

GENEHMIGUNG DER SCHLUSSABRECHNUNG

BETREFFEND BEITRAG AN DEN BAU  
DES PFLEGEZENTRUMS ENNETSEE CHAM

BERICHT UND ANTRAG DES REGIERUNGSRATES

VOM 6. JULI 2004

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit gestützt auf § 28 Abs. 3 des Finanzhaushaltgesetzes vom 28. Februar 1985 (BGS 611.1) Bericht und Antrag zur Genehmigung der Schlussabrechnung betreffend Beitrag an die Bürgergemeinde Cham für den Bau des Pflegezentrums Ennetsee, Cham.

**I. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 16. Dezember 1999 (GS 26,577) sicherte der Kantonsrat der Bürgergemeinde Cham an die Bau- und Einrichtungskosten für den Neubau des Pflegezentrums Ennetsee, Cham, von mutmasslich insgesamt Fr. 15'057'200.-- (inkl. MwSt / Baukostenindex 1. April 1998) einen Beitrag von 60%, jedoch höchstens Fr. 9'034'320.--, zu Lasten der Investitionsrechnung zu.

Der 60-prozentige Kantonsbeitrag wurde als Kostendach mit offener Abrechnung festgelegt. Eine allfällige Kostendachüberschreitung sollte zu Lasten der Bürgergemeinde gehen, während eine Kostenunterschreitung vollumfänglich zu Gunsten des Kantons ausfallen sollte (vgl. dazu auch den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 15. Juni 1999, Seite 10).

## II. Schlussabrechnung

Die Bauarbeiten am neuen Pflegezentrum in Cham konnten im Herbst 2002 abgeschlossen werden. Im Mai 2003 erstattete ein Besucher der Aufsichtsbehörde Bericht, dass ein Teil des Pflegezentrums für medizinische Behandlungsräume der causa dermis, einem Kompetenzzentrum für die Bereiche Dermatologie und Allergologie, genutzt werde. Da solches im ursprünglichen Ausführungsprojekt nicht vorgesehen war, leitete die Aufsichtsbehörde in der Folge eine Untersuchung ein. Gemäss deren Ergebnis hat die Trägerschaft die Umwandlung im Rahmen des Baues ohne vorherige Rücksprache mit der zuständigen Baukommission vorgenommen. Weiter ergab die Untersuchung, dass die Realisierung der Arztpraxen zumindest teilweise zu Lasten von Therapieräumen des Pflegezentrums erfolgt war. Die näheren Überprüfungen der Dienstleistungs- und Infrastrukturvoraussetzungen zeigte, dass der Versorgungsauftrag mit den vorhandenen Therapieräumen gleichwohl sichergestellt werden kann. Auf ein gesundheitspolizeiliches und/oder -planerisches Einschreiten des Kantons in dieser Angelegenheit konnte damit verzichtet werden.

Auch wenn die Umnutzung aus versorgungstechnischer Sicht - jedenfalls im heutigen Zeitpunkt - keine gravierenden Nachteile für die Bewohnerinnen und Bewohner zeitigt, stellt sie klar eine Zweckentfremdung dar. Diese zieht zwingend subventionsrechtliche Folgen nach sich. Aus der Kreditvorlage geht nämlich unzweideutig hervor, dass die Gewährung des Kantonsbeitrages an die Zweckbestimmung der Baute als Pflegezentrum anknüpft. Bauteile und Einrichtungen, welche nicht dem Pflegeheimbetrieb dienen (also betriebsfremd sind), sind deshalb von vornherein von einer Subventionierung durch den Kanton (auf Basis des besagten Kreditbeschlusses) ausgeschlossen. Das Kostendach reduziert sich dabei um den Betrag der betriebsfremden Kosten. Dies folgt aus dem in § 1 KRB implizit festgeschriebenen Grundsatz der Parität von Subvention und subventionsberechtigtem Objekt.

Vor diesem Hintergrund forderte die Gesundheitsdirektion die Bürgergemeinde Cham im Herbst des letzten Jahres auf, die Kosten für die Umnutzung detailliert auszuweisen. Die Bürgergemeinde beauftragte in der Folge ein Architekturbüro mit der Kostenermittlung. Am 9. Dezember 2003 reichte die Bürgergemeinde dem Kanton die entsprechenden Unterlagen, zusammen mit der Bauabrechnung zur Revision und zur Berechnung des Kantonsbeitrages ein. Darin anerkennt die Bürgergemeinde, dass die Umnutzung der besagten Räumlichkeiten subventionsrechtliche

Folgen nach sich zieht. Die eingereichte Bauabrechnung weist Kosten für die betriebsfremden Bauteile explizit aus, und zwar mit einem Betrage von insgesamt Fr. 531'875.--. Am 27. Januar 2004 gab die Bürgergemeinde Cham gegenüber dem Kanton zudem eine schriftliche Erklärung ab, worin sie bestätigt, dass die eingereichte Bauabrechnung vollständig sei und sämtliche darin enthaltenen Aufwändungen das Pflegezentrum Ennetsee betreffen. Des Weiteren bekräftigte sie, dass die darin enthaltene Summe für betriebsfremde Bauten den effektiven Kosten entspreche und sie mit der Subvention der ausgewiesenen Gesamtkosten abzüglich betriebsfremder Kosten für sämtliche anrechenbaren Kosten per saldo aller Ansprüche entschädigt werde.

Die ausgewiesenen abzugsberechtigten Kosten von Fr. 531'875.-- wurden schliesslich gemeinsam mit dem mandatierten Architekturbüro von einem direktionsübergreifenden Expertenteam (Controller, Revisor, Architekt, Jurist) auf deren Richtigkeit überprüft. Die Ausscheidung knüpft an das Gebäudevolumen von insgesamt 15'338.00 m<sup>3</sup>. Der Zusammenschluss aus den Rohbau-Positionen wurde dabei entsprechend dem prozentualen Anteil der umgenutzten Räume von 8,32% des Gebäudevolumens umgelegt. Unberücksichtigt blieben die BKP Positionen Betriebseinrichtung, Umgebung, Baunebenkosten und Ausstattung. Die Begründung für die Nicht-Anrechnung liegt einerseits darin, dass die Betreiber der causa dermis ihre Einrichtungen und Ausstattungen selbständig realisiert haben, so dass in diesen zwei Positionen keine Vermengung mit den Kosten für das Pflegezentrum stattfand. Die Kosten für die Umgebung und die Baunebenkosten wurden nicht eingerechnet, da die Umnutzung auf diese keine relevanten Auswirkungen zeitigt. Der kalkulatorische betriebsfremde Anteil causa dermis von Fr. 531'900.-- erweist sich somit gemäss Prüfungsergebnis des Expertenteams als vernünftig und nachvollziehbar. Einigkeit besteht aber auch darin, dass weitere Umnutzungen wohl durchwegs zu Lasten des Kerngeschäftes Pflege gehen würden, was zwingend eine Anrechnung sämtlicher subventionierter Beiträge zur Folge hätte.

Die Finanzkontrolle des Kantons Zug hat dem bezeichneten Sachverhalt mit Bericht Nr. 07-2004 vom 3. Februar 2004 Rechnung getragen. Sie hat die Bauabrechnung für den Bau des Pflegezentrums Ennetsee, Cham, geprüft und bestätigt, dass das Gesamtprojekt ordnungsgemäss abgerechnet wurde.

Für den Bau des Pflegezentrums ergeben sich folgende Kosten:

### Zusammenfassung

#### Anrechenbare Kosten gemäss Bauabrechnung

Effektive Baukosten	Fr. 16'284'989.00
./.. betriebsfremde Bauten (causa dermis)	Fr. <u>531'874.50</u>
Anrechenbare, subventionsberechtigta Baukosten	Fr. 15'753'114.50
davon 60%	Fr. 9'451'868.70
	=====

#### Kantonsbeitrag gemäss Kostendach KRB

Kostendach Basis KRB	Fr. 15'057'200.00
Teuerung (6,6 Punkte)	Fr. 993'800.00
./.. betriebsfremde Bauten (causa dermis)	Fr. 531'900.00
Bereinigtes, subventionsberechtigtes Kostendach	Fr. <u>15'519'100.00</u>
Maximaler Kantonsbeitrag (Kantonsbeitrag 60%)	Fr. 9'311'460.00
	=====

Zur Wahrung der Kantonsinteressen hatte sich der Regierungsrat bereits anlässlich der ersten Lesung im April 2004 für die Aufnahme einer Rückerstattungsverpflichtung im Hinblick auf allfällige spätere Zweckänderungen ausgesprochen. Danach sollten die Beiträge anteilmässig zurückzuerstatten sein, sofern die Baute vor Ablauf von 25 Jahren seit der kantonsrätlichen Genehmigung der Schlusszahlung ganz oder teilweise zweckentfremdet oder auf eine nicht gemeinnützige Rechtsträgerschaft übertragen wird. Der zurückzuerstattende Betrag sollte sich pro Jahr bestimmungsgemässer Verwendung um 4% vermindern. Die öffentlich-rechtliche Rückerstattungspflicht sollte im Grundbuch angemerkt werden. Die Gesundheitsdirektion hat in der Folge einen Rückzahlungsvertrag entworfen und diesen zusammen mit dem Ergebnis der ersten Lesung der Bürgergemeinde zur Unterzeichnung bzw. Stellungnahme zugestellt.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 hat die Bürgergemeinde der Gesundheitsdirektion das unterzeichnete Vertragswerk eingereicht und sich noch einmal ausdrücklich für die nicht korrekte Orientierung im Zusammenhang mit der Fremdvermietung entschuldigt. Zugleich wies die Bürgergemeinde darauf hin, dass sie für die vermieteten Räume im Untergeschoss lediglich einen 10-Jahres-Vertrag mit Option von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen habe. Deshalb sei nicht ausgeschlossen, dass diese

Räume zu einem späteren Zeitpunkt doch noch zweckentsprechend verwendet würden. Die Bürgergemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass sie diesfalls einen Anspruch auf Subventionierung nach Massgabe des Restwertes gemäss Rückerstattungsklausel habe.

Aktuell an Gewicht gewonnen hat die von der Bürgergemeinde vorgetragene Forderung, nachdem die *causa dermis* ihren Betrieb per Mitte Mai 2004 aufgrund von finanziellen Engpässen einstellen musste. Der Regierungsrat hielt diesbezüglich in seinem Beschluss vom 18. Mai 2004 betreffend Genehmigung der Schlussabrechnung und Ausrichtung der Schlusszahlung an den Bau des Pflegezentrums Ennetsee, Cham, fest, dass mangels einer bislang verbindlich angeordneten oder unmittelbar bevorstehenden subventionskonformen Nutzung weder die Subventionsabrechnung zu hinterfragen noch die Durchsetzung der Subventionskürzung aufzuschieben sei. Denn auch bei der aktuell eingetretenen Stilllegung des Betriebes der *causa dermis* sei eben nicht ersichtlich, wie weit sich die Bürgergemeinde innert nützlicher Frist auf ein Vorhaben berufen könnte, dessen Realisierung sie - aufgrund der unerwarteten und raschen Entwicklung - mit der Gesundheitsdirektion noch nicht einmal diskutiert habe. Der Regierungsrat hat vor diesem Hintergrund den Entscheid über die Frage einer allfälligen nachträglichen Korrektur des Kürzungsentscheids für jenen Zeitpunkt vorbehalten, in dem eine zweckkonforme Nutzung tatsächlich realisiert oder zumindest verbindlich beschlossen worden ist (Ziff. 4 Dispositiv). Zu beachten wäre aber auch hier in jedem Fall das Kostendach, wie der Regierungsrat in seinen Erwägungen festhielt.

Der Regierungsrat hat die Schlussabrechnung für den Bau- und die Subventionierung des Pflegezentrums Ennetsee in diesem Sinne (unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat) mit Beschluss vom 18. Mai 2004 genehmigt. Der Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Gestützt auf das Ergebnis der Revision sowie die teilweise Umnutzung der Baute beantragen die Finanzkontrolle und der Regierungsrat, das bereinigte, subventionsberechtigte Kostendach von Fr. 15'519'100.-- als Grundlage für die Auszahlung des Kantonsbeitrags von Fr. 9'311'460.-- (60%) anzuerkennen und die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

### III. Anträge

1. Das bereinigte, subventionsberechtigte Kostendach von Fr. 15'519'100.-- sei als Grundlage für die Auszahlung des Kantonsbeitrags von Fr. 9'311'460.-- (60%) anzuerkennen.
2. Die Schlussabrechnung für den Bau des Pflegezentrums Ennetsee, Cham, sei zu genehmigen.

Zug, 6. Juli 2004

Mit vorzüglicher Hochachtung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann: Walter Suter

Der Landschreiber: Tino Jorio