

Gemeindeversammlung

Mittwoch, 4. September 2024 um 19.30 Uhr

Mehrzweckhalle Schulhaus Steinboden Eglisau

Eigentumswohn...
Viel...
Alle Wohnungen verkauft / vermietet
...
PARKPLÄTZE IN TIEFGARAGE
per 1. Oktober 2024 verfügbar
...
Wohlfühlen - in jeder Lebensphase

Das Kleeblatt umfasst:

23	Mietwohnungen mit 2,5, 3,5 und 4,5 Zimmern
19	Eigentumswohnungen mit 2,5, 3,5 und 4,5 Zimmern
14	Pflegezimmer integriert in Pflegewohngruppen
1	Cafeteria
4	Gewerberäume

Bauherrschaft: WBO Kleeblatt, Steingasse 2, 8114 Eglisau, www.kleeblatt.ch

Vermarktung: RHIALDE, Birkhalden Verwaltung & Services, Dorfstrasse 21, 8175 Wädswil, rhialde.ch

Architekt: Hohermuth Architektur AG, Dübenerstrasse 1, 8054 Volketswil, hohermuth.ch

Bauführung: Venzin Baumanagement AG, Am Hof 1, 8410 Lipperswil, venzin-baumanagement.ch

GRAFITEC

Gemeinde Eglisau

1. Betrieb Pflegewohngruppe «Kleeblatt»



Einladung und Traktanden

Mittwoch, 4. September 2024 um 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Schulhaus Steinboden Eglisau

Geschäft der Gemeinde Eglisau

1 Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt»

4

Aktenauflage

Sämtliche Unterlagen zu den Geschäften können ab dem 21. August 2024 im Gemeindehaus, Obergass 17, während den Schalterzeiten eingesehen werden.

Schalterzeiten der Gemeindeverwaltung

Montag	08.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 19.00 Uhr
Dienstag	08.30 bis 11.30 Uhr
Mittwoch und Donnerstag	08.30 bis 11.30 Uhr und 13.30 bis 16.30 Uhr
Freitag	07.00 bis 13.00 Uhr (durchgehend)

Die wichtigsten Unterlagen finden Sie auf www.eglisau.ch.



QR-Code zur Aktenauflage

Impressum

Herausgeber: Gemeindebehörden Eglisau
Druck: OS Druck, Eglisau

Betrieb Pflegewohngruppe «Kleeblatt»

Anträge der Behörden:

Folgende Varianten werden der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet:

- Hauptantrag: Kreditaufhebung für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» vom 15. Mai 2022 zwecks Übertragung des Mietvertrags
- Variantenantrag: Zusatzkredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» vom 15. Mai 2022 zwecks Projektinitialisierung

Die Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) und der Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung beide Varianten zur Annahme. Die BAPF und der Gemeinderat beantragen, der Variante «Übertragung des Mietvertrags» den Vorzug zu geben (Hauptantrag).

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Varianten in Bezug auf die finanzpolitischen Aspekte geprüft und erachtet beide Varianten als grundsätzlich tragfähig.

Die Vorlage in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 haben die Stimmberechtigten den Antrag des Gemeinderats zurückgewiesen, den Mietvertrag für die Pflegewohngruppe Kleeblatt an einen Drittanbieter zu übertragen. Sie verlangten eine vertiefte Prüfung der Varianten und dass das Geschäft an einer späteren Gemeindeversammlung nochmals vorgelegt wird. Inzwischen hat die Beratungsfirma Vitalba im Auftrag des Gemeinderats und der Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) mehrere Varianten nochmals vertieft geprüft und verglichen. Die Übertragung des Mietvertrags, wie sie der Gemeinderat der Gemeindeversammlung am 14. März 2024 beantragt hat, bleibt nach dieser Analyse ein gangbarer Weg. Als Alternative wird eine Realisierung durch das Alterszentrum Weierbach (AZW) vorgeschlagen. Da das AZW derzeit intensiv mit seiner Sanierung und Reorganisation beschäftigt ist, ist diese allerdings nur mit Unterstützung für die Projektinitialisierung möglich. Dazu braucht es einen Zusatzkredit durch die Gemeindeversammlung.

Ausgangslage

Die Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) ist für die strategische Führung des Alterszentrums Weierbach (AZW) verantwortlich. Der BAPF und dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass die Bevölkerung von Eglisau auf ein umfassendes ambulantes und stationäres Pflegeangebot zurückgreifen kann. Aus diesem Grund wollten sie sich in der neuen Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt der Wohnbaugenossenschaft Rihalde frühzeitig Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe sichern. Geplant war, dass die Demenz-Wohngruppe, die in der Riiburg unmittelbar neben dem AZW untergebracht ist und vom AZW betrieben wird, in die Räumlichkeiten der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt umzieht. Die Bewohnenden hätten dort von einem modernen Ausbaustandard im Neubau profitiert. Die Liegenschaft Riiburg wäre für andere kommunale Nutzungen frei geworden. An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 hat die Eglisauer Stimmbevölkerung dem Projekt und dem Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt zugestimmt. In der Folgekostenschätzung gingen die Behörden davon aus, dass der Betrieb kostendeckend geführt werden kann.

In der Detailplanung zeigte sich früh, dass der dezentrale Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt für das AZW vielschichtige Herausforderungen mit sich bringt. Schwankungen bei der Belegung der Pflegeplätze und der Pflegebedürftigkeit der Klientel sowie Mietzins- und Nebkostenerhöhungen stellen für das AZW aufgrund der Grösse des Betriebs (rund 60 Plätze) ein betriebliches Risiko dar. Die BAPF zog darauf externe Fachexperten bei, die die Gesamtstruktur des AZW durchleuchteten und eine Betriebsanalyse durchführten. Die Modellrechnungen nach den Vorgaben der Urnenabstimmung zeigten bei einem Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt durch das AZW ein jährliches Defizit zwischen Fr. 55'000.- und Fr. 290'000.-. Angesichts dieser vielschichtigen Herausforderungen und gestützt auf die Bewertung der Fachexperten war der Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt durch das AZW für die BAPF und den Gemeinderat aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen nicht realistisch.

Der Gemeinderat startete darauf unverzüglich die Suche nach einem Drittanbieter für die Übernahme des Mietvertrags und bereitete den Antrag für die Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 vor, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben. Angefragt für die Übernahme des Mietvertrags wurden die lokalen Anbieter Oase am Rhein AG sowie der Verein Spitex am Rhein. Von den beiden ist die Oase am Rhein AG bereit, den Mietvertrag eins zu eins zu übernehmen. Die Spitex am Rhein AG lehnte eine Übernahme des Mietvertrags ab und reichte stattdessen Anfang März 2024 einen Vorschlag für eine Zusammenarbeit ein.

An der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 wiesen die Stimmberechtigten das Geschäft an den Gemeinderat zurück. Sie beauftragten den Gemeinderat damit, den Vorschlag der Spitex am Rhein zu prüfen und das Geschäft an einer späteren Gemeindeversammlung wieder vorzulegen.

Die Firma Vitalba, die im Auftrag des Gemeinderats auch schon eine Betriebsanalyse des Alterszentrums Weierbach erstellte, analysierte die Alternativen – wie sie auch von

der Spitex am Rhein eingebracht wurden – auf ihre Machbarkeit. Der Analysebericht inklusive der Empfehlung der «Vitalba» wurden am 10. Juli 2024 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt.



Variantenanalyse der «Vitalba»

Die Firma Vitalba führte bereits im Januar 2024 eine Grobanalyse des Alterszentrums Weierbach durch. Aufgrund dieser trafen die BAPF und der Gemeinderat den Entscheid zur Aufhebung des Verpflichtungskredits.

Die Grobanalyse wurde nach der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 verfeinert. Insbesondere konnten statt Modellrechnungen die effektiven Zahlen aus der abgeschlossenen Rechnung 2023 sowie den Rechnungen 2020 – 2022 zur Beurteilung der Situation verwendet werden. Zudem wurde überprüft, ob erste Sanierungserfolge durch im Betrieb eingeleitete Massnahmen bereits erste Erfolge zeigten. Wichtige Erkenntnisse brachte auch eine neu erstellte Spartenrechnung zwischen dem Haupthaus und der Demenzwohngruppe Riiburg. Nicht zuletzt hat das Beratungsunternehmen in die Variantenanalyse auch strategische Überlegungen für die Gesamtversorgung in Eglisau miteinfließen lassen.

Verglichene Varianten	
Variante 1 Übertragung des Mietvertrags	Die Gemeinde Eglisau überträgt den Mietvertrag für die Pflegewohngruppe Kleeblatt an einen Drittanbieter (die Oase am Rhein AG), der in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt 14 neue Pflegeplätze anbietet. Die Demenz-Wohngruppe des AZW in der Riiburg bleibt in der Liegenschaft Riiburg und wird weiterhin vom AZW betrieben. (gemäss Antrag des Gemeinderats an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024)
Variante 2 Selber realisieren	Die Demenz-Wohngruppe des AZW in der Riiburg zieht in die Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt um und wird dort durch das AZW betrieben. Die Liegenschaft Riiburg wird frei für andere kommunale Nutzungen. (ähnlich wie gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 vorgesehen, mit konzeptionellen und personellen Anpassungen)
Variante 3 Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter	Die Demenz-Wohngruppe des AZW und ihr Personal zieht in die Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt um und wird dort für mehrere Jahre durch einen Drittanbieter im Auftrag geführt. Die Liegenschaft Riiburg wird frei für andere kommunale Nutzungen. (gemäss Vorschlag der Spitex am Rhein vom März 2024)
Variante 4 Betreutes Wohnen	Die Räumlichkeiten im Kleeblatt werden für Menschen mit niedrigem Pflegebedarf zur Verfügung gestellt, die dort nach Bedarf Dienstleistungen beziehen können. Die Demenz-Wohngruppe des AZW bleibt in der Riiburg. (Umwidmung der Wohngruppe Kleeblatt für Menschen mit keinem oder leichtem Pflegebedarf. Dieser Vorschlag wurde von der BAPF nachträglich zur Analyse in Auftrag gegeben)

Tabelle 1: Varianten, die das Beratungsbüro Vitalba geprüft und verglichen hat.

Bei der ersten Variante «Übertragung des Mietvertrags» würde die Pflegewohngruppe Kleeblatt an einen privaten Drittanbieter übertragen, die anderen Varianten würden bedeuten, dass das Kleeblatt in der Hand des AZW bliebe.

Einschätzung und Empfehlung der «Vitalba»

Das AZW hat einige betriebswirtschaftlich schwierige Jahre hinter sich. Die Untersuchungen der «Vitalba» zeigten, dass die in den letzten Jahren erwirtschafteten Fehlbeträge auf mehrere Faktoren zurückzuführen waren. Unter anderem führte die Coronapandemie zu vermehrten Todesfällen, weniger Eintritten und vermehrten Aufnahmen von Personen mit geringem Pflegebedarf (tiefe BESA-Stufe 0-3). Daneben haben budgetäre Fehlplanungen zu weiteren Schwierigkeiten geführt. Erste Massnahmen zur Minderung von Risiken im Betrieb hat das AZW bereits eingeleitet. Die «Vitalba» bezeichnet die Situation gegenüber den Einschätzungen im Januar 2024 als «vorsichtig positiv».

In ihrer Analyse hat die Firma Vitalba bei den Varianten 1 bis 3 je ein Szenario mit dem Verbleiben der Wohngruppe des AZW in der Riiburg und ein Szenario mit einem Umzug der Wohngruppe des AZW von der Riiburg ins Kleeblatt geprüft. Um einerseits Risiken einer Pflegewohngruppe für diese selbst wie auch für den Hauptbetrieb besser beurteilen zu können, wurde eine Modell-Spartenrechnung zwischen Hauptbetrieb und der bestehenden Wohngruppe

Riiburg aufgebaut. Diese zeigt, dass das Haupthaus bei einer hohen Fallzahl der Bewohnenden mit hohen Pflegestufen bei einer Belegung von 95 % der Plätze und guter Ausgabendisziplin gewinnbringend betrieben werden kann. Für die Wohngruppe Riiburg zeigt die Spartenrechnung, dass sie wegen dem höheren und spezialisierten Pflegedarf höhere Einnahmen generiert als das Haupthaus und zu einem positiven Gesamtbetriebsergebnis des AZW beiträgt. Sie ist aus diesem Grund als ein sehr wertvoller Bestandteil des Betriebs zu sehen. Aus diesen Überlegungen rät die «Vitalba», bei einer Übertragung des Mietvertrags die Wohngruppe Riiburg durch das AZW weiterzubetreiben. Auch aus strategischen Überlegungen rät die Firma Vitalba davon ab, bei diesem Szenario die Plätze in der Riiburg aufzugeben. Bei den anderen Varianten, bei denen das Kleeblatt durch das AZW betrieben wird, empfiehlt die «Vitalba», die Beibehaltung der Riiburg nicht weiter zu verfolgen. Dies, weil wegen der höheren Bettenanzahl für das AZW eine neue Betriebsbewilligung des Kantons erforderlich wäre.

Die Analyse der Varianten erfolgte anhand der folgenden Kriterien: Betriebswirtschaftlichkeit, Erfolgswahrscheinlichkeit, Robustheit, Organisation, Mitarbeitende (Akzeptanz), Risikoeinschätzung, Rechtliche Machbarkeit, Marktpotenzial und Umsetzbarkeit (Zeit). Die «Vitalba» fasst die Kernpunkte der jeweiligen Varianten wie folgt zusammen:

Kriterien	Variante 1 «Übertragung Mietvertrag» (Oase)	Variante 2 «Selber realisieren»	Variante 3 «Zusammenarbeit mit Drittanbieter» (Spitex oder Andere)	Variante 4 «Betreutes Wohnen»
Betriebswirtschaftlichkeit	Für AZW gegeben	Gegeben bei rigider Beachtung von Kosten und BESA	Wie «Selber realisieren»	Nur für hohen Preis möglich
Erfolgswahrscheinlichkeit	Gegeben, grosse Erfahrung mit Wohngruppen	Gegeben bei klar betriebswirtschaftlicher Führung und wenn aktuelle Probleme saniert sind	Gegeben bei gut organisierter Zusammenarbeit	Zielgruppe kaum vorhanden oder unbekannt
Robustheit	Für AZW ja	Gegeben bei klar betriebswirtschaftlicher Führung	Wie «Selber realisieren»	Nein, siehe oben
Organisation	Erleichterte Organisation AZW	Gewinnt eine moderne neue Wohnform hinzu	Entlastung Organisation für Reorganisation Im Fall Spitex Einbringen von Expertise	Leicht, wenig Personal
Mitarbeiter (Akzeptanz)	Unbekannt, evtl. Wechsel zu Oase?	Neue Herausforderung	Evtl. problematisch für Mitarbeitende Riiburg	Allein-Mitarbeiter im Kleeblatt
Risikoeinschätzung	Konkurrenz falls Riiburg aufrecht erhalten bleibt	Mittelgross, wenn Personal das Projekt nicht durchtragen kann	Klein	Gross
Rechtliche Machbarkeit	Unproblematisch	Unproblematisch	Ausschreibung! Übertragung und Rückübertragung aufwendig	Ja, Zustimmung Genossenschaft erforderlich
Marktpotenzial	Eglisau erhält Beschränkungen bei Versorgungsstrategie aufgrund Konkurrenz vor Ort	Gegeben	Wie «Selber realisieren»	Unbekannt
Umsetzbarkeit (Zeit)	Schnell	Schnell	Aufwendig (Ausschreibung, administrative Abwicklung)	Schnell

Legende: Grün = positiv, gelb = neutral, rot = kritisch

Tabelle 2: Gesamteinschätzung der Firma Vitalba (Vergleichende Analyse David Baer, Michael Buik, S. 26)

Die Berichtverfasser sehen nach sorgfältiger Abwägung und trotz der noch Anfang Jahr eher kritischen Beurteilung die meisten Vorteile bei den Varianten «Selber realisieren» und «Übertragung des Mietvertrags». Die Übertragung des Mietvertrags erleichtert das AZW von einer Aufgabe, die derzeit nicht gut allein gelöst werden kann. Die Oase hätte grosse Erfahrung im Betrieb von Pflegewohngruppen. Dennoch wäre es für das AZW als öffentlicher Anbieter vor Ort wichtig, die eigene Expertise in der Betreuung von Demenzbetroffenen weiter nutzen zu können. Dies spricht laut Berichtverfassern für Vorteile der Variante «Selber realisieren». Die «Vitalba» beurteilt die betriebswirtschaftliche Situation des AZW sowie die finanzielle Tragbarkeit des Projekts Kleeblatt besser als noch im Januar 2024. Da das AZW weiterhin intensiv mit seiner Sanierung und Reorganisation beschäftigt ist, sind die Verfasser des Berichts der Ansicht, dass die Variante «Selber realisieren» nur mit Unterstützung möglich ist und konzeptuell von Beginn an eine gute fachliche Begleitung benötigt. Sie empfehlen daher ein fachliches wie auch organisatorisches Coaching im Sinne einer Projektleitung mit Führungs- und Organisa-

tionsaufgaben. Dies stellt eine Zwischenlösung zur Variante «Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter» (Variante 3) dar, die in der Umsetzung kompliziert und aufwendig wäre. Die Selbstrealisierung mit Unterstützung ist organisatorisch leichter zu bewerkstelligen und bietet ebenfalls die vorübergehende Entlastung für die Reorganisation des AZW. Trotz der Entlastung ist das AZW bei dieser Lösung direkt in den Aufbau des Projekts Kleeblatt involviert, trägt die organisatorische und finanzielle Verantwortung über den Betrieb und kann das Know-how aufbauen, das es für den späteren selbständigen Betrieb der Pflegewohngruppe benötigt.

Aus «Selber realisieren» wird «Selber realisieren mit Unterstützung»
Während der Variantenprüfung hat sich gezeigt, dass sich die Variante «Selber realisieren», wie sie gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 vorgesehen war, nur mit konzeptionellen und personellen Anpassungen und mit externer Unterstützung realisieren lässt. Darum wird Variante 2 in der Folge mit «Selber realisieren mit Unterstützung» bezeichnet. U.a. für die Unterstützung fallen Mehrkosten an, weshalb ein Zusatzkredit nötig ist. Wie sich diese Mehrkosten zusammensetzen, ist auf Seite 9 ausgewiesen.

Beurteilung durch die BAPF

Die BAPF hat auf Grundlage des Expertenberichts der Firma Vitalba die vier Betriebsvarianten diskutiert und politisch beurteilt:

Betreutes Wohnen (Variante 4)

Die BAPF schliesst diese Variante aus. Sie stützt sich auf die Meinung der Experten, dass die Räumlichkeiten im Kleeblatt nicht geeignet resp. zu teuer sind für diese Nutzung. Die Überlegungen, die diese Variante aufgreift, möchte die BAPF in der Altersstrategie der Gemeinde behandeln.

Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter (Variante 3)

Die BAPF ist der Ansicht, dass diese Variante ebenfalls nicht weiterverfolgt werden soll, weil sie in der Umsetzung zu kompliziert ist. Variante 2 («Selber realisieren») zielt in eine ähnliche Richtung, da diese nur mit externer Unterstützung oder Zusammenarbeit möglich ist. Dabei möchte die BAPF die Überlegungen der Variante 3 in die Variante «Selber realisieren mit Unterstützung» einfließen lassen.

Für die BAPF kommen daher nur die Varianten «Übertragung des Mietvertrags» (Variante 1) und «Selber realisieren mit Unterstützung» (Variante 2) in Frage. Bei letzterer teilt die BAPF die Einschätzung der Experten, dass der Betrieb nur mit Unterstützung initialisiert werden kann. Die BAPF analysierte die Variante 1 und die mit der externen Unterstützung modifizierte Variante 2 («Selber realisieren mit Unterstützung») eingehend. Bei der Analyse betrachtete die BAPF das finanzielle Risiko, das altersstrategische Potenzial, die Auswirkungen auf den Betrieb des AZW, die politische Akzeptanz und den Initialaufwand vertieft. Als besonders wichtig beurteilt die BAPF das finanzielle sowie betriebliche Risiko. Ein bedeutender Punkt ist zudem, dass das altersstrategische Potenzial möglichst gut ausgeschöpft ist.

Übertragung des Mietvertrags (Variante 1)

Bei der Variante 1 «Übertragung des Mietvertrags» bleibt die Pflegewohngruppe, die das AZW bereits in der Riiburg betreibt, bestehen. Zusätzlich kommen 14 Pflegeplätze in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt hinzu, die durch einen Drittanbieter betrieben werden. Mit der «Übertragung des Mietvertrags» steigt also das Angebot an Pflegewohnplätzen für Eglisau um 14 privat geführte Plätze. Die Bedarfsauslegung für die Region Bülach Nord zeigt, dass der Bedarf noch nicht ausgeschöpft ist. Eine Übertragung des Mietvertrags bedeutet für die BAPF zudem mehr finanzielle und betriebliche Stabilität für das AZW. Die finanzielle Situation im AZW ist weiterhin angespannt. Investitionen in bauliche Sanierungen und in die IT sind nötig, damit das AZW nicht nur finanziell, sondern auch betrieblich fit wird für die Zukunft. Ein grosser betrieblicher Vorteil ist nicht zuletzt, dass bei Variante 1 die Wohngruppe des AZW in der nahe gelegenen Riiburg bleibt und so Synergien mit dem Haupthaus besser genutzt werden können.

Selber realisieren mit Unterstützung (Variante 2)

Für die Variante 2 «Selber realisieren mit Unterstützung» spricht für die BAPF das altersstrategische Potenzial. Durch den Umzug der Pflegewohngruppe von der Riiburg ins Kleeblatt wird die Liegenschaft Riiburg für andere Nutzungen frei. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft für Angebote zu nutzen, die zu den altersstrategischen Zielen passen. Obwohl sich zeigte, dass das Kleeblatt durch das AZW betriebswirtschaftlich kostendeckend betrieben werden kann, stellen bei dieser Variante für die BAPF die Finanzen eine Herausforderung dar. Wegen den hohen Fixkosten wird mit einem leicht positiven Betriebsergebnis und daher mit geringeren Rückstellungen gerechnet. Allfällige Mietzinserhöhungen können diese Herausforderung akzentuieren. Ausserdem müssen für einen kostendeckenden Betrieb einige Grundbedingungen gegeben sein (volle Belegung und Bewohnende mit hohen Pflegestufen), was ein wirtschaftliches Risiko mit sich bringt. Die betrieblichen Auswirkungen auf das AZW, wie zum Beispiel das Wohlbefinden der Bewohnenden oder die Motivation der Mitarbeitenden, sind schwierig abzuschätzen. Sie dürften bei beiden Varianten in etwa gleich ausfallen.

Varianten zur Abstimmung

An der Gemeindeversammlung vom 4. September 2024 wird über zwei Varianten abgestimmt.

Variante 1: «Übertragung des Mietvertrags»

Bei der Variante «Übertragung des Mietvertrags» wird der Mietvertrag, der zwischen der Gemeinde Eglisau und der Wohnbaugenossenschaft Rihalde besteht, eins zu eins auf einen Dritten übertragen (Art. 263 Obligationenrecht). Die Zuständigkeit für die Vertragsübertragung liegt beim Gemeinderat. Damit der Mietvertrag übertragen werden kann, muss der Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt aufgehoben werden. Gemäss § 111 Gemeindegesetz liegt dieser Entscheid zur Aufhebung des Kreditbeschlusses bei der Gemeindeversammlung.

Variante 2: «Selber realisieren mit Unterstützung»

Für die Variante «Selber realisieren mit Unterstützung» zeigt die Spartenrechnung der Vitalba, dass für das Projekt Kleeblatt mit höheren jährlichen Folgekosten zu rechnen ist als im bewilligten Kredit vom 15. Mai 2022. Im Gegenzug werden höhere Folgeerträge erwartet, womit – wie schon beim ursprünglichen Verpflichtungskredit – von einem leicht positiven Betriebsergebnis ausgegangen wird. Die höheren Folgekosten ergeben sich aus höheren Betriebs- und Nebenkosten, die durch den Mietvertrag bedingt sind, sowie einem höheren Mindestpersonalbestand, den es für die Betreuung der Bewohnenden benötigt. Die Mehrausgaben sind unabdingbar, um das Vorhaben bewerkstelligen zu können und werden daher als gebunden betrachtet.

Vergleich der Folgekosten Urnenabstimmung - Variante «Selber realisieren mit Unterstützung»:

	Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022	Variante selber realisieren (Spartenrechnung Vitalba)
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)		
Mietzins	CHF 192'000.00	CHF 192'000.00
Nebenkosten	-	CHF 30'000.00
Betriebskosten	CHF 215'000.00	CHF 360'760.00
Total	CHF 407'000.00	CHF 582'760.00
Personelle Folgekosten		
Personalaufwand inkl. Zulagen und Sozialleistungen	CHF 1'245'000.00	CHF 1'499'553.00
Kapitalfolgekosten		
Abschreibungen Mobilien	CHF 75'000.00	CHF 75'000.00
Abschreibungen Hochbauten	-	CHF 56'800.00
Verszinsung	CHF 6'000.00	CHF 9'000.00
Total	CHF 81'000.00	CHF 140'800.00
Total Folgekosten	CHF 1'733'000.00	CHF 2'223'113.00
Folgeerträge		
Pensionstaxe (Belegung 95%)	CHF 777'000.00	CHF 805'847.00
Betreuungstaxe (Belegung 95 %)	CHF 243'000.00	CHF 266'998.00
Pflegertaxe für 14 Bewohner/-innen	CHF 734'000.00	CHF 1'178'628.00
Minusertrag aufgrund Wohnort Eglisau		CHF -20'805.00
Total	CHF 1'754'000.00	CHF 2'230'668.00
Total Folgeerträge	CHF 1'754'000.00	CHF 2'230'668.00
EBT (Ergebnis vor Steuern)	CHF 21'000.00	CHF 7'555.00

Tabelle 3: Zusammenstellung der jährlichen Folgekosten – Gegenüberstellung Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 und Spartenrechnung Vitalba (s. Vergleichende Analyse David Baer, Michael Buik, S. 21)

Zusätzlich benötigt das AZW für die Umsetzung die Unterstützung einer externen Projektleitung. Die Anstellungsmodalitäten und die detaillierte Aufgabenteilung zwischen Projektleitung und AZW werden separat geregelt. Die Aufgaben werden für eine zuvor vereinbarte Zeit an die Projektleitung übertragen. Die Kosten für die Projektleitung werden auf Fr. 5'900.00 pro Monat (Bruttolohn) geschätzt, die Dauer des Auftrags auf rund 2 Jahre. Dadurch entstehen für die Projektinitialisierung Mehrausgaben von Fr. 156'000.00 (inkl. Reserve für Unvorhergesehenes (10 %) und Rundung). Diese Ausgaben sind im Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 nicht enthalten, weshalb durch die Gemeindeversammlung ein Zusatzkredit zu genehmigen ist.

Bisherigen Projektkosten:

Juristische Beraterhonorare:
Planungsaufwand Wohnbaugenossenschaft Rhialde:
Betriebswirtschaftliche Analysen (externes Beratungsbüro):
Total:

Fr. 7'051.-
Fr. 10'000.-
Fr. 62'969.-
Fr. 80'020.-

Umsetzungskosten

Die bisherigen Projektkosten setzen sich, wie oben aufgeführt, aus juristischen Beraterhonoraren, einem erhöhten Planungsaufwand für die Wohnbaugenossenschaft Rhialde und der betriebswirtschaftlichen Analysen durch die «Vitalba» zusammen.

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 rund Fr. 230'000.-. Bis zum Bezug des Mietobjekts können weitere Mieterausbaukosten entstehen. Bei der Variante «Übertragung des Mietvertrags» werden die Mieterausbaukosten dem Nachmieter übergeben. Bei der Variante «Selber realisieren mit Unterstützung» fliessen die Mieterausbaukosten über die jährlichen Abschreibungen in die Betriebsrechnung des AZW ein. Diese sind im vorhandenen Verpflichtungskredit vom 15. Mai 2022 bereits grösstenteils berücksichtigt.

Bei beiden Varianten muss mit sechs Monaten Vorlaufzeit gerechnet werden, vom Entscheid der Stimmberechtigten bis zur Betriebsaufnahme im «Kleeblatt». Gemäss aktuellem Bauprogramm stehen die Räumlichkeiten im März 2025 zum Bezug bereit. Bei einem Leerstand der Pflegewohngruppe entstehen monatliche Kosten von rund Fr. 20'000.-. Die BAPF ist bestrebt, einen allfälligen Leerstand so kurz wie möglich zu halten.

Empfehlung der BAPF und des Gemeinderats

Beide Varianten sind aus Sicht der BAPF machbar und geeignet. Mit beiden Varianten bleibt für die Eglisauer Bevölkerung ein bedarfsgerechtes Angebot an Pflegewohnplätzen sichergestellt.

Die Variante 1 «Übertragung des Mietvertrags» wird von der BAPF aus folgenden Gründen besser beurteilt als Variante 2 «Selber realisieren mit Unterstützung»:

- Das AZW kann sich auf die Entwicklung des Betriebs und dessen langfristiger Stärkung konzentrieren.
- Das finanzielle Risiko liegt nicht mehr beim AZW, sondern wird vom Drittanbieter getragen.
- Das AZW kann Rückstellungen für künftige Investitionen tätigen. Diese sind wichtig, um alterspolitische Entwicklungen langfristig verwirklichen zu können. Dazu gehört zum Beispiel die künftige Sanierung der Liegenschaft Riiburg.

Der Gemeinderat hat sich mit dem Thema und der Empfehlung der BAPF ebenfalls eingehend auseinandergesetzt. Er teilt die Einschätzung der BAPF und schliesst sich deren Empfehlung an.

Die BAPF und der Gemeinderat empfehlen der Gemeindeversammlung beide Varianten zur Annahme. Sie beantragen, der Variante «Übertragung des Mietvertrags» den Vorzug zu geben (Hauptantrag).

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Varianten in Bezug auf die finanzpolitischen Aspekte geprüft und achtet beide Varianten als grundsätzlich tragfähig.

Die RPK geht davon aus, dass die BAPF zusammen mit dem Gemeinderat, unabhängig der von der Gemeindeversammlung gewählten Variante, die finanzielle Sanierung des AZW weiter mit hoher Priorität vorantreibt und die erarbeiteten Massnahmen konsequent umsetzt, damit zeitnah eine ausgeglichene Rechnung erreicht werden kann.

Schlussbemerkung

Falls beide Varianten von der Gemeindeversammlung abgelehnt werden, bleibt der Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt vom 15. Mai 2022 bestehen. Die BAPF wäre nach wie vor verpflichtet, das Projekt in der damaligen Form umzusetzen. Da die BAPF und der Gemeinderat der Ansicht sind, dass sich das Projekt in der ursprünglichen Form nicht bewerkstelligen lässt, müssten sie nach anderen Lösungswegen suchen. In Betracht kommen entweder eine Projektanpassung oder eine allfällige Untervermietung oder Zweckänderung in Absprache mit der Wohnbaugenossenschaft Rhialde. Je nach Lösung bräuchte es einen Beschluss der Gemeindeversammlung



