat ein Sitz im Stiftungsrat zu und im Übrigen wählt der Stiftungsrat seine Mitglieder selber. Neu soll der Stadtrat von Zug als Wahlorgan des Stiftungsrats eingesetzt werden, wobei Behördenmitglieder und Mitarbeitende der Stadtverwaltung nicht mit einer Mehrheit im Stiftungsrat vertreten sein dürfen. Dieses Begehren lässt sich im Zusammenhang mit der Tatsache würdigen, dass die Stiftung von der Stadt Zug als Geldgeberin abhängig ist. Die nähere organisatorische Anbindung an die Stadt Zug durch Einsetzung des Stadtrats als Wahlorgan dient dem Interesse, die Stiftung zu erhalten, so dass wir aus aufsichtsrechtlicher Sicht dem Begehren nicht opponieren. Wichtig bleibt allerdings, dass Behördenmitglieder und Mitarbeitende der Verwaltung nicht mit einer Mehrheit im Stiftungsrat vertreten sind.

3. Namensänderung

Der von Ihnen gemäss Schreiben vom 23. Februar in Aussicht genommenen Namensänderung der Stiftung von „Stiftung Zugerische Alterssiedlungen“ zu „Stiftung Alterszentren Zug“ steht aus aufsichtsrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Wir bitten Sie, die Stiftungsstatuten nun unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme (Ziff. 1 – 3 dieses Schreibens) zu revidieren und uns einen Entwurf der neu gefassten Statuten zur Vorprüfung einzureichen. Bitte beachten Sie, dass sich die Zweckänderung im Sinne von Ziff. 1 auf die Liegenschaft Waldheim begrenzen muss. Damit wir die Statutenänderung nach erfolgter Vorprüfung aufsichtsrechtlich verfügen können, haben Sie uns diese in vierfacher Ausführung zusammen mit dem sachbezüglichen Beschlussprotokoll des Stiftungsrats, alle Dokumente rechtskonform unterzeichnet, mit der erforderlichen Begründung einzureichen. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Zentralschweizer BVG- und
Stiftungsaufsicht (ZBSA)**

M. Th. Knüsel Kronenberg
Marie-Theres Knüsel Kronenberg
llc. iur., Rechtsanwältin
Direktwahlwahl 041 228 61 07
marie-theres.knuesel@zbsa.ch

Kopie an:

Buchhaltungs- und Revisions AG, Bundesstrasse 3, Postfach 4028, 6304 Zug