



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 22. Januar 2024

04.04.06 **Massnahmen, Projekte, Angebote**

04.04.06 **Pflegewohngruppe Kleeblatt**

11. **Pflegewohngruppe «Kleeblatt», Kreditaufhebung und Aus-** **A**
scheiden aus dem Mietvertrag

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Gemeinden haben den Auftrag, ein qualitativ hochstehendes und bedarfsgerechtes Angebot in der ambulanten und stationären Langzeitpflege zur Verfügung zu stellen. Das Alterszentrum Weierbach (AZW) betreibt an der Burgstrasse 3 in Eglisau mit der Pflegewohngruppe Riiburg Pflegeplätze für Menschen mit Demenz. Da der Ausbaustandard der Pflegewohngruppe Riiburg nicht mehr zeitgemäss ist, erkannten der Gemeinderat und die Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt die Chance, neue Wohnformen zu ermöglichen, die mehr Begegnungen zwischen Generationen und die Integration von Menschen mit Demenz in die Gesellschaft fördern. Um einen Beitrag an diesen Mehrwert für die Eglisauer Bevölkerung zu leisten und gleichzeitig die Attraktivität der eigenen Pflegeplätze zu steigern, entschieden der Gemeinderat und die BAPF, dass die bestehende Pflegewohngruppe Riiburg in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt ihr neues Zuhause finden soll. Die Riiburg sollte dadurch für andere kommunale Nutzungen frei werden.
2. An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 haben die Eglisauer Stimmberechtigten dem Projekt und dem Kredit für die Miete und den Betrieb einer Pflegewohngruppe mit 14 Pflegeplätzen zugestimmt. Daraufhin war für die Gemeinde der Weg frei, den Mietvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde für die Pflegewohngruppe Kleeblatt abzuschliessen. Der vereinbarte jährliche Mietzins (exkl. Nebenkosten) beträgt Fr. 192'000.-. Der Mietvertrag gilt für eine Mindestdauer von 20 Jahren.
3. Für den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt wurde für die Urnenabstimmung eine grobe Folgekostenschätzung erstellt, die der Umzug der Pflegewohngruppe Riiburg nach sich ziehen würde. Diese geht von jährlichen Folgekosten von Fr. 1'733'000.- und jährlichen Folgeerträgen von Fr. 1'754'000.- aus. Im Zuge der Detailplanung hat sich nun gezeigt, dass der Betreuungsaufwand für Menschen mit schwerer Demenz am Standort Kleeblatt wegen seiner räumlichen Distanz zum AZW grössere betriebliche und finanzielle Herausforderungen mit sich bringt, als ursprünglich angenommen.
4. Um die Realisierbarkeit des Projekts zu evaluieren, haben die BAPF und der Gemeinderat ein unabhängiges externes Beratungsbüro damit beauftragt, die Wirtschaftlichkeit und das Betriebskonzept der neuen Pflegewohngruppe Kleeblatt eingehend zu prüfen sowie eine Betriebsanalyse des Gesamtbetriebs des AZW durchzuführen. Die Modellrechnung zeigt, dass mit einem schlechteren Betriebsergebnis und einem jährlichen Defizit gerechnet werden muss. Eine ausgeglichene Jahresrechnung wird nur erreicht, wenn gewisse Leistungen reduziert angeboten werden. Zudem können Schwierigkeiten bei der Personalrekrutierung, eine ungenügende Belegung der Pflegeplätze, Änderungen bei der Pflegebedürftigkeit der Klientel und Anpassun-

- gen bei den Kostenbedingungen wie Mietzinsanpassungen oder Nebenkostenerhöhungen das Betriebsergebnis verschlechtern.
5. Neben den finanziellen Komponenten hat die Betriebsanalyse des AZW gezeigt, dass beim Angebots- und Nutzungskonzept, bei der Qualitätssicherung und bei den betrieblichen Prozessen Optimierungspotenzial besteht. Die Rekrutierung des qualifizierten Fachpersonals gestaltet sich wegen der angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt zunehmend schwierig. Zudem wird der Kanton Zürich voraussichtlich per 2027 striktere Regelungen für die Pflegeplatzrealisierung erarbeiten und vorgeben. Aufgrund dieser strengeren Vorgaben gilt es, die Altersstrategie neu auszurichten und die notwendigen Strukturen aufzubauen. Das Gutachten empfiehlt weiter, für die Realisierung des Projekts Kleeblatt auf die Schaffung komplexer Zusammenarbeitsmechanismen mit anderen Anbietern zu verzichten. Im Gegenzug gilt es, die hohe Arbeitsbereitschaft im Pflege team zu erhalten, die sich an den Bedürfnissen der Bewohnenden orientiert.
 6. Die Bauarbeiten an der Überbauung Kleeblatt schreiten voran. Der Grundausbau erfolgt durch die Bauherrschaft. Die Gemeinde Eglisau kann als spätere Mieterin ihre Wünsche anbringen. Verspätete Bestellungen können zu Verzögerungen im Baufortschritt führen und für die Gemeinde Folgekosten nach sich ziehen. Nach derzeitigem Planungsstand können die Räumlichkeiten im September 2024 bezogen werden. Ab dann fallen für die Gemeinde die Mietkosten an.
 7. Kann die Gemeinde den Betrieb der Pflegewohngruppe nicht umsetzen, besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen, der das Mietverhältnis eins zu eins übernimmt (Art. 263 Obligationenrecht). Im Laufe der Abklärungen hat die Oase am Rhein AG Interesse bekundet, den Mietvertrag und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zu übernehmen. Damit beim Bau keine Verzögerungen oder Fehlplanungen entstehen und somit finanzielle Mehraufwände vermieden werden können, ist es sinnvoll, dass die Planung und Bestellungen für die Pflegewohngruppe «Kleeblatt» so bald wie möglich durch den potenziellen Nachmieter erfolgen.
 8. Dem Gemeinderat ist es ein sehr grosses Anliegen, dass die Bevölkerung auf ein umfassendes stationäres Pflegeangebot zurückgreifen kann. Die Oase am Rhein AG ist ein kompetenter und etablierter Pflegebetrieb auf dem Platz Eglisau. Sie wird qualitativ hochwertige Pflegeleistungen anbieten und Synergien mit dem Hauptbetrieb der Oase Eglisau nutzen können. Die Pflegewohngruppe Riiburg wird bis auf Weiteres an ihrem jetzigen Standort bleiben und im bestehenden Ausbaustandard durch die Gemeinde Eglisau (AZW) weitergeführt. Insgesamt wird das Wohn- und Pflegeangebot für Betagte und Hochbetagte in Eglisau so grösser und auch vielfältiger.
 9. Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Herausforderungen an die Betriebsführung des AZW stellt die Erweiterung der Gesamtorganisation durch den dezentralen Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt ein betriebliches Risiko dar. Es ist daher angezeigt, die strategische Ausrichtung zu schärfen und die funktionierenden Betriebsstrukturen zu stärken, bevor das Angebotskonzept ausgebaut wird. Die zeitnahe Übertragung des Mietvertrags für die Pflegewohngruppe Kleeblatt an einen Nachmieter, um die Folgekosten so gering wie möglich zu halten, ist die einzige gangbare Lösung. Daher gilt es, die Verhandlungen mit potenziellen Nachmietern rasch möglichst aufzunehmen.
 10. Der bestehende Mietvertrag wurde seitens Politischer Gemeinde Eglisau durch den Gemeinderat abgeschlossen. Die BAPF hat sich an der Sitzung vom 13. Januar 2024 für eine Übertragung des Mietvertrages ausgesprochen und diese beim Gemeinderat beantragt. Die Zuständigkeit für die Vertragsübertragung liegt beim Gemeinderat.
 11. Aufgrund § 111 Gemeindegesetz bedarf es für die Aufhebung eines an der Urne bewilligten Kreditbeschlusses die Zustimmung der Gemeindeversammlung. Der Gemeindeversammlung wird daher beantragt, den Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aufzuheben.

12. Wird der Kreditbeschluss von der Gemeindeversammlung antragsgemäss aufgehoben, so wird es Aufgabe des Gemeinderats sein, möglichst schadlos aus dem abgeschlossenen Mietvertrag auszuschneiden, vorzugsweise mittels Übertragung des Mietvertrags auf einen Dritten.

II. Beschluss

1. Auf Antrag der Behörde für Alters- und Pflegefragen wird für den Mietvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft Rihalde und der Politischen Gemeinde Eglisau betreffend Pflegewohngruppe «Kleeblatt» ein Nachmieter gesucht.
2. Der Gemeindepräsident und die Ressortvorsteherin Gesellschaft werden beauftragt, Verhandlungen mit möglichen Betreibern einer Pflegewohngruppe zwecks Übertragung des Mietvertrags aufzunehmen.
3. Der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 wird beantragt, den Kreditbeschluss für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» vom 15. Mai 2022 aufzuheben.
4. Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Oase am Rhein AG bei Interesse an einer Übernahme per sofort die Planung und Bestellungen für die Pflegewohngruppe «Kleeblatt» übernimmt.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
6. Über diesen Beschluss wird mit einer Medienmitteilung sowie auf www.eglisau.ch als Newsmeldung berichtet.

III. Mitteilung an

1. Wohnbaugenossenschaft Rihalde, Christian Aegerter, Seigasshof 2, 8193 Eglisau (per E-Mail)
2. Oase am Rhein AG, Murstrasse 15, 8193 Eglisau (per E-Mail)
3. Verein Spitex am Rhein, Obergass 1, 8193 Eglisau (per E-Mail)
4. Behörde für Alters- und Pflegefragen (per E-Mail an Sekretariat)
5. Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
6. Regula Peter, Ressortvorsteherin Alter und Pflege (per E-Mail)
7. Roland Ruckstuhl, Gemeindepräsident (per E-Mail)
8. Thomas Bucher, Geschäftsleiter Alterszentrum Weierbach (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: