

Stadt Zug
Stadtrat

Stadt Zug
Stadtrat

Nr. 2177.3

Grosser Gemeinderat, Vorlage

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

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 28. März 2017



Neubau Pflegezentrum II, Baar

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit gemäss § 28 Abs. 8 Bst. b des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (FHG; BGS 611.1) Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Investitionsbeitrages für den Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II in Baar. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Kreditbeschluss
3. Kostenübersicht Februar 2017
4. Beitragsabrechnung
5. Antrag

1. Ausgangslage

Die Stiftung Pflegezentrum Baar wurde von der Bürgergemeinde Baar, der Einwohnergemeinde Baar und der Stadt Zug am 29. Mai 1973 gegründet. Die Stadt Zug ist mit zwei ständigen Sitzen im Stiftungsrat vertreten.

Ende 2010 waren 157 Personen aus der Stadt Zug in Pflegezentren anderer Gemeinden im Kanton Zug untergebracht. Die Verfügbarkeit dieser Pflegeplätze – ausserhalb der Stadt Zug – war nicht gesichert. Aufgrund der Pflegeplatzprognose suchte die Stadt Zug deshalb die Zusammenarbeit mit der Stiftung Pflegezentrum Baar (nachfolgend Stiftung genannt). Diese plante zu diesem Zeitpunkt das Pflegezentrum II – als Ergänzung zum bestehenden Pflegezentrum I – auf dem eigenen Grundstück GS 3914, südlich der Weststrasse respektive westlich der Landhausstrasse in Baar. Realisiert werden sollte ein Pflegezentrum mit 80 Betten in Einzelzimmern. Vorgesehen wurde die Übernahme von 44 Zimmern durch die Stadt Zug und deren 36 durch die Gemeinde Baar. Die gesamten Baukosten wurden mit CHF 49 Mio. veranschlagt.

Unter Vorbehalt der rechtskräftigen Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) und einem positiven Ausgang der Urnenabstimmung zum obligatorischen Referendum wurde zwischen der Stiftung und der Stadt Zug im Oktober 2011 eine Vereinbarung betreffend Realisierung und Nutzung von Pflegebetten im Pflegezentrum II, Baar, abgeschlossen. Diese sieht im Wesentlichen vor, dass die Stadt Zug für die 44 Pflegebetten verbindlich einen Investitionsbeitrag von CHF 19.3 Mio. bezahlt. Als Gegenleistung erhält die Stadt das Recht zur alleinigen Nutzung von 44 Betten in Einzelzimmern samt Pflegebetrieb während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes, mindestens aber während 30 Jahren. Die Stadt Zug verpflichtet sich, die zu nutzenden Betten selbst zu belegen.

Mit einem Ja-Stimmenanteil von 88.16 % stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Zug am 11. März 2012 dem Investitionsbeitrag von CHF 19.3 Mio. für die Nutzung von 44 Pflegebetten im Pflegezentrum II in Baar zu.

Der Baustart erfolgte im Mai 2014. Das Projekt konnte ohne nennenswerte Probleme realisiert und mit der Eröffnung im August 2016 abgeschlossen werden. Während der Bauphase verlangsamte sich allerdings die Nachfrage nach Pflegebetten. Von diesem Umstand ist auch die Gemeinde Baar betroffen. Die Stadt Zug konnte mit Eröffnung des Pflegezentrums nur 25 Betten belegen. Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug haben aus diesem Grund mit der Stiftung ein Belegungskonzept erarbeitet, welches mit der Eröffnung eine bloss teilweise Inbetriebnahme (2 Abteilungen/Etagen mit je 20 Betten) vorsah. Die Inbetriebnahme der weiteren zwei Abteilungen wird im Rahmen der jährlichen Tarifverhandlungen mit der Stiftung geprüft.

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug konnten mit der Stiftung im Juli/September 2015 eine schriftliche Abänderung der Vereinbarung erwirken. Demnach wird die Stiftung bis zur Eröffnung aller Abteilungen für die Betriebskosten im Zusammenhang mit den nicht genutzten Abteilungen aufkommen.

2. Kreditbeschluss

Folgender Kreditbeschluss liegt dem Investitionsbeitrag zu Grunde:

- GGR Bericht und Antrag Nr. 2177 vom 25. Oktober 2011
- GGR Beschluss Nr. 1563 vom 13. Dezember 2011
- Urnenabstimmung vom 11. März 2012

CHF 19'300'000.00

3. Kostenübersicht Februar 2017

Wie in Ziff. 1 erwähnt, wurden in Absprache zwischen dem Stiftungsrat, der Gemeinde Baar und der Stadt Zug vorerst nur zwei von insgesamt vier Abteilungen in Betrieb genommen. Die detaillierte und definitive Bauabrechnung liegt deshalb noch nicht vor. Die nachfolgende Kostenübersicht¹ basiert auf den Kostenprognosen durch die Generalunternehmerin mit den verschiedenen Nachträgen und auf der projektbezogenen Aufwandrechnung des Pflegezentrums.

	Neubau PZ II in CHF	Massnahmen PZ I in CHF	Total in CHF
Generalunternehmervertrag Steiner AG	35'818'600	1'048'600	36'867'200
Nachträge (insgesamt 65) für neue behördliche Auflagen und Qualitätsverbesserungen in verschiedenen Bereichen ca.	1'700'000	250'000	1'950'000
	37'518'600	1'298'600	38'817'200
Generalplanervertrag Burckhardt Partner	6'136'000	190'000	6'326'000
Honorare zu Nachträgen ca.	190'400	11'400	201'800
	43'845'000	1'500'000	45'345'000
Weitere Kosten:			
- Bauherrenleistungen			
- Finanzierungskosten			
- interne Kosten			
- Telefonie/IT	2'550'000	450'000	3'000'000
- Möblierungen/Ausstattung	1'800'000	200'000	2'000'000
Total Erstellungskosten	48'195'000	2'150'000	50'345'000
<i>Abweichung zu KV 49 Mio. (April 2011)</i>			<i>+1'345'000 (+ 2.7%²)</i>

Der Kredit wird um rund CHF 1'345'000.00 (+ 2.7%) leicht überschritten. Die Abweichung ist aufgrund neuer behördlicher Auflagen zu Grundwasserschutz und Brandschutz, durch bauliche Anpassungen zum bestehenden Pflegezentrum I, durch den Einbau einer Kindertagesstätte im Neubau (Erdgeschoss), durch juristischen und personellen Mehraufwand infolge von Einsprachen sowie durch Qualitätsverbesserungen während der Bauzeit verursacht.

Die Kreditabweichung hat keinen Einfluss auf den pauschalen Investitionsbeitrag der Stadt Zug gemäss Vereinbarung betreffend Realisierung und Nutzung von Pflegebetten im Pflegezentrum II, Baar, vom Oktober 2011.

¹ Quelle: Walter Graf GmbH, Bauökonom AEC, 6003 Luzern (Bauherrenvertretung)

² davon rund 2.2% Teuerung nach Schweizerischem Baupreisindex

4. Beitragsabrechnung

		Zahlungstermin nach Vereinbarung:	Zahlung ausgelöst nach Baufortschritt:
1. Rate, CHF	4.0 Mio.	1. Semester 2012 (mit Baubewilligung)	1. Oktober 2012
2. Rate, CHF	4.0 Mio.	30. Juni 2013	31. Dezember 2013
3. Rate, CHF	4.0 Mio.	31. Dezember 2013	28. April 2014
4. Rate, CHF	6.0 Mio.	30. Juni 2014	25. Juli 2014
5. Rate, CHF	1.3 Mio.	Nach Bauvollendung	10. Mai 2016
Total	CHF 19.3 Mio.		

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung mit ausgewiesenen Gesamtkosten im Betrage von CHF 19'300'000.00 zu genehmigen.

Zug, 28. März 2017

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Beilage 1: Beschlussentwurf
- Beilage 2: GGR-Beschluss Nr. 1563 (Investitionsbeitrag)

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 22 51.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

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

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2177.3 vom 28. März 2017:

1. Die Schlussabrechnung des Investitionsbeitrages für den Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II in Baar mit ausgewiesenen Gesamtkosten im Betrag von CHF 19'300'000.00 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber