



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 12. Februar 2024

04.04.06 **Massnahmen, Projekte, Angebote**
04.04.06 **Aufhebung Verpflichtungskredit**

52. Aufhebung Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb A
der Pflegewohngruppe Kleeblatt, Verabschiedung zuhanden der
Gemeindeversammlung

I. Weisung

**1. Aufhebung des Verpflichtungskredits für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe
«Kleeblatt»**

1.1. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» wird aufgehoben.

2. Die Vorlage in Kürze

Am 15. Mai 2022 haben die Eglisauer Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung dem Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zugestimmt. Um die Realisierbarkeit des Projekts detailliert zu evaluieren, haben die Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) und der Gemeinderat in der Zwischenzeit ein unabhängiges externes Beratungsbüro damit beauftragt, die Wirtschaftlichkeit und das Betriebskonzept der neuen Pflegewohngruppe Kleeblatt zu prüfen sowie eine Betriebsanalyse des Gesamtbetriebs des Alterszentrums Weierbach durchzuführen. Diese Prüfung hat gezeigt, dass der dezentrale Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt vielschichtige Herausforderungen mit sich bringt und ein betriebliches Risiko für das AZW darstellt. Deswegen beantragen die BAPF und der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aufzuheben. Stimmt die Gemeindeversammlung der Aufhebung des Kredits zu, so strebt der Gemeinderat eine Übertragung des Mietvertrags auf einen Dritten an.

3. Ausgangslage

3.1. Die Gemeinden haben den Auftrag, ein qualitativ hochstehendes und bedarfsgerechtes Angebot in der ambulanten und stationären Langzeitpflege zur Verfügung zu stellen. Das Pflegeangebot soll langfristig eine gute Qualität aufweisen und wirtschaftlich tragbar sein.

3.2. Das Alterszentrum Weierbach (AZW) betreibt an der Burgstrasse 3 in Eglisau mit der Pflegewohngruppe Riiburg Pflegeplätze für Menschen mit Demenz. Im Bau der Generationensiedlung Kleeblatt sahen die BAPF und der Gemeinderat die Gelegenheit, dieses Angebot zu optimieren. Die Pflegewohngruppe Riiburg sollte als Pflegewohngruppe Kleeblatt in die Siedlung Kleeblatt umziehen. Die Räumlichkeiten in der Riiburg wären für andere kommunale Nutzungen frei geworden.

- 3.3. Für den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt wurde für die Urnenabstimmung eine Folgekostenschätzung erstellt, die der Umzug der Pflegewohngruppe Riiburg in die Siedlung Kleeblatt nach sich ziehen würde. Die Eglisauer Stimmberechtigten haben dem Projekt und dem Kredit für die Miete und den Betrieb einer Pflegewohngruppe mit 14 Pflegeplätzen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 zugestimmt. Der Gemeinderat hat daraufhin mit der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde einen Mietvertrag abgeschlossen.

4. **Mietvertrag**

- 4.1. Der Mietvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde gilt für eine Mindestdauer von 20 Jahren und läuft bis am 31. August 2044. Die Gemeinde Eglisau als Mieterin hat sich vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt zum Zweck des Betriebs der Pflegewohngruppe Kleeblatt mit 14 Pflegeplätzen und den dazugehörigen Nebenräumen zu nutzen. Zweckänderungen sind nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet. Wenn die Mieterin das Mietobjekt vor Ablauf der Mindestdauer verlässt, muss sie für die verbleibenden Monate für den Mietzins aufkommen. Der jährliche Mietzins beträgt 192'000.00 Franken zahlbar in monatlichen Raten à 16'000.00 Franken, und unterliegt der Teuerung entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Die Neben- und Unterhaltskosten werden der Mieterin zusätzlich zum Mietzins nach den tatsächlich angefallenen Kosten jährlich in Rechnung gestellt. Anpassungen und Ausbauten über der Grundausstattung gehen zu Lasten der Mieterin.

5. **Wirtschaftlichkeit**

- 5.1. Die jährlichen Ausgaben für den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt setzen sich aus dem Mietzins, den Betriebs- und Nebenkosten, den Abschreibungen und den Zinsen der Innenausbauten sowie dem Personalaufwand zusammen. Die Erträge ergeben sich aus den Einnahmen aus den Pensions-, Betreuungs- und Pflgetaxen.
- 5.2. Im Zuge der Detailplanung hat die BAPF ein unabhängiges externes Beratungsbüro damit beauftragt aufzuzeigen, mit welchem Betriebskonzept die neue Pflegewohngruppe Kleeblatt am wirtschaftlichsten geführt werden kann. Der Fokus lag auf dem Personalbedarf und der Pflegebedürftigkeit der Klientel, welche sich in den Einnahmen bei den Pflgetaxen widerspiegelt. Beide Faktoren haben grossen Einfluss auf das Betriebsergebnis. Die Betriebsanalyse umfasste den Gesamtbetrieb des Alterszentrums Weierbach, um die Synergien zwischen den beiden Standorten optimal auszuschöpfen.
- 5.3. Die Folgekostenschätzung für die Urnenabstimmung ging von einem leicht positiven Betriebsergebnis aus. Die neue Modellrechnung des externen Beratungsbüros zeigt, dass mit einem schlechteren Ergebnis und einem jährlichen sechsstelligen Defizit gerechnet werden muss.
- 5.4. Mittlerweile wird mit einem höheren personellen Aufwand gerechnet, da die längeren Betriebswege (Rheinquerung) und die räumliche Distanz mehr Personal erfordern. Ein weiterer Faktor sind höhere Personallöhne durch die Teuerung, die sich seit der früheren Berechnung im Jahr 2022 um 5.1 % erhöht haben. Weitere nicht beeinflussbare Faktoren sind die Anpassungen der Kostenbedingungen wie Mietzinsanpassungen oder Nebenkostenerhöhungen. Des Weiteren wird mit höheren Betriebskosten gerechnet als ursprünglich angenommen.
- 5.5. Das AZW wird von der Gemeinde eigenwirtschaftlich betrieben. Das heisst, dass die Kosten vollumfänglich über die Pensions-, Betreuungs- und Pflgetaxen der Bewohnenden zu decken sind. Es dürfen keine Steuergelder verwendet werden, um Defizite zu decken.

6. **Umsetzbarkeit**

- 6.1. Im Pflegebereich gestaltet sich die Personalrekrutierung derzeit aufgrund des Fachkräftemangels anspruchsvoll. Ohne das notwendige Pflegepersonal kann der Betrieb nicht mit einer hohen Auslastung der Pflegeplätze geführt werden, was sich wiederum ungünstig auf die Erfolgsrechnung auswirkt.

- 6.2. Die externe Betriebsanalyse des AZW hat gezeigt, dass beim Angebots- und Nutzungskonzept, bei der Qualitätssicherung und bei den betrieblichen Prozessen Optimierungspotenzial besteht. Die BAPF und der Gemeinderat sind zum Schluss gelangt, dass neben den wirtschaftlichen Risiken das Projekt Kleeblatt aus betrieblichen Gründen nicht realisierbar ist. Statt das Angebot an einem neuen Standort aufzubauen, sollen die bestehenden Betriebsstrukturen gestärkt und eine hohe Qualität zu bezahlbaren Taxen langjährig sichergestellt werden.

7. **Kosten**

- 7.1. Die bisherigen Projektkosten setzen sich aus Beraterhonoraren zur Prüfung des Mietvertrags, einem erhöhten Planungsaufwand für die Wohnbaugenossenschaft Rhihalde und der betriebswirtschaftlichen Analyse durch das externe Beraterbüro zusammen.

Bisherige Projektkosten		
Beraterhonorare Mietvertrag	Fr.	3'800.00
Planungsaufwand Wohnbaugenossenschaft Rhihalde	Fr.	10'000.00
Betriebswirtschaftliche Analyse (externes Beratungsbüro)	Fr.	31'000.00
Total	Fr.	44'800.00

- 7.2. Um den Bedürfnissen der Pflegewohngruppe zu entsprechen, sind betriebliche Ausstattungen beim Mietobjekt, sogenannte Mieterausbauten notwendig. Es ist vertraglich geregelt, dass die Kosten für die Mieterausbauten durch die Mietpartei zu tragen sind. Bereits bewilligt sind Ausbauten von Fr. 230'000.00. Im Zuge des Baufortschritts bis zur Übergabe an einen Nachmieter können weitere Mieterausbaukosten entstehen.

- 7.3. Die Mieterausbaukosten werden dem Nachmieter übergeben. Anpassungen an den schon getätigten Mieterausbauten aufgrund anderer Bedürfnisse des Nachmieters könnten der Gemeinde weiterverrechnet werden.

- 7.4. Falls der Verpflichtungskredit nicht durch die Gemeindeversammlung aufgehoben wird und die Pflegewohngruppe leer steht, ist mit folgenden jährlichen Kosten zu rechnen.

Jährliche Folgekosten (bei Leerstand der Pflegewohngruppe)		
Jährlicher Mietzins (exkl. Nebenkosten)	Fr.	192'000.00
Abschreibungen Mieterausbau (über 33 Jahre)	Fr.	7'000.00
Kalkulatorische Zinsen (Annahme 1%)	Fr.	2'000.00
Mutmassliche Nebenkosten bei Leerstand	Fr.	30'000.00
Total	Fr.	231'000.00

8. **Aktueller Stand und Nachfolgelösung**

- 8.1. Die BAPF und der Gemeinderat sind bestrebt, eine für alle involvierten Parteien befriedigende Folgelösung zu finden.

- 8.2. Der Mietzweck des Objekts der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde ist vertraglich festgelegt und die Räumlichkeiten können ohne Zustimmung der Vermieterin keinem anderen Zweck als dem Betrieb einer Pflegewohngruppe zugeführt werden.

- 8.3. Damit der Gemeinderat den Mietvertrag einem Drittanbieter übertragen kann, beantragen die BAPF und der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aufzuheben.

- 8.4. Für die Übernahme des Mietvertrags hat der Gemeinderat mit der Oase am Rhein AG und dem Verein Spitex am Rhein als örtliche Leistungserbringer in der Alterspflege bereits Kontakt aufgenommen. Beide haben Interesse an einer Übernahme bekundet. Um die Folgekosten gering zu halten, verfolgt der Gemeinderat das Ziel, dass der Nachmieter auf den Bezugstermin der Räumlichkeiten (voraussichtlich September 2024) den Betrieb aufnehmen kann, respektive der

Leerstand so kurz wie möglich ausfällt. Der Gemeinderat möchte daher dem Nachmieter mit einer Absichtserklärung möglichst rasch die nötige Planungssicherheit geben. Schliesslich benötigt es für die Übertragung des Mietvertrags die Zustimmung der Vermieterin, also der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde.

- 8.5. Die Pflegewohngruppe Riiburg bleibt an der Burgstrasse bestehen und wird durch das AZW weitergeführt. Das Gesamtangebot an Pflegeplätzen in Eglisau wird sich durch die Aufhebung des Verpflichtungskredits erweitern.

9. **Empfehlung Gemeinderat**

- 9.1. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben.

10. **Empfehlung Behörde für Alters- und Pflegefragen**

- 10.1. Die Behörde für Alters- und Pflegefragen ist für die strategische Führung des AZW verantwortlich. Sie hat die Betriebsanalyse in Auftrag gegeben und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben.

11. **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

- 11.1. Die RPK hat die Vorlage in Bezug auf die finanzpolitischen Aspekte geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung den Antrag zur Aufhebung des Verpflichtungskredits anzunehmen.

12. **Schlussbemerkung**

- 12.1. Falls die Aufhebung des Verpflichtungskredits von der Gemeindeversammlung abgelehnt wird, darf der Gemeinderat den Mietvertrag nicht auf einen Drittanbieter übertragen. Er müsste zusammen mit der BAPF nach anderen Lösungswegen suchen. Ein Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt durch das AZW stellt für die BAPF und den Gemeinderat ein zu grosses Risiko dar. In Betracht kommen entweder eine allfällige Untervermietung oder Zweckänderung in Absprache mit der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde oder eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags. Je nach Lösung braucht es einen Beschluss der Gemeindeversammlung.

II. **Beschluss**

1. Die Vorlage wird im Sinne der Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 verabschiedet. Der obige Text gilt gleichzeitig als beleuchtender Bericht.
2. Der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 wird beantragt, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben.
3. Das Geschäft wird an der Gemeindeversammlung durch die Ressortvorsteherin Gesellschaft vertreten.
4. Die Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission wird nach Eingang ihres Abschieds im Weisungstext ergänzt.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
6. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom März 2024 im Verhandlungsauszug berichtet.

III. **Mitteilung an**

1. Wohnbaugenossenschaft Rhihalde (per E-Mail)
2. Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
3. Regula Peter, Ressortvorsteherin Gesellschaft (per E-Mail)

4. Behörde für Alters- und Pflegefragen (per E-Mail)
5. Heimleiter Alterszentrum Weierbach (per E-Mail)
6. Geschäftskreis Gesellschaft (per E-Mail)
7. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: