



## **Kantonsratsbeschluss**

### **betreffend Investitionsbeitrag an die Stiftung Maihof Zug für den Umbau und die Sanierung des Zentrums Sonnhalde in Menzingen und die Sanierung der Häuser Maihof in Zug und Euw matt in Unterägeri**

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbauten  
vom 31. März 2010

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Unsere Kommission hat die im Titel aufgeführte Vorlage im Rahmen einer halbtägigen Sitzung im Zentrum Sonnhalde in Menzingen der Stiftung Maihof Zug beraten. Die Vorsteherin der Direktion des Innern, Regierungsrätin Manuela Weichelt-Picard, Walter Küng, Abteilungsleiter Behindertenhilfe und Heime, Patrick Lindauer, jur. Mitarbeiter des Direktionssekretariats, Ruth Jorio, Stiftungspräsidentin der Stiftung Maihof Zug, André Grunder, Leiter Dienste der Stiftung Maihof Zug, sowie Hanspeter Beck, dipl. Arch. HTL und Baubegleiter der Stiftung Maihof Zug, haben der Kommission Red und Antwort gestanden. Das Protokoll führte Salomé Müller, juristische Praktikantin der Direktion des Innern.

#### **1. Ausgangslage**

Mit Inkrafttreten der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) per 1. Januar 2008 sind die Kantone neu für die Finanzierung von Neubauten, Umbauten und Sanierungen von Behinderteneinrichtungen zuständig.

Die Stiftung Maihof ist im Kanton Zug die grösste Anbieterin von Wohn- und Beschäftigungsplätzen für erwachsene Personen mit einer geistigen und/oder mehrfachen Behinderung. Die Stiftung besitzt vier Liegenschaften: Haus Maihof in Zug (Baujahr 1988/89), Haus Euw matt in Unterägeri (Baujahr 1996), Haus Wiesenweg in Steinhausen (Baujahr 1997) sowie Zentrum Sonnhalde in Menzingen (Baujahr 1975/76 und Kauf 2001).

Als Eigentümerin des Zentrums Sonnhalde in Menzingen und der Häuser Maihof in Zug und Euw matt in Unterägeri muss die Stiftung Maihof Umbau- und Sanierungsarbeiten durchführen. Im Zentrum Sonnhalde sind neben der Schaffung von dringend benötigten zusätzlichen Wohnplätzen im Kanton Zug und Räumen für die Administration und Therapie im dritten Stock auch der Ausbau der Wäscherei und die Aussensanierung des mehr als dreissigjährigen Gebäudekomplexes geplant. Die wärmetechnische Sanierung von Dächern, Fassaden und Fenstern ermöglicht in Zukunft Energieeinsparungen. Darüber hinaus ist der Einbau von Sonnenkollektoren zur Vorwärmung des Warmwassers geplant. Aufgrund von neuen Auflagen der Gebäudeversicherung sind schliesslich Brandschutzmassnahmen notwendig.

Beim Haus Maihof in Zug sind die Sanierung der Haustechnik und des stark beanspruchten Therapiebades erforderlich. Zudem muss das Dach des Wohnhauses erneuert werden. Weiter sind der Einbau einer zusätzlichen behindertengerechten Dusche und die Erneuerung der Küchen in den Wohngruppen und im Aufenthaltsraum geplant. Durch den Einbau von Sonnenkollektoren wird es zudem möglich, das Warmwasser vorzuwärmen.

Im Haus Euw matt in Unterägeri sind die Bodenbeläge in den Aufenthaltsräumen und im Treppenhaus durch die intensive Nutzung stark beschädigt und sind daher zu erneuern.

Die notwendigen Umbau- und Sanierungsarbeiten betreffend das Zentrum Sonnhalde, das Haus Maihof in Zug sowie das Haus Euw matt in Unterägeri werden in einem Gesamtprojekt zusammengefasst. Für die Finanzierung der erforderlichen Arbeiten verfügt die Stiftung Maihof nicht über genügend Eigenmittel. Die Stiftung muss jedoch weiterhin in der Lage sein, ihren öffentlichen Auftrag angemessen erfüllen zu können. Der Kanton leistet deshalb maximal einen Investitionsbeitrag von Fr. 6.416 Mio. an die mutmasslichen Gesamtkosten von Fr. 7.129 Mio. inklusive Mehrwertsteuer des Umbaus bzw. der Sanierung.

## **2. Eintreten auf die Vorlage**

Nachdem Regierungsrätin Manuela Weichelt-Picard der Kommission die Vorlage des Regierungsrates erläuterte und Ruth Jorio zusammen mit André Grunder seitens der Stiftung Maihof Zug der Kommission einen ausführlichen Überblick über die geplanten Bauvorhaben verschaffte, konnte sich die Kommission an einem Rundgang durch das Zentrum Sonnhalde ein aktuelles Bild vom baulichen Zustand des Zentrums Sonnhalde machen. Die Kommission konnte sich auf diese Weise vor Ort von der Notwendigkeit der Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten im Zentrum Sonnhalde überzeugen. Anschliessend erhielt die Kommission die Möglichkeit, sich zu den einzelnen Projekten zu äussern und noch offene Fragen an die Vertretungen der Regierung und der Stiftung Maihof zu richten.

Die Kommissionsmitglieder sind sich darüber einig, dass die geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten im Zentrum Sonnhalde und in den Häusern Maihof Zug und Euw matt angemessen und auch notwendig sind. Die Einrichtung einer dritten Wohngruppe im Zentrum Sonnhalde entspricht der kantonalen Bedarfsplanung, wie sie der Regierungsrat am 18. Dezember 2007 für die Jahre 2008 - 2010 beschlossen hat. Die Kommission hat von diesem RRB Kenntnis genommen.

Gemäss Kantonsratsbeschluss wird die Stiftung Maihof verpflichtet, ein Kostencontrolling durchzuführen. Zur Anwendung kommt auch der RRB Genereller Ablaufplan Dritte (Verfahren, Richtlinien und Zuständigkeiten für verwaltungsexterne Hochbauvorhaben privater Trägerschaften, die zur Hauptsache vom Kanton Zug [und vom Bund] finanziert werden) vom 27. März 2007. Dieser RRB war vom Kantonsrat im Zusammenhang mit dem Kantonsbeitrag an das Bauvorhaben ZUWEBE angeregt worden und wurde der Kommission im Hinblick auf die Kommissionsberatungen zugestellt.

Die Kommission wollte von der Stiftung wissen, wie das Controlling geplant ist. Der Kommission wurde erläutert, dass gestützt auf den Kantonsratsbeschluss der Direktion des Innern vierteljährlich Bericht über die Detailplanung, die Arbeitsvergaben, die aufgelaufenen Kosten sowie die Einhaltung der Termine Bericht zu erstatten ist. Der Bericht wird dann von der federführenden Direktion des Innern sowohl der Baudirektion wie auch der Finanzdirektion zur Stellungnahme unterbreitet. Schliesslich hat der Regierungsrat auf Antrag der Direktion des Innern den Bericht zu genehmigen. Auch für die Stiftung Maihof als Bauherrin ist ein aussagekräftiges Controlling sehr wichtig. Es fanden denn auch schon Gespräche darüber statt, wer dieses Controlling durchführen soll und in welcher Art und Weise. Bereits jetzt steht fest, dass das Controlling von einer externen Firma wahrzunehmen ist.

Für die Kommission ist es sehr wichtig, dass von Anfang an ein das Projekt eng begleitendes Controlling installiert wird. Die vom Kanton zur Verfügung gestellten Finanzmittel sind doch erheblich. Es gilt, mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln sorgsam umzugehen. Gerade bei Umbauten und Sanierungen sind die Kostenrisiken nicht unbedeutend. Der Kommissi-

on ist es deshalb ein Anliegen, dass Stiftung und Regierungsrat das Controlling rechtzeitig klären und installieren.

Dieser Investitionsbeitrag an eine Behinderteneinrichtung ist der erste nach Inkrafttreten der NFA. Für die Kommissionsmitglieder war es deshalb wichtig zu erfahren, wie die Stiftung Maihof bzw. der Regierungsrat grundsätzlich und in Zukunft gedenkt, die Finanzierung von (Erneuerungs-) Investitionen und Unterhaltsarbeiten zu handhaben. Hierzu erfährt die Kommission, dass gemäss dem Entwurf des neuen Gesetzes über soziale Einrichtungen (SEG), welches voraussichtlich am 1. Januar 2010 in Kraft treten wird, Investitionen ab Fr. 50'000.-- von der Direktion des Innern zu bewilligen sind; nicht hingegen normale Unterhaltsarbeiten. Diese sind Gegenstand der Leistungsvereinbarung. Investitionen bis zu Fr. 5 Mio. liegen in der Kompetenz des Regierungsrates, für jene über Fr. 5 Mio. ist der Kantonsrat zuständig. Ob Unterhalt als Betriebskosten abzurechnen ist, wird jährlich im Rahmen des Controllings oder beim Abschluss einer neuen Leistungsvereinbarung geprüft. Schliesslich sind auch noch die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung für Soziale Einrichtungen (IVSE) zu beachten.

Gemäss einer ETH-Studie werden in der Regel 0.8 - 1.1% des Gebäudeversicherungswertes als laufender Unterhalt eingesetzt. Zudem müssten eigentlich 1.5 - 2% Rückstellungen für grössere Erneuerungen und Unterhaltsarbeiten gebildet werden. Bei der Stiftung Maihof ergibt dies rund Fr. 460'000.-- für den laufenden Unterhalt. Dieser Betrag wurde in den letzten Jahren nicht erreicht. Der Betrag wurde deshalb nicht erreicht, da im Wissen um die nun zu realisierenden Arbeiten gewisse Unterhaltsarbeiten zurückgestellt wurden. Vorher lagen die Kosten für den Unterhalt bei rund Fr. 400'000.--. Für die Zukunft muss man davon ausgehen, dass sich der laufende Unterhalt auf ca. 1% des Gebäudeversicherungswertes belaufen wird. Die Kommission weist daraufhin, dass die Regierung gut daran tut, mit den relevanten Trägerschaften die Finanzierung des laufenden Unterhalts und der Erneuerungsinvestitionen zu klären und in den Vereinbarungen festzuhalten.

In der folgenden Eintretensabstimmung sprechen sich die anwesenden 12 Kommissionsmitglieder einstimmig für Eintreten aus.

### **3. Detailberatung der Vorlage**

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen in den drei Teilprojekten nachvollziehbar dargelegt wurden. Die diesbezüglichen Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet, so dass die Kommission die vorgeschlagenen Sanierungen und Erneuerungen unterstützt.

Die Kommission erörterte die submissionsrechtliche Frage, ob bei den nun anstehenden Umbau- und Sanierungsarbeiten die Firmen, welche bereits in der Vergangenheit gewisse Vorarbeiten ausgeführt haben, im Einladungsverfahren weiterbeschäftigt werden können oder aber auch in solchen Fällen eine öffentliche Ausschreibung vorzunehmen ist. Der Vorteil einer Weiterbeschäftigung von bisher involvierten (teilweise einheimischen) Handwerkerinnen und Handwerkern liegt darin, dass diese bereits mit den auszuführenden Arbeiten vertraut sind und man in einem möglichen Haftungsfall genau weiss, wen man bei allfälligen Baumängeln zur Verantwortung ziehen muss. Andererseits darf es nicht sein, dass auf diesem Weg das Submissionsrecht unterlaufen wird. Die Kommission wurde darüber informiert, dass beim Zentrum Sonnhalde bei der ersten Ausbautappe 2001/02 eine Gesamtsubmission für den Ausbau auf drei Wohngruppen durchgeführt wurde. Hingegen wurden damals nur die Teillose für die ersten beiden Wohngruppen und gewisse Vorbereitungsarbeiten für die dritte Wohngruppe ausgelöst. Es

handelt sich also bei diesen Arbeiten um die Auslösung des letzten Bauloses. Dieses Vorgehen ist für die Kommission nachvollzieh- und vertretbar. Allerdings empfiehlt die Kommission eindringlich mit diesen Unternehmen, die weiterbeschäftigt werden, vorgängig in den Auftragsbestätigungen die Preise mit Kostendach festzulegen. Alle übrigen Arbeiten werden nach den submissionsrechtlichen Vorgaben ausgeschrieben.

Die Kommission wurde informiert, dass bereits eine erste Sitzung zwischen der Direktion des Innern, der Baudirektion sowie der Stiftung Maihof Zug betreffend die submissionsrechtlichen Fragen stattgefunden hat. Sicherlich müssen aber noch weitere Klärungen stattfinden, da vorliegend die Abgrenzung doch recht heikel ist. Es gilt die echten Folgeaufträge, die keiner Submission bedürfen, zu definieren. Die Kommission geht davon aus, dass bei allen Submissionen die Fachleute der Baudirektion einbezogen werden.

Mit 12:0 Stimmen und somit einstimmig heisst die Kommission den Kantonsratsbeschluss betreffend Investitionsbeitrag an die Stiftung Maihof Zug für den Umbau und die Sanierung des Zentrums Sonnhalde in Menzingen und die Sanierung der Häuser Maihof in Zug und Euw matt in Unterägeri in der Detailberatung gut.

#### **4. Antrag**

Die Kommission für Hochbauten stellt fest, dass

1. der Ausbau einer dritten Wohngruppe im Zentrum Sonnhalde der kantonalen Planung entspricht,
2. die Notwendigkeit der verschiedenen Umbau- und Sanierungsarbeiten im Zentrum Sonnhalde und in den Häusern Maihof in Zug und Euw matt der Stiftung Maihof Zug nachgewiesen ist,
3. die vorliegenden Teilprojekte überzeugen und
4. die errechneten Kosten angemessen und vertretbar sind.

Die Kommission für Hochbauten beantragt Ihnen deshalb,

auf die Vorlage Nr. 1894.2 - 13 303, Kantonsratsbeschluss betreffend Investitionsbeitrag an die Stiftung Maihof Zug für den Umbau und die Sanierung des Zentrums Sonnhalde in Menzingen und die Sanierung der Häuser Maihof in Zug und Euw matt in Unterägeri, einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 31. März 2010

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Kommission für Hochbauten

Der Präsident: Eusebius Spescha