

Städtische Urnenabstimmung

vom 28. November 2021

Alterszentrum Frauensteinmatt

Veräusserung der Liegenschaft
Frauensteinmatt im Unterbaurecht
und Übertragung der bestehenden
Rückstellungen an die Stiftung
Alterszentren Zug



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 26 zu 5 Stimmen
bei 5 Enthaltungen) empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Donnerstag 25. November 2021
Freitag 26. November 2021
08.00 bis 12.00 Uhr
13.30 bis 17.00 Uhr
Stadthaus/Gubelstrasse 22

Haupturne

Sonntag 28. November 2021
09.00 bis 12.00 Uhr
Burgbachsaal
Dorfstrasse 12

Alterszentrum Frauensteinmatt

Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 4 Abgabe im Unterbaurecht
- 6 Veräusserung Gebäude
- 6 Übertragung der Rückstellungen
- 7 Tragbarkeit der Finanzierung
- 7 Debatte im Grossen Gemeinderat
- 8 Beschlusstext



Hinweis: Die digitale Version der Abstimmungsbroschüre, einen Erklärvideo sowie weiterführende Informationen finden Sie über den QR-Code oder unter www.stadtzug.ch/abstimmungen

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Stiftung Alterszentren Zug (AZZ) betreibt in der Stadt Zug die Alterszentren Frauensteinmatt, Herti, Neustadt und die Alterswohnungen Waldheim. Das 2011 erstellte Alterszentrum Frauensteinmatt befindet sich im Eigentum der Stadt Zug, die anderen Liegenschaften in jenem der AZZ. Die Stadt Zug hat bis anhin das Alterszentrum Frauensteinmatt der AZZ vermietet.

Gemäss kantonalem Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur durch die stationären Betriebe der Langzeitpflege über den Pensionstarif zu erfolgen. Diese Vorlage soll die gesetzlichen Vorgaben umsetzen und die Verantwortlichkeiten zwischen der Stadt Zug und der AZZ neu regeln.

Die Entflechtung der Aufgaben soll durch eine Übertragung eines Unterbaurechts und die Veräusserung der Gebäude des Alterszentrums Frauensteinmatt an die AZZ zum Preis von 8.96 Mio. Franken erfolgen. Die zweckgebundenen Rückstellungen der Stadt Zug in der Höhe von 13.44 Mio. Franken sollen ebenfalls auf die AZZ übertragen werden.

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage in der Schlussabstimmung mit 26 zu 5 Stimmen bei 5 Enthaltungen befürwortet. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Die Stiftung Alterszentren Zug (AZZ) betreibt alle Alterszentren in der Stadt Zug. Einzig das Zentrum Frauensteinmatt gehört noch der Stadt Zug, alle anderen der AZZ. Nach einer Annahme der Vorlage kann die AZZ auch das Alterszentrum Frauensteinmatt übernehmen. Mit dieser Entflechtung von Liegenschaftenbesitz und Betrieb werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt und die Verantwortlichkeiten klar geregelt.

Alterszentrum Frauensteinmatt

Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug

1 Ausgangslage

Die Stiftung Alterszentren Zug (AZZ) betreibt die Zentren Frauensteinmatt, Herti, Neustadt und die Alterswohnungen Waldheim. Die Gebäude Herti, Neustadt und Waldheim befinden sich bereits im Eigentum der AZZ. Auch die Liegenschaft Frauensteinmatt soll nun ins Eigentum der AZZ übergehen. Damit erhält die Stiftung die Verantwortung für das Gebäude, die Infrastruktur und den Betrieb. Mit der Übertragung werden die gesetzlichen Vorschriften umgesetzt: Mit dem seit 1. Januar 2012 geltenden Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur durch die stationären Betriebe der Langzeitpflege über den Pensionstarif (für Wohnen, Verpflegung, Reinigung) zu erfolgen.

Das Zentrum Frauensteinmatt wurde in den Jahren 2009 bis 2011 durch die Stadt Zug erstellt. Die Investitionskosten beliefen sich auf 28.5 Millionen Franken. Seit der Fertigstellung wurde das Zentrum an die AZZ vermietet. Der Mietzins beträgt 1.42 Mio. Franken pro Jahr, zuzüglich Nebenkosten von rund 150'000

Franken. Die Stadt Zug gewährt der AZZ eine jährliche Mietzinsreduktion von 1.05 Mio. Franken. Netto bezahlt die AZZ 370'000 Franken. Für die Stadt Zug fallen Abschreibungen von 268'800 Franken sowie 220'000 Franken für den Unterhalt an. Durch die Veräusserung an die AZZ reduziert sich der Aufwand für die Stadt Zug um 1.5 Mio. Franken jährlich.

2 Abgabe im Unterbaurecht

Die Stiftung Priesterheim zum Frauenstein ist Grundeigentümerin, die Stadt Zug ist seit 2011 Baurechtsnehmerin des Grundstückes mit 7'742 Quadratmetern. Dieses umfasst neben dem Alterszentrum eine Gartenanlage und eine Parkgarage. Der Baurechtszins basiert auf einem Landwert von 900 Franken pro Quadratmeter und hat einen Mindestzinssatz von 4 Prozent pro Jahr. Der auf 99 Jahre ausgelegte Baurechtsvertrag der Stiftung Priesterheim mit der Stadt Zug läuft bis ins Jahr 2110. Es ist der ausdrückliche Wunsch der Stiftung Priesterheim, dass die Stadt Zug weiterhin Baurechtsnehmerin bleibt. Dazu soll



Luftansicht der Liegenschaft Frauensteinmatt

das Grundstück mit dem Zentrum Frauensteinmatt abparzelliert und dieser Teil des Baurechtes von der Stadt Zug mit einem Unterbaurecht auf die AZZ übertragen werden.

3 Veräusserung Gebäude

Der Vertrag zwischen der Stadt Zug und der AZZ sieht vor, dass der Kaufpreis von 8'955'885 Franken für das Gebäude Frauensteinmatt (Buchwert per 31.12.2020) mit den Rückstellungen von 13'436'186 Franken (Stand per 31.12.2020) verrechnet wird. Der von der Stadt Zug an die AZZ zu übertragende Saldo beträgt 4'480'301 Franken. Wie die AZZ künftig die Rückstellungen in die Infrastruktur investiert, wird im Rahmen einer Leistungsvereinbarung vertraglich

geregelt. Diese hält unter anderem fest, dass die Stadt Zug über geplante Investitionen ab 200'000 Franken aus den Rückstellungen im Voraus zu informieren und Stellung zu beziehen hat. Bei einer Zweckentfremdung der Rückstellungen muss die AZZ diese zurückbezahlen.

4 Übertragung der Rückstellungen

Bis 2011 war die Stadt Zug für die Finanzierung der Infrastruktur der Alterszentren gesetzlich verpflichtet. Aus dieser Zeit verfügt die Stadt über zweckgebundene Rückstellungen von 13.44 Mio. Franken (Stand per 31.12.2020). Die Übertragung der Rückstellungen an die AZZ ist ein zentrales Element für die Trennung der Aufgaben zwischen der

Stadt Zug und der AZZ, wie sie durch das aktuelle Spitalgesetz vorgegeben ist. Ohne diese Übertragung wäre die AZZ aus betriebswirtschaftlicher Sicht gezwungen, die Mittel selbst neu zu bilden. Dies hätte über Anpassungen bei den Tarifen zu erfolgen, was unter der geltenden Pflegefinanzierung kaum möglich ist.

5 Tragbarkeit der Finanzierung

Die durchgeführten Analysen zeigen, dass die AZZ langfristig in der Lage ist, notwendige Investitionen in die Alterszentren sowohl vom Betrieb als auch vom Eigenkapital her zu finanzieren. Die Stadt Zug behält massgeblichen Einfluss auf die Zusammenarbeit mit der AZZ durch die Leistungsvereinbarung, die Genehmigung der Tarife und die Koppelung des Baurechtes an die Leistungsvereinbarung. Ausserdem ist die Stadt Zug mit zwei von fünf Mitgliedern im Stiftungsrat vertreten. Die Wahl des Stiftungsrates erfolgt durch den Stadtrat.

6 Debatte im Grossen Gemeinderat

Die *Geschäftsprüfungskommission* unterstützte die Vorlage einstimmig.

Die *FDP-Fraktion* unterstützte die Vorlage fast einstimmig. Die Veräusserung und die Übertragung der Rückstellungen seien eine gesetzliche Vorgabe, die Transparenz der Finanzierung und die Entflechtung der AZZ von der Stadt sei wichtig. Die AZZ gewinne damit unternehmerische Freiheit.

Auch die *Mitte-Fraktion* stimmte dem Geschäft zu. Sie wies jedoch darauf hin, dass das Vorhaben zu keinen Aufschlägen oder Nachteilen für die Bewohnerinnen und Bewohner führen dürfe.

Die *SP-Fraktion* begrüsst zwar die angestrebte Entflechtung zwischen der Stadt Zug und der AZZ. Sie sah in der Vorlage jedoch einige bedenkenswerte Aspekte, welche die Sozialpolitik und Marktstellung der Stadt in Zukunft beeinflussen. Es sei nicht auszuschliessen, dass die AZZ in einigen Jahren wieder bei der Stadt anknöpfen könnte, um finanzielle Unterstützung zu bekommen.

Die *Fraktion Alternative – die Grünen/CSP* konnte zwar die Gründe für die Veräusserung und die Übertragung der Rückstellung verstehen. Man hatte jedoch Bedenken, ob dieser Schritt Sinn machen würde und ob es keine andere Lösung gegeben hätte.

Die *SVP-Fraktion* stimmte der Vorlage zu. Es handle sich um eine notwendige Anpassung aufgrund von übergeordnetem Recht. Die Übergabe der Rückstellung bewertete die Fraktion nicht negativ. De facto sei die AZZ eine stadteigene Stiftung. In Anbetracht der hohen Kapitalisierung der Stiftung von 60 Prozent seien negative Szenarien eher unwahrscheinlich.

In der Schlussabstimmung befürwortete das Stadtparlament die Vorlage mit 26 zu 5 Stimmen bei 5 Enthaltungen.



Foto: Andreas Busslinger

Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1729 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 4. Mai 2021 betreffend Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der bestehenden Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug lautet:

«1. Die Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt im Unterbaurecht gemäss Mutationsplan Nr. 8395-00 im Anhang vom 2. Oktober 2020 an die Stiftung Alterszentren Zug zu einem Preis von 8'960'000.00 Franken wird auf den 1. Januar 2022 genehmigt.

2. Die Rückstellung für Instandstellung von 13'436'186.20 Franken wird per 1. Januar 2022 an die Stiftung Alterszentren Zug übertragen.

3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum gemäss 7 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005. Er tritt nach der Annahme durch das Volk auf den 1. Januar 2022 in Kraft.

4. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.