

Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt»



Politische Gemeinde
Eglisau

Antrag der des Gemeinderats und der Behörde für Alters- und Pflegefragen

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» mit 14 Pflegebetten in der neuen Mehrgenerationensiedlung an der Rihaldenstrasse

Die Vorlage in Kürze

Die Wohnbaugenossenschaft Rihalde plant mit voraussichtlichem Baustart im Sommer 2022 die Überbauung «Kleeblatt» im Ortsteil Seglingen in Eglisau. In der Mehrgenerationensiedlung soll nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum entstehen, in dem künftig Familien, Singles, Alleinerziehende und SeniorInnen in Mitverantwortung und gemeinsamer Selbsthilfe ein neues Daheim finden. Eingebettet in grosszügige Freiflächen und Begegnungszonen entstehen vier Wohnhäuser mit total 42 Wohnungen. Auf der Westseite des Grundstücks sind Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe mit 14 Einzelzimmern, einer Cafeteria sowie vier kleinen Gewerberäumen geplant. Diese neue Wohnform ermöglicht mehr Begegnungen zwischen Generationen und auch Menschen mit Demenz sind besser in die Gesellschaft integriert. Zudem steht für die BewohnerInnen der neuen Pflegewohngruppe mehr Grünraum zur Verfügung. Der Gemeinderat und die Behörde für Alters- und Pflegefragen möchten diese einmalige Chance nicht verpassen. Die heute bestehende Pflegewohngruppe Riiburg an der Burgstrasse 3 in Eglisau, deren Ausbaustandard nicht mehr zeitgemäss ist, soll in der neuen Mehrgenerationensiedlung ihr neues Zuhause finden. Der Steuerhaushalt der Politischen Gemeinde Eglisau wird durch den Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» nicht belastet. Aufgrund der Höhe der jährlich wiederkehrenden Kosten bedarf es jedoch für den Abschluss des Mietverhältnisses einen Kreditbeschluss durch die Eglisauer Stimmberechtigten.



Ausgangslage

Das Alterszentrum Weierbach bietet mit der Wohngruppe an der Burgstrasse 3 in Eglisau Menschen mit dem Krankheitsbild Demenz/Alzheimer eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohn- und Lebensform. Familienähnliche Strukturen garantieren einen möglichst natürlichen und individuellen Tagesablauf. Die Pflegewohngruppe wurde im Jahr 2002 eröffnet und entspricht baulich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Mehrheit der Zimmer sind kleine Doppelzimmer ohne Nasszellen. Duschen und Toiletten teilen sich die BewohnerInnen auf der Etage.

Mit dem Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Rihalde eröffnet sich für die Gemeinde Eglisau die Chance, sich mit der Pflegewohngruppe in der neuen Mehrgenerationensiedlung an der Rihaldenstrasse einzumieten. Sie beabsichtigt, in der neuen Mehrgenerationensiedlung «Kleeblatt» 950.14 m² Mietfläche und 692.20 m² Aussenfläche zu mieten und darin eine Pflegewohngruppe mit 14 Pflegeplätzen – gestützt auf ein Betriebskonzept – einzurichten.



Das «Kleeblatt» bietet allen Generationen ein Zuhause.

Die Wohnbaugenossenschaft Rhialde überlässt als Vermieterin der Gemeinde Eglisau als Mieterin das Mietobjekt zum Zweck des Betriebs der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 192'000, zahlbar in monatlichen Raten à Fr. 16'000. Der Mietvertrag gilt ab Fertigstellung des Gebäudes (der Zeitpunkt wird 8 Monate im Voraus von der Wohnbaugenossenschaft Rhialde angekündigt) und wird auf eine feste Mietdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, nach Ablauf der festen Mietdauer, den Mietvertrag um 5 Jahre, d.h. vom 1. Januar 2044 bis 31. Dezember 2048 zu verlängern.

Die Pflegewohngruppe wird im Auftrag der Gemeinde Eglisau durch das Alterszentrum Weierbach betrieben. Das im Alterszentrum Weierbach bestehende Leitbild sowie die vorhandenen Leitlinien und Konzepte gelten auch für die Pflege, Betreuung und das Wohnen in der Pflegewohngruppe. Die bestehende Infrastruktur des Alterszentrums Weierbach wird nach Bedarf mitgenutzt werden. Dienstleistungen wie z.B. die Bewohner- und Personaladministration sowie die Wäscheversorgung werden durch das Alterszentrum gewährleistet.



Auf der Westseite des Grundstücks, in Haus 3, sind Räumlichkeiten für die Pflegewohngruppe geplant.



In Haus 3 sind 14 Zimmer vorgesehen.



Die Zimmer werden mit Bad, Balkon/Terrasse ausgestattet.

Kosten

Die Kosten für die Miete der Räumlichkeiten belaufen sich auf jährlich Fr. 192'000 exkl. Nebenkosten.

Die Personalkosten basieren auf dem Lohnsystem der Gemeinde Eglisau und belaufen sich gemäss Betriebskonzept auf jährlich Fr. 1'245'000 (inkl. Zulagen und Sozialleistungen). Die Betriebskosten werden auf jährlich Fr. 215'000 geschätzt.

Die Kosten werden aus Erträgen über die Pensions-, Betreuungs- und Pflögetaxen gedeckt. Diese gehen zulasten der Bewohnerinnen und Bewohner. Der Steuerhaushalt der Politischen Gemeinde Eglisau wird nicht belastet. Den totalen Folgekosten von rund Fr. 1'733'000.00 stehen geschätzte Folgeerträge von Fr. 1'754'000.00 gegenüber.

Zusammenstellung der jährlichen Folgekosten

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)		
Mietzins	Fr.	192'000
Betriebskosten (Lebensmittel, Wasser, Strom, Versicherungen usw.)	Fr.	215'000
Total	Fr.	407'000
Personelle Folgekosten		
Personalaufwand inkl. Zulagen und Sozialleistungen (1'450 Stellenprozente)	Fr.	1'245'000
Kapitalfolgekosten		
Planmässige Abschreibungen für Mobilien (CHF 600'000 über 8 Jahre)	Fr.	75'000
Verzinsung (Annahme 1% von CHF 600'000)	Fr.	6'000
Total	Fr.	81'000
Total Folgekosten	Fr.	1'733'000
Folgeerträge		
Pensionstaxe (Belegung 95%)	Fr.	777'000
Betreuungstaxe (Belegung 95%)	Fr.	243'000
Pflögetaxen für 14 Bewohner/-innen	Fr.	734'000
Total	Fr.	1'754'000
Total Folgeerträge	Fr.	1'754'000

Zusammenstellung der wiederkehrenden Miet-, Personal und Betriebskosten sowie der budgetierten Erträge.



Das Generationenwohnen integriert auch Menschen mit Demenz besser in die Gesellschaft.

Betriebskonzept

Um den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zu definieren und die Kosten zu ermitteln, stützte man sich auf das bereits bestehende Pflege- und Betreuungskonzept der Pflegewohngruppe Burgstrasse 3, das auch in der neuen Wohngruppe umgesetzt wird:

Pflege und Betreuung

Im Zentrum der Pflege und Betreuung stehen die BewohnerInnen und die Gestaltung des alltäglichen Lebens. Die BewohnerInnen und Bewohner nehmen, wo immer möglich, am Alltag teil (Kochen, Putzen, Waschen, Einkaufen, Ausflüge etc.). Die Pflege und Betreuung der BewohnerInnen findet rund um die Uhr durch ausgebildetes Fachpersonal statt. Das Pflege- und Betreuungsteam ist sich seiner Aufgaben, Kompetenzen, Funktionen und Verantwortungen bewusst und bietet eine qualitative sowie professionelle Pflege an.

Bewohnerzimmer (Pensionsverträge)

Die Zimmer in der Pflegewohngruppe sind für betagte Menschen geeignet, die Unterstützung im Alltag durch Pflege und Betreuung benötigen. Auch Menschen mit leichten bis mittelschweren kognitiven Einschränkungen sind in der Pflegewohngruppe willkommen.

Ärztliche Betreuung

Es besteht freie Arztwahl. Die heimärztliche Tätigkeit ist vertraglich mit EMEDA – die Heimärzte geregelt

und schliesst auch die BewohnerInnen der Pflegewohngruppe mit ein.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

Leistungen wie Physiotherapie, Ergotherapie, Phytotherapie, Coiffeur und Podologie werden durch das Alterszentrum Weierbach organisiert und können kostenpflichtig jederzeit in Anspruch genommen werden.

Verpflegung

Die Haupt- und Zwischenmahlzeiten werden mit den BewohnerInnen und dem Betreuungsteam zusammen geplant und gemeinsam zubereitet. Die Mahlzeiten können aber auch jederzeit vom Alterszentrum bezogen/geliefert werden.

Hauswirtschaft

Das Pflege- und Betreuungsteam erledigt die täglichen Haushaltsarbeiten auf Wunsch unter Einbezug der BewohnerInnen. Wöchentliche, monatliche und jährliche Reinigungsarbeiten werden durch das Hauswirtschaftsteam des Alterszentrums Weierbach durchgeführt.

Infrastruktur

Die Zimmer sind grosszügig konzipiert; bei sechs Zimmern besteht ein direkter Zugang ins Grüne (EG), sieben Zimmer verfügen über einen Balkon. Die BewohnerInnen haben die Möglichkeit, ihre Zimmer mit eigenen Möbeln und Bildern ergänzend einzurichten, sodass es zu ihrem Zuhause wird. Jedes Zimmer verfügt über eine Nasszelle. Im Keller stehen eine Waschmaschine sowie ein Tumbler zur Verfügung.

Ein grosser Gemeinschaftsraum mit Kücheninsel befindet sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss wird ein Atelier eingerichtet. Für die Mitarbeitenden stehen ein Personalraum sowie Garderoben mit WC/Dusche zur Verfügung.

Stellenplan

Der Stellenplan entspricht den qualitativen und quantitativen Vorgaben der Gesundheitsdirektion Zürich. Er ist so ausgerichtet, dass diplomiertes Pflegefachpersonal über 24 Std. anwesend ist (Tag- und Nachtdienst). Das Pflege- und Betreuungsteam besteht aus Mitarbeitenden mit den Abschlüssen FaGe, AGS/PA und Pflegehelfer SRK. Eine Teamleitung wird im HF-Bereich mitarbeiten und ein Teilzeitpensum für die Teamleitung innehaben.

Zukunft der Räumlichkeiten an der Burgstrasse 3

Die freiwerdenden Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe Riiburg an der Burgstrasse 3 sind im Besitz der Gemeinde Eglisau. Die ursprünglich vier 2-Zimmerwohnungen wurden vor 20 Jahren so ausgebaut, dass ein Rückbau gut möglich ist. Der Gemeinderat sowie die Behörde für Alters- und Pflegefragen sind der Ansicht, dass die Liegenschaft im Besitz der Gemeinde bleiben soll (z.B. Nutzung als Alterswohnungen). Die Entscheidung, was mit dieser Liegenschaft passiert, wird in einem separaten politischen Prozess behandelt.

Schlussbemerkungen

Mit der Erstehung der neuen Pflegewohngruppe in der Mehrgenerationensiedlung «Kleeblatt» im Ortsteil Seglingen besteht für die bisherige Pflegewohngruppe Riiburg die Möglichkeit, an der Rihaldenstrasse ein neues Zuhause zu finden. Der Betrieb kann über das Alterszentrum Weierbach unter wirtschaftlichen Aspekten geführt werden.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes unter Berücksichtigung der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanziellen Angemessenheit geprüft und für richtig befunden.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt, das Projekt und den Kredit der Politischen Gemeinde für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» gemäss dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

Empfehlung vorbereitende Gemeindeversammlung

An der vorbereitenden Gemeindeversammlung vom 17. März 2022 wurden keine Änderungsanträge gestellt. Die anwesenden Stimmberechtigten sprachen sich ohne Gegenstimme und mit 75 Ja-Stimmen für die Annahme des Antrages an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aus. Die Gemeindeversammlung empfiehlt somit, dem Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zuzustimmen.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat und die Behörde für Alters- und Pflegefragen empfehlen den Eglisauer Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zuzustimmen.