

Altersheim Mülimatt Oberwil der Bürgergemeinde Zug:

- Investitionsbeitrag Umbau und Erweiterung
- Jährlich wiederkehrender Beitrag
zur Taxverbilligung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2002

Das Wichtigste im Überblick

Die Bürgergemeinde Zug plant die Sanierung und Erweiterung ihres Altersheimes Mülimatt in Oberwil. Das 40-jährige Heim entspricht baulich und betrieblich nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Alterseinrichtung. Auch eine Flächenvergrösserung und Komfortverbesserung wird notwendig. Mit dem Umbau soll die Kapazität des Heimes von bisher 48 Betten auf neu 60 Betten erhöht werden. Diese Massnahme ermöglicht bei gleicher Infrastruktur einen wirtschaftlicheren Betrieb. Die Stadt Zug beteiligt sich an den Investitionskosten mit einem einmaligen Beitrag von Fr. 7'500'000.--. Daneben leistet sie zur Erreichung von konkurrenzfähigen Taxen einen jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag von maximal Fr. 200'000.--.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Bürgergemeinde Zug führt seit 1965 in Oberwil das Altersheim Mülimatt, welches sich grosser Beliebtheit erfreut. Das Hauptgebäude besteht aus einem dominanten achtgeschossigen Hochbau und einem Sockelgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich die Eingangszone, eine kleine Cafeteria und zwei Verwaltungsräume. In den Obergeschossen sind die Pensionärzimmer mit zur Zeit minimaler Infrastruktur und im Dachgeschoss eine Verwalterwohnung untergebracht, welche nicht mehr benötigt wird. Das Hauptgebäude wurde verschiedentlich leicht umgebaut. Die gesamten Installationen und die Liftanlagen sind äusserst schadenanfällig und bieten nicht mehr genügend Sicherheit.

Das vierzigjährige Altersheim entspricht weder dem baulichen noch den betrieblichen Anforderungen und Ansprüchen an eine zeitgemässe Alterseinrichtung. Der Bedarf nach Pflege in Altersheimen ist gestiegen und es wird heute vorausgesetzt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner bei Zunahme der Pflegebedürftigkeit ihr Wohnumfeld nicht mehr wechseln müssen. Ebenfalls wird erwartet, dass die soziale Interaktion der Bewohnerinnen und Bewohner mit konzeptionellen und baulichen Massnahmen unterstützt wird. So spielt sich zum Beispiel das Leben der Bewohnerinnen und Bewohner vermehrt in Wohngruppen ab. Diese gliedern sich in private Zimmer und unmittelbar angegliederte Gemeinschaftsräume wie Aufenthaltszimmer, Wohnküche etc. Geändert haben sich auch die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner betreffend Zimmergrössen und Sanitärbereichen. Erhöhte Mindestgrössen der Pensionärzimmer, separate Duschen/WC-Räume und ein entsprechender Ausbaustandard werden heute vorausgesetzt.

2. Ziele der Sanierung und Erweiterung

Die Bürgergemeinde setzt sich in Oberwil das Ziel, das Heim auf den neuesten Stand der stationären Altersbetreuung zu bringen und Optionen für die zukünftige Entwicklung mit einzubeziehen. Aufgenommen werden Betagte, die einer leichten Pflege bedürfen, die aber dort auch verbleiben können, wenn die Betreuung zunehmen sollte. Für schwerere Pflegefälle stehen die hierfür spezialisierten Pflegezentren zur Verfügung. Mit dem Umbau wird das Altersheim Mülimatt von bisher 48 Betten auf 60 Betten vergrössert. Dies ermöglicht bei gleichbleibender Infrastruktur einen wirtschaftlicheren Betrieb. Zu beachten ist auch, dass das Altersheim ein wichtiger Bestandteil im gesellschaftlichen Leben des Ortsteiles Oberwil darstellt und im Dorf gut integriert ist. Dies hat zur Folge, dass in den Gemeinschaftsräumen im Heim auch mit recht vielen Besuchern zu rechnen ist.

3. Rahmenbedingungen

Gemäss revidiertem Spitalgesetz sind die Gemeinden zuständig für die Versorgung in der Langzeitpflege sowie der spitalexternen Gesundheits- und Krankenpflege. Eine Ausnahme bilden die Pflegeheime mit regionalem Leistungsprogramm. Für diese ist der Kanton zuständig und stellt damit die Schwerpunktversorgung in der stationären Langzeitpflege sicher. Basierend auf dem revidierten Spitalgesetz beschloss der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 6. Juni 2000 ein Reglement über die Langzeitpflege. Das Reglement bezweckt, für die Bevölkerung der Stadtgemeinde Zug eine bedarfsgerechte, qualitativ gute Versorgung in den Bereichen der spitalexternen Gesundheits- und Krankenpflege und in der stationären Langzeitpflege zu tragbaren Kosten sicherzustellen. Gemäss Reglement bestimmt der Grosse Gemeinderat die Leistungserbringer. Der Stadtrat ist u.a. zuständig für die Sicherstellung eines genügenden und geeigneten Angebotes in der Langzeitpflege mittels rollender Planung sowie für den Abschluss von Tarif- und Leistungsvereinbarungen. Die Bürgergemeinde der Stadt Zug verfügt über eine Leistungsvereinbarung mit der Stadt Zug zur Führung des Altersheimes Mülimatt in Oberwil.

4. Bedarf an Altersheimplätzen

In den vier Altersheimen im Gebiet der Einwohnergemeinde Zug stehen rund 250 Betten zur Verfügung. Ergänzt werden diese durch Pflegeplätze in den Pflegeheimen mit regionalem Leistungsprogramm, in den Pflegewohnungen des Vereins für Behütetes Wohnen Zug und vereinzelt durch Plätze in aussergemeindlichen Altersheimen. Gemäss Statistik der Gesundheitsdirektion waren die Betten in den "Stadt-Zuger" Heimen im Jahr 2001 durchschnittlich zu 97,4 % belegt und somit voll ausgelastet. Das 2001 geänderte Anmeldewesen, das nur noch dringende Eintritte (innert weniger Tage notwendig) sowie planbare Eintritte (innerhalb höchstens eines Jahres vorgesehen) auf Wartelisten setzt, ermöglicht die Aussage, dass vor allem die Nachfrage nach Heimplätzen mit heutigem Standard (Herti, Neustadt) nicht gedeckt werden kann. Das gleiche gilt für Pflegeplätze in der Stadt Zug.

Der geplante Umbau/Sanierung des Altersheims Mülimatt in Oberwil trägt diesen Erkenntnissen Rechnung indem ein zeitgemässer Ausbaustandard sowie vermehrte Pflegemöglichkeiten angestrebt werden. Das sanierte und auf 60 Betten erweiterte Altersheim Mülimatt entspricht vollumfänglich den Vorstellungen des Stadtrates, nach zeitgemässen und auf verschiedene dezentrale Standorte in der Gemeinde Zug verteilte Alterseinrichtungen mit entsprechender Infrastruktur für das jeweilige Einzugsgebiet. Besonders hervorzuheben ist, dass durch den Standort und die Führung des Altersheims Mülimatt auch die Betreuung der Alterswohnungen Mülimatt der Einwohnergemeinde gewährleistet ist.

5. Bauprojekt

Das vorliegende Bauprojekt sieht vor, dass das Hauptgebäude tiefgreifend umgebaut und auf jedem Geschoss mit einer als Anbau gestalteten neuen Zimmerflucht, erweitert wird. Dies ermöglicht neue und zukunftsweisende Betreuungskonzepte. Jedes der sieben Wohngeschosse kann als selbständige Wohngemeinschaft betrieben werden.

Pro Geschoss sind acht resp. neun Einerzimmer angeordnet. Mit einer Verbindungstüre lassen sich einzelne Zimmer auch zu Doppelappartements verbinden. Gemeinsam verfügen die Pensionäre und Pensionärinnen über einen grossen Wohnraum mit angrenzender Loggia. Im Wohnraum ist es möglich, je nach Betriebsform, die kleineren Mahlzeiten am Morgen und Abend einzunehmen. Für die Pflege ist ein Stationszimmer, vorgesehen und separate Wäscheräume, sowie ein Pflegebad.

Die Zimmer sind geräumig und hell. Jedes Zimmer verfügt über ein abgeschlossenes Bad mit Dusche und ist rollstuhlgängig. Die Zimmerproportionen lassen verschiedene Möblierungen zu.

Das erste Obergeschoss wird speziell für die Bedürfnisse von dementen Personen eingerichtet. Es wird vor allem auch für ihre Sicherheit und intensive Betreuung gesorgt.

Für das ganze Haus gilt - im Gegensatz zu bisher - ein hoher Sicherheitsstandard, insbesondere können die Betagten überall Hilfe anfordern. Um das Leben der behinderten Pensionäre und Pensionärinnen zu erleichtern sind bequem begeh- und befahrbare Böden vorgesehen. Es werden die Regeln des behindertengerechten Bauens angewendet.

Im Erdgeschoss und im Sockelgeschoss sind die Gemeinschaftsräume und die Büros der Heimleitung angeordnet. Die öffentlichen Räume können vielfältig genutzt und bei veränderten Verhältnissen mit wenig Aufwand umdisponiert werden. Der Andachtsraum als Ort der Stille bleibt bestehen. An mehreren Stellen grenzen die Aufenthaltsräume an den Garten, sodass sehr einfach der Aussenraum mitbenutzt werden kann. Der heutige, zweigeschossige Anbau wird nur sanft renoviert und dort, wo betriebliche Verbesserungen nötig sind, leicht umdisponiert. Weiter bestehen bleibt die Nutzung als Speisesaal und Wirtschaftsgebäude mit Küche, Wäscherei, Personalräumen und Lager. Das äussere Erscheinungsbild wird sich durch die vergrösserten Geschossflächen ändern, auch wenn die Gesamthöhe gleich bleibt. Die Fenstereinteilung wird, um mehr Licht zu gewinnen, neu konzipiert. Bei diesem Projekt handelt es sich zum grössten Teil um einen Neubau, welcher sinnvollerweise eine bestehende Grundstruktur weiterverwendet. Das „neue Mülimatt“ wird eine zukunftsgerichtete Betreuung ermöglichen und für Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Haus sein, in dem sie sich wohlfühlen werden.

6. Baukosten

Die Kosten für die Erneuerung und Erweiterung des Altersheimes Mülimatt wurden vom Planerteam anhand von Richtofferten und Erfahrungszahlen im Sommer 2002 ermittelt. (Preisstand des Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2002) Die Zusammenstellung ergibt inklusive Mehrwertsteuer von 7,6 % folgende Baukosten:

BKP Nr	Kostengruppe	Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	811'956
2	Gebäude	15'228'399
4	Umgebungsgestaltung	566'900
5	Baunebenkosten	881'792
6	Reserve ca. 4 %	751'643
9	Ausstattung	1'259'310
Total Baukosten		19'500'000

7. Finanzielle Beteiligung der Stadt

Der Bürgerrat stellte das Gesuch an die Stadt Zug, sich mit 50 Prozent an den Investitionskosten zu beteiligen. Mit dem Gesuch wurden ein Businessplan, der detaillierte Kostenvoranschlag und ein Baubeschrieb mit Plänen eingereicht. In Verhandlungen wurde ein tragbares Finanzierungsmodell entwickelt. Dabei wurde beachtet, dass das Heim in Oberwil Teil des Gesamtkonzeptes der Stadt Zug ist und insbesondere mit den Pensions- und Pflegekosten im Rahmen der anderen Heime liegen soll.

Die Stadt Zug verpflichtet sich gegenüber der Bürgergemeinde zu folgenden Leistungen:

- Gewährung eines einmaligen Investitionsbeitrages in der Höhe von Fr. 7'500'000.--
- jährlich wiederkehrender Beitrag von maximal Fr 200'000.--zur Taxverbilligung unter Bedingungen

- Übernahme der Liegenschaft Artherstrasse 19 (Villa Stadlin) zum Preise von Fr. 5'815'000.--.

Nachfolgend begründen wir diese Leistungen.

7.1 Investitionsbeitrag von Fr. 7'500'000.--

Gemäss den Vorstellungen der Stadt soll bei den Altersheimen circa ein Viertel der Investitionskosten d.h. beim vorliegenden Projekt Fr. 4'875'000.-- über die Betriebsrechnung verzinst und amortisiert werden. An den restlichen Investitionskosten beteiligt sich die Stadt mit rund fünfzig Prozent oder Fr. 7'500'000.--. Der Beitrag wurde aufgerundet, weil die Zusatzkosten für die temporäre Aussiedlung der Heimbewohner in den Investitionskosten nicht enthalten sind. Der Beitrag basiert auf dem Zürcher Baukostenindex (Stand April 2002 110,0 Punkte) und wird an die Teuerung angepasst. Die Auszahlung erfolgt nach Baufortschritt quartalsweise.

7.2 Jährlich wiederkehrender Beitrag von maximal Fr. 200'000.-- an die Taxverbilligung

Aufgrund der Belastung der Betriebsrechnung mit Zins- und Abschreibungsaufwand macht der Bürgerrat den Vorbehalt, dass die notwendigen Taxen für das Altersheim Mülimatt so hoch angesetzt werden müssten, dass das Heim im Vergleich mit den anderen Altersheimen der Stadt Zug nicht mehr konkurrenzfähig und somit nicht genügend ausgelastet sei. Die Berechnungen ergeben eine Tagestaxe von rund Fr. 115.--. Die Stadt ist bereit, für eine notwendige Taxverbilligung einen Betriebsbeitrag von Fr. 10.-- pro Tag, maximal jedoch Fr. 200'000.-- pro Jahr, zu leisten. Der Beitrag errechnet sich aus der Differenz der Pensionstaxen der Heime der Stiftung Zugerische Alterssiedlungen (ohne Waldheim) und dem Altersheim Mülimatt multipliziert mit der Anzahl verrechneter Pensionstage. Der Bürgerrat reicht dem Stadtrat vorgängig ein Budget der Betriebskosten zusammen mit der Taxgestaltung ein. Die Beitragsleistung gilt ab Eröffnung des sanierten und erweiterten Heimes.

7.3 Übernahme der Liegenschaft Artherstrasse 19 in Zug zum Preis von Fr. 5'815'000.--

Zur teilweisen Finanzierung der Investition verkauft die Bürgergemeinde die Liegenschaft Artherstrasse 19 (Villa Stadlin) an die Stadt Zug. Ohne diesen Verkauf ist es der Bürgergemeinde nicht möglich, die Sanierung und Erweiterung des Altersheimes Mülimatt zu realisieren. Diese Liegenschaft wurde der Bürgergemeinde geschenkt mit der Auflage, diese einem der Allgemeinheit dienenden Zweck zur Verfügung zu stellen. Für dieses Geschäft unterbreiten wir Ihnen eine separate Vorlage.

8. Weiteres Vorgehen / Termine

Der Entscheid für den Investitionskredit und den Landverkauf durch die Bürgergemeindeversammlung muss mit dem Entscheidungsverfahren für die Leistungen der Stadt gekoppelt und koordiniert werden, da die Beschlüsse nur zustande kommen, wenn beide Gemeinden zustimmen.

Der Terminplan sieht folgende Schritte vor:

Behandlung der Vorlage des Stadtrates im Grossen Gemeinderat

März 2003

Ausserordentliche Bürgergemeindeversammlung, Baukredit

14. April 2003

Volksabstimmung Stadt Zug, Beitrag und Landerwerb
Baubeginn Umbau und Erweiterung
Neubezug

18. Mai 2003
Frühling 2004
Herbst 2005

9. Antrag

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und der Bürgergemeinde Zug folgende Beiträge zu bewilligen:

- Fr. 7'500'000.-- an die Sanierung und Erweiterung des Altersheimes Mülimatt Oberwil und
- einen jährlich wiederkehrenden Beitrag von maximal Fr. 200'000.-- zur Taxverbilligung im Altersheim Mülimatt.

Zug, 17. Dezember 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Foto des Modells

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Altersheim Mülimatt Oberwil der Bürgergemeinde Zug betreffend Investitionsbeitrag an Umbau und Erweiterung und wiederkehrender Beitrag zur Taxverbilligung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1708 vom 17. Dezember 2002:

1. Der Bürgergemeinde Zug wird an die Kosten der Sanierung und Erweiterung des Altersheimes Mülimatt Oberwil ein einmaliger Beitrag von Fr. 7'500'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2002, 110.0 Punkte).
2. Der Beitrag erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Ausfertigung der Vergabungsverträge entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Preisbasis 1. April 2002, 110.0 Punkte). Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung aufgrund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Zur Verbilligung der Taxen des Altersheimes Mülimatt in Oberwil wird der Bürgergemeinde Zug ab Bezug des sanierten und erweiterten Heimes ein jährlich wiederkehrender Betriebsbeitrag von maximal Fr. 200'000.-- zu Lasten der Laufenden Rechnung bewilligt.
4. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Volksabstimmung: