

Nr. 2661.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der bestehenden Rückstellungen an die Alterszentren Zug (AZZ)

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2661.1 vom 31. Mai 2021.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1 Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2661 vom 4. Mai 2021.

2 Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in vollständiger Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Dr. Roland Wormser und Peter Arnold, Geschäftsleiter AZZ. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Departement SUS, Christian Weber, Leiter Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

Der GPK-Präsident führt einleitend aus, dass er sich im Vorfeld informiert habe, ob der Stadtschreiber Martin Würmli als Jurist in diese Vorlage involviert war. Der Stadtschreiber bestätigte, dass er nicht persönlich in dieses Geschäft involviert war. Der GPK-Präsident hat die Abstimmungsunterlagen zur Abstimmung vom 17. Mai 2009 über den Baukredit für das Zentrum Frauensteinmatt auf der städtischen Homepage nicht gefunden, jedoch einen Zeitungsartikel, der die Grössenordnung aufzeigt, um die es hier geht: Damals haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Zug von gegen CHF 60 Mio. für den Gesamtbau des Zentrum Frauensteinmatt gesprochen. Die genaue Bauabrechnung ist dem GPK-Präsidenten nicht bekannt. Es handelte sich also um eine grössere Überbauung inklusive Tiefgarage. In der Vorlage sind diese Informationen nicht zu finden, sondern nur die aktuellen Werte.

Der GPK-Präsident erinnert daran, dass die Vorlage zwingend in eine Volksabstimmung geht, und er ist der Meinung, dass für zukünftige Diskussionen die entsprechenden Unterlagen vorhanden sein müssen (Beilage 1).

Der Finanzsekretär führt aus, dass die Anlagewerte Frauensteinmatt der GPK zuhanden Protokoll und Kommissionsbericht zugestellt werden. Das Ergebnis ist nachfolgend aufgeführt wird.

Auflistung Anlagewerte Frauensteinmatt (E-Mail-Versand Andreas Rupp vom Dienstag 1. Juni 2021)

Nr.	Beschreibung	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwert 31.12.20
A0207.0001	Frauensteinmatt 4-6 (BR) Alters- und Familienwohnungen	15'578'281.70	-1'556'550.80	14'021'730.90
A0207.0002	Frauensteinmatt Tiefgarage, 53 PP	14'275'191.90	-9'774'943.77	4'500'248.13
A0207.0003	Frauensteinmatt 1 Alterszentrum	28'460'931.50	-19'505'046.85	8'955'885.05
A0207.0004	Rechenzentrum Frauensteinmatt	482'006.60	-251'464.34	230'542.26
Gesamt		58'796'411.70	-31'088'005.76	27'708'406.34

Quelle: Finanzdepartement der Stadt Zug

Erläuternder Kommentar des Finanzsekretärs zu den buchhalterischen Details der Anlagebuchhaltung: Der betroffene Anlagebestandteil der Liegenschaft Frauensteinmatt 1, Alterszentrum ist in obiger Aufstellung hellblau gezeichnet. Der Anschaffungswert betrug CHF 28'460'931.50, der heutige Restbuchwert ist CHF 8'955'885.05. Die übrigen Positionen Alters- und Familienwohnungen, Tiefgarage, RZ bleiben weiterhin im Anlagevermögen der Stadt Zug.

Vorstellung Dr. Roland Wormser

Der Vorsteher des Finanzdepartementes stellt den Gast Dr. Roland Wormser von der Firma H Focus AG vor, der Beratungen im Gesundheitswesen, im Pflege-, Altersheim- und Spitalbereich macht.

3 Erläuterungen der Vorlage

Die zuständigen Stadträte erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation (Beilage 2). Ergänzend zur Präsentation werden folgende Punkte ausgeführt.

Ausgangslage: Alterszentren Zug und Stadt Zug (Folie 2)

Der Vorsteher des Finanzdepartementes führt ergänzend aus:

- Das Zentrum Frauensteinmatt wurde 2011 von der Stadt Zug erstellt und seither den AZZ vermietet. Der Mietzins beträgt effektiv CHF 1.42 Mio. p. a., wobei die Stadt Zug den AZZ eine Mietzinsreduktion von CHF 1.05 Mio. p. a. gewährt, demnach bezahlen die AZZ heute netto CHF 370'000.00 Miete p.a. Die Mietzinsreduktion wird jedes Jahr im Budget beim Departement SUS unter Kostenstelle 5300: *Fachstelle Alter und Gesundheit* ausgewiesen.
- Rückstellung Stadt Zug: Die Stadt Zug war bis im Jahr 2011 für die Investitionskosten zuständig. Im Jahr 2007 wurde eine Rückstellung von CHF 17 Mio. für aufgestaute Investitionen bei den Alterszentren gebildet; aktueller Stand der Rückstellung ist CHF 13.44 Mio., dies nach der Investition in eine Liftanlage (2014) und eine Küchensanierung (2017) im Herti.

Projekt: Hintergrund; Warum ist Projekt erforderlich? (Folie 3)

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Mit dem auf den 1. Januar 2012 geänderten Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur, welche früher durch die öffentliche Hand subventioniert wurde, durch die stationären Betriebe der Langzeitpflege über den Pensionstarif (d. h. Wohnen, Verpflegung, Reinigung usw.) zu erfolgen.

Ziel der Vorlage ist, die aktuellen gesetzlichen Grundlagen umzusetzen und die Verantwortlichkeiten für die Infrastruktur der Alterszentren zwischen der Stadt Zug und den AZZ klar und einheitlich zu regeln (Entflechtung der Aufgaben).

Dies bedeutet:

- AZZ erhalten die Verantwortung für den Betrieb inkl. Infrastruktur
- Übertragung Gebäude Frauensteinmatt und Einrichtung Unterbaurecht
- Anpassung Baurecht Neustadt (detaillierte Erläuterung unter Punkt 3.3 in der Vorlage, S. 8 und 9)
- Übertragung Rückstellung Stadt Zug (Restbetrag)

Sehr wichtig ist:

- Die Stadt Zug macht nach wie vor die Leistungsvereinbarung mit den AZZ, der Stadtrat genehmigt die Tarife und die Stadt Zug ist durch zwei Personen im Stiftungsrat vertreten (Urs Raschle, Vorsteher des Departementes SUS sowie Sonya Schürmann, Leiterin Personaldienst der Stadt Zug). Damit soll gewährleistet werden, dass die Qualität aufrechterhalten wird.
- Entlastung für die Stadt Zug durch den Wegfall der jährlichen Mietzinsreduktion von CHF 1.05 Mio.

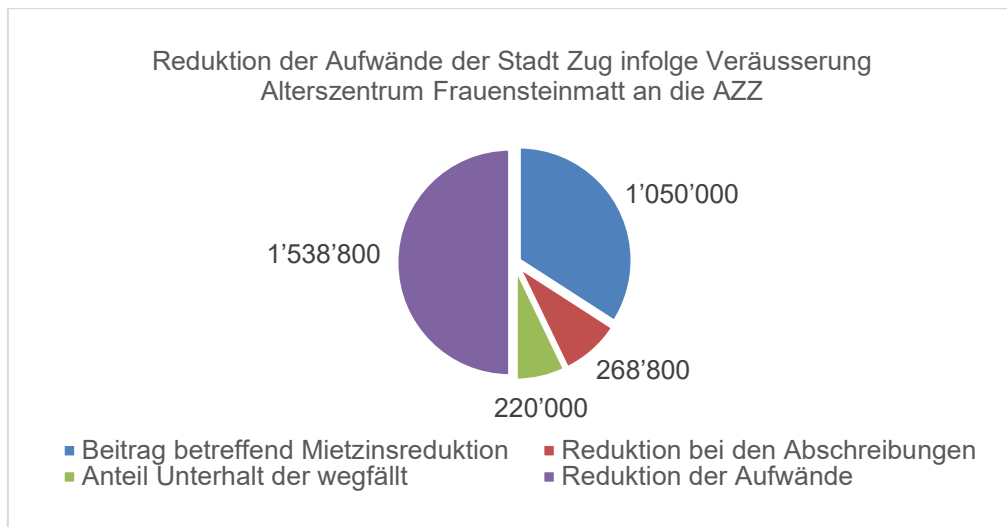
Der GPK-Präsident verweist auf die Abschreibung und die Unterhaltskosten hin, die dazu ebenfalls jährlich zu berücksichtigen ist.

Mit Mail vom 8. Juni 2021 hat der Finanzsekretär dem GPK-Präsidenten die folgenden Einsparungen inkl. Abschreibungen mitgeteilt. Diese Information stand der GPK anlässlich der Sitzung vom 31. Mai 2021 nicht zur Verfügung:

Die zukünftigen jährlichen Einsparungen der Stadt Zug im Zusammenhang mit der Übertragung Frauensteinmatt:

	CHF
Beitrag betreffend Mietzinsreduktion	1'050'000.00
Reduktion bei den Abschreibungen	268'800.00
Anteil Unterhalt der wegfällt	220'000.00
Reduktion der Aufwände	1'538'800.00

Quelle: Finanzdepartement der Stadt Zug



Quelle: Finanzdepartement der Stadt Zug

Projekt: Phasenplan: Projekt von langer Hand aufgegleist (Folie 4)

Der Vorsteher des Departementes SUS führt zur Folie aus:

Es wurde bereits ausgeführt, dass das Departement SUS jährlich rund CHF 1 Mio. Mietzinsreduktion für das Frauensteinmatt gewährt. Als der Vorsteher des Departementes SUS im Jahr 2015 das Amt als Stadtrat angetreten ist, habe er das sehr schnell bemerkt und sich die Frage gestellt, ob es richtig ist, dass die Stadt Zug dies macht, Stichworte Bruttoprinzip und HRM2. Es kommt hinzu, dass wir uns seit 2012 mit dem Spitalgesetz in einer „neuen Welt“ befinden, das den Heimen klar den Auftrag gibt, dass diese ihre Investitionen zukünftig selber finanzieren können und stemmen müssen. Seit 1. Januar 2016 gibt es mit «Taxtool» eine klare Grundlage, mit der in allen Gemeinden und Heimen gleich gerechnet wird. Dies hat dazu geführt, dass der Stadtrat entschieden hat, dieses Projekt anzugehen, und zwar zusammen mit Dr. Roland Wormser und der Firma H Focus AG. Damals war der Lead beim Departement SUS, insbesondere Markus Jans hat sehr aktiv am Projekt mitgearbeitet. Zusammen wurde ein Projekt mit 5 Phasen entwickelt. Jede Phase brauchte zur Beendigung einen Entscheid vom Stadtrat und vom Stiftungsrat. Nachfolgend die wichtigsten Ziele der bisherigen Phasen:

- Phase 1 (Ausgangslage): Definition/Analyse finanzielle, politische und rechtliche Ausgangslage; Planung weitere Phasen.
- Phase 2 (Grobkonzept): Entwicklung erste Lösungen. Fragen wie zum Beispiel, ob eine Veräusserung die richtige Lösung ist, ob es eine Möglichkeit der Schenkung gibt, ob Frauensteinmatt an AZZ gehen soll. Der Fächer wurde geöffnet. Dann der Entscheid, dass AZZ der Partner mit Leistungsauftrag ist und eine Veräusserung die richtige Lösung ist. Der Leiter des Rechtsdienstes war aktiv beteiligt, insbesondere am zweiten Rechtsgutachten, welches klar aufgezeigt hat, dass eine Veräusserung möglich ist, da die Stadt Zug weiterhin mit Leistungsauftrag, Tarifen und im Stiftungsrat verbunden ist.
- Phase 3 (Detailkonzept): Finanzierungskonzept im Detail, rechtliche Grundlagen und Verträge ausgearbeitet.

Der Vorsteher des Departementes SUS beschäftigt dieses Projekt, das er einer guten Lösung zuführen will, bereits sehr lange und er ist überzeugt, dass eine Trennung zwischen Stadt Zug und AZZ der richtige Weg ist. Die AZZ wird so in Zukunft die Investitionen selber leisten müssen. Diese Lösung bedeutet zudem eine Entflechtung und mehr Transparenz.

Ausführungen seitens AZZ

Peter Arnold: Es haben nun ein Stadtrat und ein Stiftungsrat gesprochen. Als Geschäftsleiter kann er nun die Sicht aus operativer Ebene ergänzen. Er sei seit 11 Jahren bei den Alterszentren Zug. Das Projekt habe er ebenfalls von Anfang an begleitet. Wie im Bericht erwähnt hat es einen Strategiewechsel gegeben, denn es gab die Idee, die Gebäude an die Stadt Zug zu übergeben. Dann kam aber der Paradigmenwechsel, der in die entgegengesetzte Richtung geht. Dr. Roland Wormser hat die AZZ bei diesem Prozess sehr gut unterstützt. Dabei wurden die Gebäude untersucht und geschaut, welche Investitionen nötig sind, was die Gebäude Wert sind und was die Möglichkeiten der AZZ sind. Es war ein spannender Prozess und ein gutes Gefühl als Geschäftsführer, zu wissen, dass die Zahlen stimmen und was die AZZ leisten können und was nicht. Spannend war auch die Zusammenarbeit und die Diskussionen mit den Abteilungsleitern der Stadt Zug.

Nun haben wir mit dieser Vorlage eine Lösung vor uns, hinter der die Geschäftsleitung der AZZ voll stehen kann. Die AZZ haben sich organisatorisch bereits in diese Richtung bewegt. Zum Beispiel wurde der technische Dienst von der Hauswartung getrennt. Die Abläufe werden professionalisiert. Unabhängig vom Ausgang der Abstimmung müssen die AZZ sowieso in diese Richtung gehen. Die AZZ sind breiter aufgestellt und nicht mehr nur Pflegeheim. Neu gibt es die Alterswohnungen mit Dienstleistungen im Waldheim, was sicherlich einen Ertrag bringt. Die AZZ haben sich im Zentrum Frauensteinmatt auf Gerontopsychiatrie spezialisiert. Im Zentrum Herti wird es ein neues Angebot mit betreutem Wohnen geben, die Sanierung des Hauses hat bereits begonnen.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes ergänzt: Es wurde intensiv geprüft, ob die AZZ die Investitionen mittel- und langfristig stemmen könne. Dazu wurden viele Berechnungen angestellt. Der Anteil Eigenkapital in der Bilanz liegt bei 55% und steigt mit den Rückstellungen allgemein von CHF 1.8 Mio. auf 62%. Geht man davon aus, dass die AZZ für grössere Investitionen einen Eigenkapitalanteil von etwa 20% erreichen müssen, sind die AZZ dafür sehr gut gerüstet. Zusammenfassend sind die AZZ langfristig in der Lage, die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur der Alterszentren aus dem Betrieb zu finanzieren.

Fragen aus der Kommission:

Zur Option Bürgergemeinde

Frage: Es wurde ausgeführt, dass der Fächer aufgemacht wurde. Wurde auch die Option geprüft, den gleichen Deal über die Frauensteinmatt mit der Bürgergemeinde zu machen? Die Bürgergemeinde hat das Seniorenzentrum Mülimatt und ist ebenfalls eng mit der Stadt Zug verbunden. Weshalb ist diese Option nicht geeignet?

Antwort: Es wurden verschiedenste Optionen geprüft. Die Bürgergemeinde ist mit dem Seniorenzentrum Mülimatt verbunden und mit der Stadt Zug in Form eines Leistungsauftrages. Das Interesse der Bürgergemeinde an einem weiteren, insbesondere einem so grossen Heim wie das Frauensteinmatt war eher klein. Zudem befindet sich im Frauensteinmatt auch die Gerontopsychiatrie, eines der Spezialgebiete der ganzen Konferenz, was die Sache nicht einfacher macht. Vielleicht kann Dr. Roland Wormser dazu noch ergänzen, da er auch dabei war, als über diesen Punkt diskutiert wurde.

Ergänzung von Dr. Roland Wormser: Diese Variante wurde in der Tat ebenfalls angeschaut. Wie richtig ausgeführt wurde, sind die Grössenverhältnisse der Betriebe unterschiedlich. Ein grosser und breit aufgestellter Betrieb hat es einfacher, Spezialleistungen anzubieten. Für einen kleineren ist das nicht unmöglich, aber mit grösseren Risiken verbunden.

Der GPK-Präsident: Diese Frage wurde sehr bewusst gestellt, weil es sich um ein Argument handelt, mit dem gewisse Gruppen plötzlich auftreten, wenn es dann auf die Volksabstimmung zugeht. Die Argumentation könnte dann sein, man hätte das Frauensteinmatt doch der Bürgergemeinde und nicht der AZZ übergeben sollen.

Gesamtkontext und Entwicklungen nach Corona

Der GPK-Präsident erinnert sich daran, als 2011 beschlossen wurde, in Pflegebetten in Baar zu investieren, und zwar in der Grössenordnung von rund CHF 40 Mio. Damals wurde vom steigenden Bedarf erzählt. Deshalb hier die **Frage**: Was passiert nach der Volksabstimmung?

Antwort: In der Herti soll investiert werden. Im Waldheim gibt es Alterswohnungen. Wie ist das Ganze im Gesamtkontext zu sehen und was sind die Entwicklungen nach Corona? Diese Betrachtung ist etwas kurzfristig, aber Corona hat in diesem Bereich sicher einen grossen Einfluss auf die Zukunft.

Antwort des Vorstehers des Departementes SUS: Dieses Thema ist wirklich sehr spannend. Der Kanton Zug gibt alle drei Jahre eine Obsan-Studie in Auftrag. Der Kanton Zug hat aber auch angefangen, diese Studien kritisch zu hinterfragen, da die Erfahrungen nicht nur positiv waren. Die letzte „Obsan“-Studie datiert vom Herbst 2020 zeigt klar auf, dass die Stadt Zug gut unterwegs ist. Bis 2035 müssten keine weiteren Heime und keine weiteren Betten gebaut werden. Das ist nicht im ganzen Kanton Zug so. Eine Gemeinde im Gebiet Ennetsee hat bereits mit dem Bau eines weiteren Heimes begonnen.

Aufgrund der Betten im Pflegezentrum Baar, die nun sukzessive heraufgefahren werden, ist man dort nachher gut ausgelastet. Das Ziel ist ganz klar, dass die Stadt Zug in Zukunft weiterhin mit den AZZ und der Bürgergemeinde machen kann und es nicht weitere Heime braucht. Es kann sein, dass irgendwann ein Privater kommt. Man ist aber mit dem Regierungsrat dran, damit man frühzeitig weiss, was geplant ist. Die Idee ist nicht, weitere Betten bauen zu können. Was die AZZ planen ist einerseits das Waldheim mit den Alterswohnungen für Menschen ab 65 Jahren. Dort kann man eine Serviceleistung einkaufen, muss aber nicht. Im Herti handelt es sich um betreutes Wohnen. Das ist ein neues Segment. Man merkt bei den AZZ sowie schweizweit, dass die Personen nicht mehr nur ganz ins Heim wollen, sondern zum Teil individueller unterwegs sein wollen, in kleineren Wohnungen. Dazu brauchen sie aber eine Betreuung und teils auch Pflegepersonal. Dazu ist festzuhalten, dass es im Moment nicht ganz einfach ist, wie das mit der Finanzierung aussieht. Deshalb hat die Sovoko entschieden, dass eine Spezialgruppe dies prüfen soll, weil auf kantonaler Ebene und auf Bundesebene nicht viel vorhanden ist. Es gibt betreutes Wohnen der Kategorie A und der Kategorie B. Vieles ist noch nicht geklärt, man ist aber auf gutem Weg.

Aus Sicht der AZZ und der Stadt Zug ist es richtig, dass verschiedene Angebote angeboten werden, damit die Personen unterschiedliche Möglichkeiten haben. Wenn aber Personen im betreuten Wohnen in eine hohe BESA-Stufe der Pflege kommen, sollen sie ins Pflegeheim übernommen werden können, damit sie dort einen besseren Service haben.

Für Ausführungen zu Corona übergibt der Vorsteher des Departementes SUS das Wort Peter Arnold.

Peter Arnold: Bis Ende 2020 hatten die AZZ Corona sehr gut unter Kontrolle. Dann hat es im Januar 2021 leider das Alterszentrum Herti sehr heftig getroffen. 15 Personen sind an Covid-19 erkrankt und 10 bis 12 Personen dann leider in der Folge auch an Corona verstorben. Ein Stockwerk im Zentrum Herti wurde nun geschlossen. Eine Demenzwohngruppe wurde geschlossen und die Bewohnerinnen und Bewohner ins Frauensteinmatt oder die unteren Stockwerke verschoben. Nun wird die Sanierung vorgezogen, welche erst in einem Jahr geplant war. Es könnten aber bereits wieder Betten gefüllt werden. Corona ist bei den AZZ in diesem Sinne also trotz allem relativ glimpflich abgelaufen. In Luzern gibt es beispielsweise Leerbettstände, 150 Betten sind dort im ganzen Kanton

leer. Im Kanton Zürich sind es noch viel mehr. Auf das Kundenverhalten reagieren die AZZ mit der angesprochenen Diversifizierung des Angebotes. Es werden Zwischenprodukte angeboten. Damit verabschieden sich die AZZ aus dem reinen Pflegebettsegment.

Dr. Roland Wormser ergänzt: Man liest immer wieder von anderen Bedarfssituationen. Die relative Inanspruchnahme von Pflegebetten geht zurück. Gleichzeitig gibt es eine demographische Entwicklung, bei der die Hochaltrigen in den nächsten zwei Jahren sehr stark zunehmen werden. Und diese zwei Kurven sind gegenläufig. Was die AZZ machen ist genau richtig, man versucht mit Zwischenangeboten dieser Entwicklung entgegenzukommen, indem man Angebote macht, die verhindern, dass Personen ins Heim gehen, ohne dass sie dies wirklich brauchen. Corona hat zwar eine Delle verursacht, wird an diesem «Big Picture» aber wohl nichts ändern.

Frage: Irgendwann hat die Stadt Zug auch in Unterägeri im Chlösterli Zimmer eingekauft. Ist dieses Geschäft bereits fertig?

Antwort: Es sind noch sechs Zimmer übrig. Das läuft aber immer mehr aus.

Entschädigung Stiftungsratsmitglieder

Ein Mitglied hat bei der Vorbereitung der Vorlage nirgends die Entschädigungen der Stiftungsräte gefunden. Deshalb die **Frage:** Arbeiten die Stiftungsräte ehrenamtlich?

Antwort: Die Stiftungsräte arbeiten nicht ehrenamtlich, sondern erhalten eine Entschädigung. Für die Stadträte ist bekanntlich definiert, dass Entschädigungen abgegeben werden, wenn sie eine gewisse Höhe überschreiten. Einen Teil der Entschädigungen kann man als Stadtrat behalten und ein Teil fließt in die Stadtkasse.

Ein Mitglied: Das ist aber nur bei den Stadträten so und nicht beim Verwaltungspersonal.

Sonya Schürmann hat ihr Stiftungsratsmandat von Amtes wegen.

Der Finanzsekretär: Sonya Schürmann kann die Entschädigung behalten. Sie kann ausstempeln und es handelt sich um eine andere Zeit.

Frage: Wie hoch ist die Entschädigung?

Antwort: Die Entschädigung beträgt CHF 6'000.00 pro Jahr.

Frage: Ist Sonya Schürmann aufgrund ihrer Funktion als Leiterin Personaldienst oder aus Interesse am Thema im Stiftungsrat dabei?

Antwort: Sonya Schürmann ist aufgrund ihrer Funktion als Leiterin Personaldienst im Stiftungsrat. Bereits ihr Vorgänger war im Stiftungsrat. Dazu gibt es eine lange und nicht einfache Geschichte zwischen Stadt Zug und AZZ. Die Idee war, dass man Know-how des Personaldienstes einbringen kann. Dies macht durchaus Sinn, weil es eine Verbindung mit dem Personal der AZZ gibt (Pensionskasse). Zudem kann die Leiterin oder der Leiter Personaldienst personalrechtliche Fragen sehr gut beantworten.

Peter Arnold: Dies ist seitens AZZ sehr erwünscht. Denn die Personalkosten machen 70% der Kosten aus und Personalfragen sind ein Dauerthema.

Der GPK-Präsident kann verstehen, dass es bei so hohen Personalkosten sehr gut ist, eine Personalspezialistin an Bord zu haben. Zudem stellt er die **Anschlussfrage**, wann der ganze AZZ-Stiftungsrat zurücktrat, weil die Stadt Zug zu stark reingeredet hat?

Antwort von Peter Arnold: Ich bin aufgrund dieser Geschehnisse zur AZZ gekommen. Der Stiftungsrat war sehr stark operativ tätig. Diese Aufgabe habe ich als Geschäftsleiter übernommen und der neue Stiftungsrat hat sich auf die strategische Ebene zurückgezogen.

Der Vorsteher des Departementes SUS ergänzt: Aufgrund der genannten Schwierigkeiten wurde die Geschäftsleitungsstelle als Gesamtleitung aller drei Heime geschaffen.

Trennung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit unterschiedlichen Krankheitsbildern

Ein Mitglied: Die AZZ werden gemäss Vorlage alleine zuständig sein für die Investitionen. Ist beim Zentrum Frauensteinmatt vorgesehen, dass die neurologisch kranken Bewohnerinnen und Bewohner und die dementen Bewohnerinnen und Bewohner getrennt werden? Heute befinden sich diese im gleichen Geschoss, womit ich schlechte Erfahrungen gemacht habe.

Peter Arnold stimmt zu, dass es sich um eine Gratwanderung handelt und eine Spezialisierung in diesem Bereich denkbar ist. Es gibt eine zunehmende Nachfrage nach gerontopsychiatrischen Angeboten. Deshalb wird die Entscheidung wohl in die Richtung gehen, dort nur noch das zu machen.

Unterbaurecht

Der GPK-Präsident bittet um Ausführungen zum Unterbaurecht.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Bezüglich Übertragung des Baurechtes Frauensteinmatt auf die AZZ wurde die Variante bevorzugt, dass das Grundstück mit dem Zentrum Frauensteinmatt abparzelliert und dieser Teil des Baurechtes von der Stadt Zug auf die AZZ übertragen wird. Alternativ wurde ein Unterbaurecht geprüft. Bei dieser Variante bleibt die Stadt Zug Baurechtsnehmerin bei der Stiftung Priesterheim und die AZZ sind Baurechtsnehmer bei der Stadt Zug (in Form eines Unterbaurechtes).

Die Verhandlungen mit dem Priesterheim zu einer Übertragung des Baurechtes führten zu keinem Ergebnis. Die Stiftung Priesterheim bevorzugt die Stadt Zug als Baurechtsnehmerin und hat sich deshalb gegen ein direktes Vertragsverhältnis mit den AZZ ausgesprochen. Es bleibt also nur die Variante «Unterbaurecht», für welche keine Zustimmung des Priesterheimes notwendig ist. Der Baurechtsvertrag für das Unterbaurecht wurde im Entwurf erstellt und ist als Beilage 3 der Vorlage angefügt.

Frage: Wird der Zins für das Unterbaurecht von der AZZ an die Stadt Zug bezahlt und die Stadt Zug leitet die Zahlung weiter an die Baurechtsgeberein?

Antwort: Genau. Der Zins für das Unterbauecht beträgt rund CHF 110'000.00.

Vogelfreie AZZ?

Der GPK-Präsident stellt die **Frage**, ob die AZZ nach Annahme der Vorlage mit Ausnahme des Unterbaurechts und der Einsitznahme im Stiftungsrat finanziell vogelfrei sind.

Antwort: Nicht ganz frei, es gibt noch einige Passus im Vertrag, aber die AZZ haben finanziell und bezüglich Investitionen eine grosse Eigenständigkeit.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Es bleibt die Leistungsvereinbarung, die Tarife müssen vom Stadtrat genehmigt werden und zwei Personen haben Einsitz im Stiftungsrat.

Der GPK-Präsident: Es erfolgt aber eine gewisse Vereinheitlichung der Gebäudebesitzverhältnisse, indem die AZZ Besitzerin der bestehenden drei Gebäude (Herti, Neustadt, Frauensteinmatt) ist. Die Grundeigentümer sind jedoch jeweils verschiedene.

Der Leiter Immobilien bestätigt zu den Grundeigentumsverhältnissen folgende Angaben:

Herti:	Korporation Zug
Neustadt:	Stadt Zug
Frauensteinmatt:	Stiftung Priesterheim zum Frauenstein Zug

Zu einem möglichen „Plan B“ bei Ablehnung der Vorlage

Frage: Gibt es einen Plan B, wenn die Vorlage bei der Volksabstimmung abgelehnt wird?

Antwort: Als Vorsteher des Departementes SUS und somit Zahler der jährlich CHF 1 Mio.

Mietzinsreduktion ist für mich klar, dass die Mietzinsreduktion nicht mehr geht. Das heisst, es muss über einen neuen Mitvertrag diskutiert werden und wie das gestemmt werden kann. Die grosse Thematik dabei ist die Sozialverträglichkeit, welche in der Leistungsvereinbarung festgehalten ist. Die Stadt Zug verlangt, dass 40% der Zimmer sozialverträglich sein müssen. Deshalb ist nicht alles möglich. Zu Beginn des Prozesses wurde einmal ausgerechnet, was mit den Taxen passiert, wenn die ganze Miete den AZZ verrechnet wird. Das geht aufgrund der Taxen nicht.

Zum Anschaffungs- und Abschreibungswert der betroffenen Gebäude

Der GPK-Präsident kommt auf seine Anfangsbemerkung, dass die Stadt Zug seinerzeit bei der Volksabstimmung rund CHF 60 Mio. für den Bau des Zentrum Frauensteinmatt bewilligt habe. Deshalb seien nun vermutlich gegen CHF 50 Mio. abgeschrieben?

Der Finanzsekretär verneint diesen Abschreibungsbetrag mit Verweis auf die Anlagewerte.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes weist darauf hin, dass sich die vom GPK-Präsidenten genannten Beträge effektiv auf alle Gebäude beziehen. Jedoch sind es mehrere Gebäude und eine Tiefgarage.

Der Finanzsekretär verweist auf die Anlagewerte (siehe nachgelieferte Tabelle auf S. 2 dieses Kommissionsberichtes): Der Anschaffungswert für den betroffenen Anlageteil Frauensteinmatt 1, Alterszentrum betrug damals rund CHF 28.5 Mio., der Restbuchwert rund CHF 8.9 Mio. Die übrigen Positionen Alters- und Familienwohnungen, Tiefgarage, RZ verbleiben im Anlagevermögen der Stadt Zug. Dies zur Präzisierung der Vorlage.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass dies tatsächlich ein wichtiger Punkt ist. Das „Geschenk“ in Form von Abschreibungen sei also rund CHF 20 Mio. Dieser Betrag wird innerhalb von 20 Jahren insofern wieder eingespielt, dass es eine Entlastung bei der Subvention an die Mietkosten von jährlich knapp über CHF 1 Mio. gibt.

Der Finanzsekretär gibt zu bedenken: Auch im Taxtool wird im Tarif Abschreibung nach kalkulatorischer Methode berechnet. Für die Nutzerin und den Nutzer wird also auch die Abschreibung im Taxtool erfasst und in den Tarif übertragen. Die Abschreibung ist linear über 33 Jahre definiert.

Ausbleiben einer Tarifierhöhung

Frage: Es ist also nicht so, dass aufgrund des Wechsels ab 1. Januar 2022 die Tarife – welche die Stadt Zug für gewisse Bewohnerinnen und Bewohner mitträgt – erhöht werden müssen? Die Tarife bleiben stagnierend linear? **Antwort:** Das ist die klare Absicht der Stadt Zug.

Peter Arnold ergänzt: Dies hat mit der Sozialverträglichkeit zu tun, die im Leistungsauftrag, und ungefähr zwischen CHF 170.00 und CHF 180.00 pro Tag liegt. Wenn nun die Taxen erhöht werden würden, würde man darüber hinausschiessen. Die Stadt Zug würde dann des Weges kommen und sagen, dass das so nicht zulässig ist. Wenn es sich um einen Selbstzahler handelt, wäre dies möglich.

Aber für die grosse Gruppe der Betagten ist es nicht möglich die Taxe zu erhöhen. Das ist der Punkt, der uns in der Zukunft dazu zwingt, umzudenken, und andere Segmente zu suchen.

Zu verschiedenen wichtigen Anliegen:

Der GPK-Präsident: Aus Sicht eines Politikers und als Vertreter der Einwohnerinnen und Einwohner müssen wir an folgenden Punkten interessiert sein:

- Stellung eines funktionierenden Angebotes.
- Die finanzielle Leistungsfähigkeit von Organisationen wie der AZZ muss gestärkt werden, damit es am Schluss nicht Szenen gibt wie in England oder Deutschland, wo beim Personal gespart werden muss und die Pflegeleistung miserabel wird.
- Die Belastung der Öffentlichkeit: Die Stadt Zug kann nicht übermässig subventionieren. Wichtig ist eine langfristige Planung.

Und die Vorlage muss auch akzeptiert werden. Die Abstimmung ist für das allgemeine Zusammenleben wichtig. Es muss eine Solidarität zwischen der älteren Generation, die aufgrund von Pensionskasse und AHV zum Teil privilegiert ist, und der jüngeren Generation erreicht werden. Die Realität ist, dass auch beim Departement SUS das Budget trotz guter Kostenkontrolle steigt.

Peter Arnold ergänzt betreffend Personal: Die Alterszentren Zug müssen einen gewissen Standard erfüllen, der vom Kanton Zug festgelegt wird. Die Betriebsbewilligung definiert, wie viele Fachpersonen es braucht. Diese Vorgabe darf nicht unterschritten werden. Die Kosten der Fachpersonen drücken im Pflegebereich natürlich nach oben, 1% pro Jahr muss kalkuliert werden, sonst ist man weg vom Arbeitsmarkt.

Beilagen zur Vorlage

Die GPK ist einverstanden, dass nicht alle Beilagen (Verträge) im Detail durchgegangen werden.

Der GPK-Präsident verweist insbesondere auf die sogenannte «Anlagematrix» (Beilage 4, G2661), welche die Schnittstellen zeigt. Wenn die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Stellen bei der Stadt Zug und bei der AZZ nicht stimmen, dann hat dies Konflikte zur Folge.

Frage: Ist bereits der Geschäftsbericht 2020 verfügbar?

Antwort: Ja, der Geschäftsbericht 2020 existiert seit Kurzem und wurde neu nach Standard Swiss GAAP FER erstellt, was eine weitere Transparenz bedeutet.

Der Finanzsekretär wird den Geschäftsbericht 2020 an die GPK und zuhanden des Protokolls und des GPK Kommissionsberichtes (Beilage 3) zustellen.

4 Beratung

Beratung in der Kommission

Ein Mitglied unterstützt die Vorlage, die auf einer langjährigen Vorarbeit beruht. Die angedachte Grundstruktur ist nachvollziehbar, alle Details nachzuvollziehen ist aber relativ schwer. Das Vertrauen in den Stadtrat und die Spezialisten ist aber da, dass dies gut gemacht wurde. Es gibt auch keine Bedenken bezüglich der Volksabstimmung.

Das Mitglied fügt ebenfalls als Randnotiz an, dass es unschön ist, wenn Kadermitarbeitende der Stadtverwaltung Zug jobbedingt Mandate erhalten und diese zusätzlich entschädigt werden. Denn ausstempeln muss die Leiterin Personaldienst nicht, da sie keine Zeiterfassung hat. Wenn man

jobbedingt Mandate erhält, dann sind diese über den eigenen Lohn abgegolten. HR und Personalspezialisten gibt es auch andernorts. Und sonst sagt man, dass die Vertretung der städtischen Personalleitung wichtig ist, weil die Stadt Zug eine grosse Arbeitgeberin ist mit ähnlichen öffentlich-rechtlichen Anstellungen. Dann ist es aber Teil des Jobs und über den Lohn entschädigt. Dies soll auch eine Anmerkung für die Zukunft und ähnliche Konstellationen sein, die bald in Ordnung gebracht werden sollten.

Ein anderes Mitglied stimmt der Vorlage zu. Für die Kommunikation bei der Volksabstimmung erachte man es als wichtig, den Abstimmenden klar aufzuzeigen, um welches Gebäude es sich handelt. Damit nicht der falsche Eindruck entsteht, es gehe um alle Gebäude und man verschenke „alles“ zum Nulltarif.

Ein weiteres Mitglied findet die Vorlage ebenfalls gut und stellt folgende **Frage**: Was denkt der Stadtrat, wo allfällige Widerstände kommen könnten bei der Volksabstimmung? Was wird als kritisch angesehen?

Antwort: Kritisch wird sein, dass die Frage kommt, ob man das machen muss oder es nicht besser ist, wenn das bei der Stadt Zug bleibt, damit die Stadt Zug weiterhin Einflussmöglichkeiten hat. Das wird vor allem bei der älteren Stadtbevölkerung allenfalls ein Thema sein. Dort kann man klar aufzeigen, dass wir mit dem neuen Spitalgesetz von 2012 in einer neuen Welt leben, es das Taxtool mit allen Gemeinden und klare Leistungsaufträge gibt. Die Stadt Zug hat weiterhin die Kontrolle, es ist aber wichtig, dass die AZZ unabhängig agieren können. Immer im Rahmen, an den sie sich halten müssen. Und am Schluss ist es nicht mehr Hauptaufgabe einer Stadt, ein solches Heim zu führen. Das wird man bei der Abstimmung aufzeigen müssen.

Der GPK-Präsident ergänzt: Wir dürfen nicht vergessen, dass Diskussionen um das alte Waldheim über Jahre episch waren. Sehr viele heutige Einwohnerinnen und Einwohner haben ihre betagten Eltern noch im Waldheim erlebt. Es kommt also noch eine emotionelle Komponente hinzu. Zudem gab es den früheren Krach mit dem abrupten Rücktritt des früheren Stiftungsrates. Es gibt vielleicht ein paar verletzte Seelen im Zusammenhang mit der Altersheimproblematik. Auch die Abstimmung über die Pflegebetten in Baar war heftig, auch wenn das Volk sich dann klar dafür entschieden hat. Jede Volksabstimmung darf man nicht unterschätzen, auch wenn heute der GPK alles sehr klar und vernünftig erscheint. Es gibt eine saubere Entflechtung und die gesetzlichen Vorgaben müssen erfüllt werden.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes hält fest: Es ist eine Chance für eine ganz klare Aufgabenteilung.

Der GPK-Präsident attestiert, dass es insbesondere seit Amtsantritt von Urs Raschle eine Beruhigung zwischen Stadt und AZZ gegeben hat. Als Stadtrat habe Urs Raschle immer versucht, mit Dritten klare Verhältnisse zu schaffen. Denn das Departement SUS ist geprägt von vielen Aussenbeziehungen.

Ein Mitglied: Der GGR ist jeweils auch ein guter Gradmesser dafür, ob es Widerstände in der Bevölkerung gibt.

Der GPK-Präsident erinnert an die Diskussion zum Aussenlift. Zudem hat er mit Erstaunen festgestellt, dass die Ausgaben für die Küchensanierung Herti im Jahr 2017 so hoch waren, und fragt sich, ob damals der bewilligte Kredit überschritten wurde? Die Ausgaben sind mit CHF 2'617'806.20 aufgeführt, er habe jedoch einen tieferen Kredit in Erinnerung.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes präzisiert, dass es keine Kreditüberschreitung gab. Der bewilligte Kredit betrug in der Tat CHF 2'690'000.00. Details wurden noch wie folgt nachgeliefert:

Nachweis Kreditunterschreitung (E-Mail-Versand Andreas Rupp vom 1. Juni 2021)

Der Finanzsekretär kommentiert: Während der Behandlung von Traktandum 4, Vorlage Nr. 2661 wurde geäußert, dass es beim Küchenausbau und Lüftung Alterszentrum Herti zu einer Kreditüberschreitung kam. Diese Aussage war nachweislich falsch. Angefügt zuhanden des GPK-Berichts die korrekten Werte gemäss der Jahresrechnung 2018:

	CHF
Der bewilligte Verpflichtungskredit betrug	2'690'000.00
Die Ausgaben betrugen	2'617'806.20
Unterschreitung des Kredites	72'193.80

Quelle: Finanzdepartement der Stadt Zug

Schlussabstimmung:

In der Schlussabstimmung stimmt die GPK der Vorlage einstimmig mit 7:0 Stimmen zu.

5 Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2661 vom 4. Mai 2021 empfiehlt die GPK die Vorlage zur Annahme.

6 Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- der Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt im Unterbaurecht an die AZZ gemäss Mutationsplan Nr. 8395-00 im Anhang vom 2. Oktober 2020 zu CHF 8'960'000.00 auf den 1. Januar 2022 zuzustimmen,
- der Übertragung der bestehenden Rückstellung für Instandstellung per 1. Januar 2022 von CHF 13'436'186.20 zuzustimmen und
- die Vorlage dem Volk zur Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Zug, 17. Juni 2021

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

- 1 Abstimmungsunterlagen der Abstimmung vom 17. Mai 2009
- 2 Präsentation vom Finanzdepartement und Departement SUS: Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt an die Alterszentren Zug (AZZ) vom 31. Mai 2021
- 3 Geschäftsbericht 2020 AZZ