

# Städtische Urnenabstimmung

vom 11. März 2012

**Erwerb von 44 Pflegebetten  
im Neubau Pflegezentrum II,  
Baar – Investitionsbeitrag**



Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.

### Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Inst. Montana, Grotto)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 10.3.2012	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 11.3.2012	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr

### Zusätzlich:

Freitag 9.3.2012 08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz

## Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II, Baar – Investitionsbeitrag

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 4 Pflegebettenbedarf
- 8 Stiftung Pflegezentrum Baar
- 10 Neubau
- 11 Betriebliche Ausrichtung
- 11 Bauprojekt
- 16 Kosten und Finanzierung
- 16 Erstellungskosten pro Zimmer
- 17 Vertragliche Regelung
- 18 Meinungen im GGR
- 19 Beschlusstext

## Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Stadt Zug hat aktuell und in Zukunft aufgrund der Prognosen einen hohen Bedarf an Pflegebetten. Ende 2011 waren 442 Personen aus der Stadt Zug in Pflegezentren untergebracht, davon 332 in Zentren der Stadt Zug und 103 in anderen Gemeinden sowie sieben ausserhalb des Kantons.

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 auf ihrem eigenen Grundstück (südlich der Weststrasse/westlich der Landhausstrasse) neben dem bestehenden Pflegezentrum einen Neubau (Pflegezentrum II) zu errichten. Vorgesehen ist ein Pflegezentrum mit 80 Betten in Einzelzimmern. Mit ihrem Investitionsbeitrag kann die Stadt Zug 44 Zimmer übernehmen. Die Stadt Zug kann diese Zimmer und den Pflegebetrieb während der gesamten Nutzungsdauer des Gebäudes in Anspruch nehmen. Die restlichen 36 Zimmer übernimmt die Gemeinde Baar.

Die Baukosten betragen rund CHF 49 Mio. Die Stiftung stellt ihr Land kostenlos zur Verfügung. Der Anteil der Stadt Zug für die 44 Zimmer beträgt CHF 19.3 Mio. Die Erstellungskosten pro Zimmer belaufen sich damit auf knapp CHF 440'000.–. Gebaut wird ein fünfstöckiges Gebäude (Erdgeschoss und vier Obergeschosse) mit Innenhof, das im ersten Untergeschoss und im Erdgeschoss 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.

Der Investitionsbeitrag für den Neubau des Pflegezentrums Baar II muss von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Zug und Baar bewilligt werden. Lehnt eine der beiden Gemeinden den Beitrag ab, kann das Projekt nicht realisiert werden.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat dem Investitionsbeitrag an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 mit 26:11 zugestimmt. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage ebenfalls zuzustimmen.

## Der Stadtrat von Zug

Mit der Beteiligung an der Erweiterung des bestehenden Pflegezentrums in Baar erhält die Stadt Zug dringend benötigte Pflegeheimplätze.

## Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II, Baar – Investitionsbeitrag

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Zug hat aktuell und in Zukunft aufgrund der Prognosen einen hohen Bedarf an Pflegebetten. Ende 2011 waren 442 Personen aus der Stadt Zug in Pflegezentren untergebracht, davon 332 in Zentren der Stadt Zug und 103 in anderen Gemeinden sowie sieben ausserhalb des Kantons. Die Stadt Zug verfügt aktuell über folgende Betten in Pflegeheimen:

Frauensteinmatt	84
Herti	82
Neustadt	76
Mülimatt (Oberwil)	62
Pflegezentrum Baar	16
Chlösterli Unterägeri	20
<b>Total</b>	<b>340</b>

### Pflegebettenbedarf

Der künftige Pflegebettenbedarf stützt sich auf die Prognosen des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums, Neuenburg (Obsan), die im Auftrag der Gesundheitsdirektion des Kantons Zug erstellt werden. Für die Stadt Zug ist davon auszugehen, dass im Jahr 2015 ein Bedarf von rund 460 Pflegebetten besteht. Dem gegenüber

steht aktuell ein Angebot von 340 Pflegebetten. Auch wenn Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind, ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine stetige Zunahme des Pflegebettenbedarfs zu erwarten. Dies hat für die Stadt Zug eine erhebliche Lücke zwischen Bedarf und Bestand zur Folge. Mit dem Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau des Pflegezent-

rums II in Baar kann die Lücke verringert werden. Die Anzahl Pflegebetten der Stadt Zug würde sich ab 2015 auf 384 erhöhen.

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



Luftaufnahme mit dem Neubau des Pflegezentrums II (rot).

Aussenvisualisierung. Das rote Gebäude am linken Bildrand ist das bestehende Pflegezentrum neben dem Zuger Kantonsspital.



Voraussetzungen für ein neues Pflegezentrum oder ein Gebäude für 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 und das Schaffen von alternativen Wohnmöglichkeiten im Alter.

### Stiftung Pflegezentrum Baar

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

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



Innenvisualisierung  
mit dem Lichthof.

## 2. 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 südlich, 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, das Gebäude der ehemaligen Pflegeschule abzurechen und einen Neubau zu errichten mit 44 Pflegebetten für die Stadt Zug und 36 Pflegebetten für die Gemeinde Baar.

### Betriebliche Ausrichtung

Das neue Pflegezentrum Baar II soll 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 hohem Pflegebedarf ausgerichtet. Die Alterung der Gesellschaft zieht nach sich, dass die Pflege im hohen Alter aufwändiger wird. Diese Pflegeintensität stellt besondere räumliche und betriebliche

Ansprüche. Zur täglichen Pflege ist eine Vielzahl von technischen und apparativen Hilfsmitteln im Einsatz; es werden Therapieräume, mehr Verkehrsflächen auf den Korridoren und grössere Stations- und Nebenräume benötigt. Der Arbeitsmarkt im Pflegebereich ist zurzeit 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 Patientinnen und Patienten und gehbehinderten Menschen müssen über genügend Bewegungsflächen verfügen können. Der rundum begehbare Lichthof des Neubaus bildet den Kern dieser geriatrischen Gehzone.

### Bauprojekt

Das neue Pflegezentrum Baar II ist nördlich des bestehenden Pflegezentrums geplant. Die äusseren Parameter des Grundstückes definieren die Gebäudeform. Die dadurch gegebene Gebäudetiefe bedingt einen Lichthof. Die innere Organisation ist um den Lichthof konzipiert und ergibt einen



Westfassade mit dem bestehenden Pflegezentrum (rechts), dem Neubau (Mitte) und dem bestehenden Hochhaus (links hinten).

Grundriss  
Erdgeschoss.



Grundriss 1.-4.  
Obergeschoss mit den  
Pflegezimmern.





«Rundlauf». Diese wichtige Bewegungszone kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbstständig genutzt werden.

Der fünfstöckige Bau (Erdgeschoss und vier Obergeschosse) ist über das 1. Untergeschoss und das Erdgeschoss mit dem bestehenden Pflegezentrum Baar verbunden. Das Parterre wird über einen gedeckten und verglasten Durchgang erschlossen, der das neue mit dem bestehenden Gebäude verbindet. Im Parterre sind ein Mehrzwecksaal mit integriertem Andachtsraum, Therapieräume, verschiedenen Arbeitsräume und Büros untergebracht. Dazu kommt eine vermietbare Fläche von rund 800 m<sup>2</sup> 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 sehr klein ist. Jedes Obergeschoss verfügt über die notwendigen Arbeitsräume für Pflege, Therapie und Hauswirtschaft sowie einen Wohn- und Speiseraum.

Die Fassade wird mit dunkelrotem Klinker verkleidet und ist optisch auf das rot gehaltene bestehende Pflegezentrum abgestimmt. Der von Burckhard+Partner, Architekten/Generalplaner, Zürich, entwickelte Neubau ist mit einer nachhaltigen Bauweise geplant und orientiert sich am Minergiestandard. Der Baubeginn ist im Oktober 2012 vorgesehen. Die Bauzeit dauert rund 600 Tage und endet im März 2015.

### 3. Kosten und Finanzierung

Die gesamten Erstellungskosten (ohne Bauland) betragen CHF 49 Mio. Sie wurden nach den Vorgaben der Schweizerischen Zentralstelle für Bau-rationalisierung mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt. Die ersten Projektstudien hatten Baukosten von rund CHF 54 Mio. ergeben. Das Projekt wurde optimiert und die Kosten konnten entsprechend gesenkt werden. Das Bauland wird von der Stiftung Pflegezentrum Baar kostenlos zur Verfügung gestellt.

#### Erstellungskosten pro Zimmer

Die Erstellungskosten pro Zimmer betragen für die Stadt Zug und die Gemeinde Baar rund CHF 440 000.-. Zum Vergleich: Die Zimmer im bestehenden Pflegezentrum Baar waren für ca. CHF 668 000.- erstellt worden. Die Zimmer im Pflegezentrum Neustadt in Zug kosteten CHF 418 000.-, in der Frauensteinmatt CHF 372 000.-. Allerdings sind die Kosten der Pflegeplätze in der Frauensteinmatt in Zug für den Vergleich mit dem Neubau Pflegezentrum Baar II wegen unterschiedlichen baulichen Voraussetzungen und Unterschieden beim Ausbaustandard mit einem Betrag von plus ca. CHF 50 000.- zu korrigieren. Dazu kommt für den Neubau in Baar ein Mehraufwand von ca. CHF 20 000.- für den höheren Flächenbedarf bei den Verkehrsflächen und Nebenräumen. Die Vergleichswerte für die Erstellungskosten pro Zimmer in der Übersicht:

#### Erstellungskosten pro Zimmer (CHF)

Realisierte Pflegeplätze in umliegenden Kantonen 2007–2011, ca.	400 000.-	100,0%
Pflegezentrum Baar II	440 000.-	110,0%
Bestehendes Pflegezentrum Baar 2006	668 000.-	167,0%
Pflegezentrum Neustadt Zug 2001	418 000.-	104,5%
Frauensteinmatt Zug 2011	372 000.-	93,0%

#### Finanzierung (CHF)

Finanziert werden die Erstellungskosten (ohne Bauland) wie folgt:

Anteil Gemeinde Baar (36 Zimmer)	15 900 000.-
Anteil Stadt Zug (44 Zimmer)	19 300 000.-
Anteil Stiftung Pflegezentrum Baar	8 800 000.-
Anteil Drittnutzungen	4 200 000.-
Anteil Einsparung Klimatechnik im Kantonsspital (*)	800 000.-
<b>Total (**)</b>	<b>49 000 000.-</b>

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

(\*\*) Zürcher Baukostenindex April 2011

### 4. Vertragliche Regelung

Der Stadtrat hat mit der Stiftung Pflegezentrum Baar mit Datum vom 25. Oktober 2011 für die Nutzung der 44 Pflegebetten – unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs 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 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 erweiterten 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.

## 5. Meinungen im GGR

Der Grosse Gemeinderat hat den Investitionsbeitrag an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 beraten. Folgende Argumente standen dabei im Vordergrund:

Der demografische Trend und die Entwicklung sind eindeutig. Eine Stiftung realisiert und unterstützt dieses Engagement mit fast CHF 9 Mio. Die Stadt ist von den ganzen Umtrieben mit dem Bau und Betrieb entlastet und kann sich auf andere Projekte konzentrieren. Die Stadt Zug ist mit zwei Stiftungsräten in der Stiftung vertreten und hat somit eine gute Kontrolle und vor allem Kostenklarheit. Eine Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinaus macht Sinn, vor allem auch bei diesem Projekt.

Der Einkauf von Pflegebetten in anderen Gemeinden ist angezeigt, wenn in der Stadt Zug der voraussehbare Bedarf nicht in nützlicher Frist gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang wird moniert, dass eine strategische Planung von Alters- und Pflegezentren in der Stadt Zug weitgehend fehlt. Der Stadtrat wird aufgefordert, dieser strategischen Planung seine Aufmerksamkeit zu widmen und die gewonnenen Erkenntnisse darzulegen.

Die Mehrkosten von rund CHF 70'000.– pro Bett gegenüber dem Alterszentrum Frauensteinmatt werden zwar begründet, sind aber doch sehr erheblich. Angesichts der hohen Kosten ist nicht nachvollziehbar, dass man auf ein zusätzliches Geschoss verzichten will. Ein

zusätzliches Geschoss hätte mehr Kapazitäten geschaffen und die Kosten pro Bett gesenkt.

Die heute präsentierte Lösung könnte durchaus Bestandteil einer Gesamtstrategie darstellen. Der Bedarf ist ausgewiesen. Eine Aufstockung des Pflegezentrums II ist aus wohnhygienischen Gründen nicht ratsam. Dass die Betten teuer sind, wird nicht bestritten. Sie sind jedoch teuer, weil dort Menschen mit den höchsten Pflegestufen betreut werden.

Es gibt keine Alternativen zum Erwerb dieser Pflegebetten. Denn in Zug wird wohl kaum jemand den Boden für den Bau eines Pflegeheimes unentgeltlich zur Verfügung stellen, wie dies hier in Baar mit der Stiftung der Fall ist.

Der Grosse Gemeinderat hat dem Investitionsbeitrag an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2011 mit 26:11 zugestimmt.

### Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1563 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 13. Dezember 2011 betreffend Erwerb von 44 Pflegebetten im Neubau Pflegezentrum II, Baar; Investitionsbeitrag, lautet:

«1. Für den Erwerb von 44 Pflegebetten in Einzelzimmern im Neubau Pflegezentrum II; Baar, Bauherrin Stiftung Pflegezentrum Baar, wird zu Lasten der Investitionsrechnung, KST 2260, Beiträge, Objekt Nr. 920, ein Beitrag von CHF 19'300'000.– (Index April 2011) bewilligt.

2. Die Investition von CHF 19'300'000.– 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 Stimmvolk

der Gemeinde Baar und der Stadt Zug 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.»

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



**ZUG**  
Stadt