

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2177

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

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 25. Oktober 2011

Das Wichtigste im Überblick

Die Stadt Zug hat aktuell und in Zukunft aufgrund der Prognosen einen hohen Bedarf an Pflegebetten. Ende 2010 waren 483 Personen aus der Stadt Zug in Pflegezentren untergebracht, davon 323 in Zentren der Stadt Zug und 157 in anderen Gemeinden sowie drei ausserhalb des Kantons. Die Pflegeplätze ausserhalb der Stadt sind nicht gesichert.

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. Die Stiftung plant einen Ersatzbau für die Pflegeschule Baar (Pflegezentrum II, Baar) auf einem eigenen Grundstück südlich der Weststrasse und westlich der Landhausstrasse. Vorgesehen ist ein Pflegezentrum mit 80 Betten in Einzelzimmern. Die Stadt übernimmt 44 Zimmer, die Gemeinde Baar 36.

Die Baukosten betragen rund CHF 49 Mio.; die Stiftung stellt das Land kostenlos zur Verfügung. Der Anteil der Stadt Zug für die 44 Zimmer beträgt verbindlich CHF 19.3 Mio. Die Stadt Zug kann diese Zimmer samt Pflegebetrieb während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes nutzen. Die Erstellungskosten pro Zimmer belaufen sich auf knapp CHF 440'000.00. Gebaut wird ein fünfstöckiges Gebäude mit Innenhof, das im 1. Untergeschoss mit dem bestehenden, südlich gelegenen Pflegezentrum Baar verbunden ist. Der Betrieb des geplanten Pflegezentrums II wird als Einheit mit dem bestehenden Pflegezentrum geführt. Ausgerichtet ist das neue Zentrum als Kompetenzzentrum für Geriatrie mit eigenen Heimärzten.

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und zu Lasten der Investitionsrechnung einen Beitrag von CHF 19'300'000.00 (Index April 2011) für den Erwerb von 44 Pflegebetten in Einzelzimmern im Neubau Pflegezentrum II, Baar, Bauherrin Stiftung Pflegezentrum Baar, zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren im Betrag von CHF 19'300'000.00 für den Erwerb von 44 Pflegebetten in Einzelzimmern im Neubau Pflegezentrum II, Baar. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage

1.1 Pflegebettenbedarf

1.2 Die Stiftung Pflegezentrum Baar

2. Neubau Pflegezentrum II, Baar

2.1 Grund für einen Neubau

2.2 Betriebliche Ausrichtung

2.3 Das Bauprojekt

3. Finanzierung und vertragliche Regelung

4. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Pflegebettenbedarf

Die Stadt Zug verfügt heute über folgende Heimbetten:

- Frauensteinmatt	81
- Herti	89
- Neustadt	82
- Mülimatt (Oberwil)	60
- Pflegezentrum Baar	16
- Chlösterli Unterägeri	20
TOTAL	348

Mit Stand vom 31. Dezember 2010 (noch ohne Frauensteinmatt) waren 483 Personen (459 Pflegebedürftige und 24 Personen ohne Pflegebedarf) aus der Stadt Zug in Pflegezentren untergebracht, davon 323 in Zentren der Stadt Zug und 157 in anderen Gemeinden sowie drei ausserhalb des Kantons.

Die Betten ausserhalb der Stadt Zug sind nicht gesichert und können nicht mehr beansprucht werden, wenn die betreffenden Gemeinden für ihre Bewohnerinnen und Bewohner ihre Heimplätze für den Eigenbedarf benötigen.

Der künftige Pflegebettenbedarf stützt sich auf die „Bedarfsprognose für Langzeitpflegebetten“ des Kantons Zug vom Juni 2005 sowie die kantonale Studie „Obsan“ vom Februar 2009. Die Studie „Obsan“ rechnet – ähnlich wie die Bedarfsprognose vom Juni 2005 - für das Jahr 2010 mit einem Bedarf (pessimistische Variante) von 367 Pflegebetten für die Stadt Zug. Tatsächlich waren Ende 2010 wie erwähnt 459 Pflegebetten belegt. Die Prognose der Studie „Obsan“ muss deshalb um plus 100 Betten

korrigiert werden. Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass die Studie „Obsan“ auf den Kanton ausgerichtet ist; die Gemeindeanteile sind rechnerisch umgelegt.

Entwicklung Bedarf und Bestand

	2011	2015	2020	2025	2030
BEDARF	459*	467	527	562	625
BESTAND 1	353	353	353	353	353
BESTAND 2	353	397	397	397	397

*IST-Bestand am 31. Dezember 2010 (459 Pflegebedürftige + 24 Personen ohne Pflegebedarf = 483); ab 2015: Prognose „Obsan“ + 100

Bestand 1: ohne Betten Pflegezentrum II, Baar

Bestand 2: mit Betten Pflegezentrum II, Baar

Auch wenn Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind, ist aufgrund der demographischen Entwicklung eine stetige Zunahme des Pflegebettenbedarfs zu erwarten. Daraus ergibt sich für die Stadt Zug eine erhebliche Lücke zwischen Bedarf und Bestand. Mit dem Einkauf der 44 Pflegebetten in Baar kann diese Lücke verringert werden.

Der Stadtrat hat am 28. April 2009 die Strategie Langzeitpflege verabschiedet. Die Vorgaben werden schrittweise umgesetzt. Die Realisierung von Pflegebetten ist Teil dieser Strategie. Zurzeit werden die baurechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplan) für den Bau eines neuen Pflegezentrums oder von Pflegewohngruppen im Bereich des heutigen oberirdischen Parkplatzes östlich des Alterszentrums Herti erarbeitet. Dazu kommen flankierende Massnahmen in der Altersbetreuung wie Spitex, Unterstützung der pflegenden Angehörigen oder Schaffen von alternativen Wohnmöglichkeiten im Alter.

1.2 Die Stiftung Pflegezentrum Baar

Die Stiftung Pflegezentrum Baar wurde von der Bürgergemeinde Baar, der Einwohnergemeinde Baar und der Stadt Zug am 29. Mai 1973 gegründet.

Der Stiftungszweck ist der Betrieb von Institutionen für die Langzeitpflege. Ferner kann die Stiftung gemeinnützige Institutionen unterstützen, welche in den Bereichen Krankenpflege, Pflegeausbildung und Betreuung tätig sind und ihre Dienstleistungen hauptsächlich im Kanton Zug anbieten. Sie kann Liegenschaften unterhalten, erwerben und bewirtschaften (vgl. Stiftungsstatuten in der Beilage).

Der Stiftungsrat besteht aus acht Mitgliedern. Die Stadt Zug ist gemäss Stiftungsstatut mit zwei Mitgliedern, zurzeit mit den Stadträten Andreas Bossard und André Wicksi, im Stiftungsrat vertreten.

2. Neubau Pflegezentrum II, Baar

2.1 Grund für einen Neubau

Die Stiftung Pflegezentrum Baar ist Eigentümerin der Liegenschaft GS 3914 in Baar. Diese grenzt im Norden an die Weststrasse und östlich an die Landhausstrasse. Am Südrand liegt das bestehende Pflegezentrum Baar und noch weiter südlicher, ausserhalb des Grundstücks der Stiftung, das Kantonsspital. Auf der Liegenschaft befinden sich drei Gebäude: das eigentliche Pflegezentrum (erbaut 2004/2005), das Hochhaus Landhausstrasse mit Einzelzimmern und Studios (erbaut 1975/1976) und das Gebäude der Pflegeschule (erbaut 1975/1976). In der Pflegeschule waren u.a. vier Schulungsräume für Pflegeberufe in der Langzeitpflege untergebracht. Der Regierungsrat zentralisierte im Jahr 2008 die Ausbildungen für Pflegeberufe in Zug. Der Standort Baar wurde nicht mehr benötigt. Seither ist das Gebäude für eine kulturelle Zwischennutzung an die Gemeinde Baar vermietet.

Die Räume der Pflegeschule sind auf einen Schulbetrieb ausgerichtet. Angesichts des hohen Bedarfs wäre eine Nutzung als Pflegeheim sinnvoll. Eine Machbarkeitsstudie hat jedoch gezeigt, dass Raumaufteilung und Statik dies nicht zulassen. Mit einem Neubau können zudem die Anforderungen betreffend behindertengerechtes Bauen, flexibler Raumaufteilung und Energieeffizienz optimal erfüllt werden. Der Stiftungsrat hat deshalb entschieden, die Pflegeschule zurückzubauen und einen Neubau zu errichten mit 44 Pflegebetten für die Stadt Zug und 36 Pflegebetten für die Gemeinde Baar.

2.2 Betriebliche Ausrichtung

Das neue Pflegezentrum II, Baar, soll als Einheit zusammen mit dem bestehenden Pflegezentrum geführt werden, das bereits 92 Pflegebetten aufweist. Die Logistik wird zusammengelegt. Das Pflegezentrum Baar erfüllt die Anforderungen eines Kompetenzzentrums für Geriatrie und ist auf den Bereich mit sehr hohem Pflegebedarf spezialisiert. Dazu gehört eine eigene Psychogeriatric.

Die Alterung der Gesellschaft führt dazu, dass die Pflege im hohen Alter aufwändiger und spezialisierter wird. Diese hohe Pflegeintensität stellt besondere räumliche und betriebliche Ansprüche. Zur täglichen Pflege sind eine Vielzahl von technischen und apparativen Hilfsmitteln im Einsatz; es werden Therapieräume, mehr Verkehrsflächen auf den Korridoren und grössere Stations- und Nebenräume benötigt. Das Pflegezentrum Baar beschäftigt überdies ein Ärzteteam und ein Therapieteam. Das bedingt weitere Räume wie Arztpraxen und Therapieräume. Der Arbeitsmarkt im Pflegebereich ist ausgetrocknet. Die Aus- und Weiterbildung wird insbesondere in der Pflege, für die Ärzte und beim Therapiepersonal aktiv gefördert, wofür zusätzlicher Raumbedarf entsteht. Die schwer dementen Patienten und gehbehinderten Menschen müssen über genügend Bewegungsflächen verfügen können. Der rundum begehbare Lichthof des Neubaus bildet den Kern dieser geriatrische Ausgehzone.

2.3 Das Bauprojekt

Das neue Pflegezentrum II, Baar, ist nördlich des bestehenden Pflegezentrums geplant. Die äusseren Parameter des Grundstückes definieren die Gebäudeform. Die

dadurch gegebene Gebäudetiefe verlangt einen Lichthof. Die innere Organisation ist um den Lichthof konzipiert und ergibt einen „Rundlauf“. Diese wichtige geriatrische Bewegungszone kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbständig genutzt werden.

Der fünfstöckige Bau ist über das 1. Untergeschoss mit dem bestehenden Pflegezentrum Baar verbunden. Der Teilausbau im 2. Untergeschoss dient der Gebäudetechnik. Das Parterre wird erschlossen über einen gedeckten und verglasten Durchgang, der das neue mit dem bestehenden Gebäude verbindet. Im Parterre sind die Administration und der grosse Saal untergebracht. Dazu kommt eine vermietbare Fläche von ca. 800 m² für Drittnutzungen. Die insgesamt 80 Einzelzimmer sind zu je 20 Einheiten auf die vier gleich gestalteten Obergeschosse verteilt. Es sind nur Einzelzimmer vorgesehen, weil die Nachfrage nach Doppelzimmern im Hochpflegebereich sehr marginal ist. Jedes Obergeschoss verfügt über die notwendigen Räume für die Pflege und einen Essraum.

Die Fassade wird mit dunkelrotem Klinker verkleidet und ist optisch auf das rot gehaltene bestehende Pflegezentrum abgestimmt. Der Neubau ist mit einer nachhaltigen Bauweise geplant und kann mit den geplanten Kostenberechnungen im Minergiestandard erstellt werden. Das Projekt wurde von burckhardpartner, Architekten/Generalplaner, Neumarkt 28, 8022 Zürich erstellt.

Zeitplan:

Bau- und Planungskommission	7. November 2011
Geschäftsprüfungskommission	21. November 2011
Grosser Gemeinderat	13. Dezember 2011
Urnenabstimmung	11. März 2012
Baubeginn	Herbst 2012
Bauende:	Frühjahr 2015

3. Finanzierung und vertragliche Regelung

Die gesamten Baukosten betragen CHF 49 Mio. Sie wurden als Elementkosten ermittelt nach Vorgaben (eBKP-H) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung CRB. Die detaillierten Kosten können der Beilage „Kostenschätzung zum Vorprojekt mit Kommentar“ entnommen werden.

Die ersten Projektstudien hatten Baukosten von ca. CHF 54 Mio. ergeben. Das Baudepartement der Stadt Zug hat das Projekt optimiert und mit der Bauabteilung der Gemeinde Baar abgestimmt. Die Kosten konnten dadurch auf CHF 49 Mio. gesenkt werden. Das Bauland wird von der Stiftung Pflegezentrum Baar kostenlos zur Verfügung gestellt.

Finanziert werden Baukosten wie folgt:

Anteil Stadt Zug (44 Zimmer/Index April 2011)	CHF 19'300.000
Anteil Gemeinde Baar (36 Zimmer)	CHF 15'900'000
Anteil Stiftung Pflegezentrum Baar	CHF 8'800'000
Anteil Drittnutzungen	CHF 4'200'000
Anteil Kantonsspital*	<u>CHF 800'000</u>
TOTAL	** CHF 49'000'000

*Das bestehende Pflegezentrum ist mit der Klimatechnik am Kantonsspital angeschlossen. Dessen Kapazitäten genügen nicht mehr und müssten ausgebaut werden. Mit dem Neubau Pflegezentrum Baar würde eine autonome Klimatechnik erstellt und das Kantonsspital entsprechend entlastet werden, sodass auf eine Erweiterung verzichtet werden kann.

**Zürcher Baukostenindex April 2011

Die Erstellungskosten pro Zimmer betragen für die Stadt Zug und die Gemeinde Baar knapp CHF 440'000.00. Die Zimmer im bestehenden Pflegezentrum Baar waren für ca. CHF 668'000.00 erstellt worden. Die Zimmer im Pflegezentrum Neustadt in Zug kosteten CHF 418'000.00, in der Frauenstatt CHF 372'000.00. Allerdings müssten die Kosten der Pflegeplätze in der Frauensteinmatt für den Vergleich mit dem Neubau Pflegezentrum II, Baar, wegen unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und Unterschieden beim Ausbaustandard mit einem Betrag von plus ca. CHF 50'000.00 korrigiert werden. Dazu kommt für den Neubau in Baar ein Mehraufwand von ca. CHF 20'000.00 für den höheren Flächenbedarf bei den Verkehrsflächen und Nebenräumen.

Vergleichswerte Erstellungskosten pro Zimmer (ohne Landkosten):

Realisierte Pflegeplätze in umliegenden Kantonen 2007-2011	400'000.00	100%
Pflegeplatz Baar II	440'000.00	110%
Bestehendes Pflegezentrum Baar 2006	668'000.00	167%
Pflegezentrum Neustadt 2001	418'000.00	104,5%
Frauensteinmatt* 2011	372'000.00	93%

Der Stadtrat hat mit der Stiftung Pflegezentrum Baar mit Datum vom 25. Oktober 2011 für die Nutzung der 44 Pflegebetten - unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Kreditbewilligung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug (GGR) und einem positivem Ausgang der Urnenabstimmung - eine Vereinbarung abgeschlossen. Diese sieht im Wesentlichen vor, dass die Stadt Zug für die 44 Pflegebetten verbindlich CHF 19.3 Mio. bezahlt. Die Zahlung ist im Finanzplan wie folgt budgetiert:

1. Rate, CHF 4.0 Mio: 1. Semester 2012 nach vorliegen der Baubewilligung
2. Rate, CHF 4.0 Mio: 30. Juni 2013
3. Rate, CHF 4.0 Mio: 31. Dezember 2013
4. Rate, CHF 6.0 Mio: 30. Juni 2014
5. Rate, CHF 1.3 Mio: nach Bauvollendung

Die Stadt erhält als Gegenleistung das Recht zur alleinigen Nutzung von 44 Betten in Einzelzimmern des Pflegezentrums Baar II samt Pflegebetrieb während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes.

Die Stiftung Pflegezentrum Baar ist verantwortlich für die strategische und operative Führung des neuen Pflegezentrums. Für dessen Betrieb wird eine separate Leistungsvereinbarung abgeschlossen.

Der Kredit für den Neubau Pflegezentrum,II, Baar, muss von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Stadt Zug und der Gemeinde Baar bewilligt werden. Lehnt eine der beiden Gemeinden den Kredit ab, kann das Projekt nicht realisiert werden.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- zu Lasten der Investitionsrechnung einen Beitrag von CHF 19'300'000.00 (Index April 2011) für den Erwerb von 44 Pflegebetten in Einzelzimmern im Neubau Pflegezentrum II, Baar, Bauherrin Stiftung Pflegezentrum Baar, zu bewilligen.

Zug, 25. Oktober 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Kostenschätzung zum Vorprojekt mit Kommentar
3. Vereinbarung betreffend Realisierung und Nutzung von 44 Pflegebetten im Pflegezentrum II, Baar, vom 25. Oktober 2011
4. Statuten der Stiftung Pflegezentrum Baar
5. Pläne zum Vorprojekt
 - 5.1 Situation Katasterplan
 - 5.2 Situation Umgebungsplan
 - 5.3 Grundriss 2. Untergeschoss
 - 5.4 Grundriss 1. Untergeschoss
 - 5.5 Grundriss Erdgeschoss
 - 5.6 Grundriss 1.-4. Obergeschoss
 - 5.7 Grundriss Dachaufsicht
 - 5.8 Schnitte
 - 5.9 Fassaden

Die Vorlage wurde vom Departement Soziales, Umwelt und Sicherheit verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Pietro Ugolini, Departementssekretär, Tel. 041 728 22 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

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

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2177 vom 25. Oktober 2011:

1. Für den Erwerb von 44 Pflegebetten in Einzelzimmern im Neubau Pflegezentrum II; Baar, Bauherrin Stiftung Pflegezentrum Baar, wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Beitrag von CHF 19'300'000.00 (Index April 2011) bewilligt.
2. Die Investition von CHF 19'300'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. c Finanzhaushaltgesetz).
3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 Bst. b der Gemeindeordnung der obligatorischen Volksabstimmung. Er tritt nach der Annahme durch das Volk am 11. März 2012 in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung am 11. März 2012