



Alterspflegeplätze im Neubauprojekt „Wohnen*plus* Bergli“
der Genossenschaft Alterswohnen Bülach und der Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft Zürich

jährlich wiederkehrender Kredit von 249'000.00 Franken für die
Miete der Pflegewohngruppe Bergli

Einmalige Investitionskosten zur Anschaffung von Mobiliar von
234'000.00 Franken

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

24. August 2016



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für die Miete von 383m² Wohnraum für 18 Pflegewohnplätze im Neubau der Genossenschaft Alterswohnen Bülach, an der Trottenstrasse 1 + 3, für die Dauer von mindestens 30 Jahren, wird ab Bauvollendung (voraussichtlich 2017) ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 249'000.00 (indexiert, zuzüglich Nebenkosten) bewilligt.
2. Für die einmaligen Investitionskosten zur Anschaffung von Mobiliar wird ein Betrag von Fr. 234'000.00 bewilligt. Die Kosten werden dem Konto 410.5060.1 belastet.
3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Wird ein solches ergriffen, ist das Büro des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
4. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Am 18. Mai 2014 hat das Bülacher Stimmvolk mit einem klaren „Ja“ entschieden, das Grundstück Berglistrasse/Untere Gstücktstrasse/Trottenstrasse an die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) und die Genossenschaft Alterswohnen Bülach (GAB) zu verkaufen. Die servitutsberechtigten Nachkommen der seinerzeitigen Landverkäufer haben die im Rahmen der städtischen und regionalen Alters-, Pflegeplatz- und Versorgungskonzepte nach dem Modell Wohnen^{plus} geplante Überbauung als Nutzung für einen öffentlichen Zweck, in Übereinstimmung mit der auf dem Grundstück lastenden Personaldienstbarkeit, schriftlich anerkannt. Die Bedarfserhebung für die RAZA-Region sowie die demografische Entwicklung zeigt auf, dass aktuell die Pflegeplätze gerade in der Wohnform Wohnen^{plus} benötigt werden und der weitere Bedarf kontinuierlich überprüft werden muss. Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten von Fr. 249'000.00 werden bei der Stadt nicht zu Buche schlagen, da diese in derselben Höhe der Betreiberin der Pflegewohngruppe überwältzt werden können. In Antrag und Weisung zum Grundstücksverkauf (Antrag und Weisung vom 10. April 2013, Seite 12) wurde bereits erwähnt, dass im Kaufvertrag Ziffer 16 die Miete der Pflegewohngruppen durch die Stadt Bülach vertraglich festgehalten ist. Die Stadt Bülach ist berechtigt und verpflichtet, die Räumlichkeiten zu Kostenmietansätzen zu mieten. Eine Ablehnung des Antrages zur Genehmigung des jährlichen Mietpreises hat somit die Nichteinhaltung eines Vertrages zur Folge, welcher von Gemeinderat und Volk schon genehmigt wurde.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Regionale Arbeitsgruppe Zukunftsplanung Alter (RAZA), die aus Vertretern der Gemeinden Bachenbülach, Bülach, Glattfelden, Hochfelden, Höri und Winkel besteht, koordiniert die Altersangebote der Region. Seit Dezember 2006 setzt sich die RAZA intensiv mit der aktuellen demografischen Entwicklung auseinander. Das Alterskonzept, welches am 25. Mai 2009 durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde, zeigt unter anderem auf, dass der Bedarf an neuen Pflegeplätzen ausgewiesen ist. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Pflegeplätzen erfolgt vorzugsweise nach dem Konzept von Wohnen^{plus}. Dabei steht im Vordergrund, dezentrale Pflegeplätze in der notwendigen Anzahl in Kombination mit hindernisfreien Wohnungen als Ergänzung zu den bestehenden stationären Institutionen in den beteiligten Gemeinden zu schaffen. Das Konzept Wohnen^{plus} bedeutet, Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf



in den Pflegewohngruppen zu fördern, damit eine Teilnahme am aktivierenden Alltagsleben möglich ist. Die BewohnerInnen der hindernisfreien Wohnungen werden in ihrer Selbstständigkeit und Eigenverantwortung gefördert und unterstützt, damit stationäre Aufenthalte möglichst vermieden oder hinausgezögert werden können.

Am 30. September 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, das Grundstück Berglistrasse/Untere Gstückstrasse/Trottenstrasse an zwei gemeinnützige Genossenschaften zu verkaufen, welche dort Alterswohnungen, Pflegeplätze, Familienwohnungen und einen Gemeinschaftsraum realisieren werden. Gegen den Beschluss des Gemeinderats wurde das Referendum ergriffen. Am 18. Mai 2014 hat das Bülacher Stimmvolk mit einem klaren „Ja“ (4175 Ja-Stimmen zu 1226 Nein-Stimmen) entschieden, das Grundstück an die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) und die Genossenschaft Alterswohnen Bülach (GAB) zu verkaufen. An letzterer ist die Stadt Bülach selbst finanziell beteiligt.

Die Genossenschaft Alterswohnen Bülach bezweckt laut Statuten den Bau von preiswerten Wohnungen, um sie an betagte EinwohnerInnen zu vermieten. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Sie verfolgt den Genossenschaftszweck auf gemeinnütziger Grundlage. Die zweite Käuferin, die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ), ist politisch und konfessionell neutral und bezweckt, ihren Mitgliedern moderne, freundliche und gesunde Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

2. Projekt Wohnen^{plus} Bergli

Das als Arealüberbauung konzipierte Projekt Wohnen^{plus} Bergli wird durch die Arbeitsgemeinschaft (ArGe) Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (WSGZ) und Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach (GAB) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5268 an der Berglistrasse/Untere Gstückstrasse/Trottenstrasse realisiert. Zu diesem Zweck verkaufte die Stadt das Landstück an die genannten gemeinnützigen Investoren und mietet künftig von der Käuferschaft die Räume für die Pflegeplätze. Mit einem Untermietvertrag zwischen der Stadt und der Stiftung Alterszentrum Region Bülach (SARB) soll der Betrieb der Pflegewohngruppe durch die SARB sichergestellt werden.

Grundstück

Die Parzelle misst 6'297 m² und liegt in der Wohnzone W 3.0. Mit Arealüberbauungsbonus ist eine Baumassenziffer von max. 3.3 m³/m² zulässig. Das Grundstück wurde 1951 von der damals noch selbständigen Primarschulgemeinde Bülach erworben. Verkäufer waren damals Jakob Weidmann-Schellenberg, geb. 1916, Walter Egg, geb. 1906, und Jakob Meisser, geb. 1892, als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft (Handwerker-Baugesellschaft Bülach). Auf dem Grundstück lastet folgende Personaldienstbarkeit: "Beschränkung der Benutzung dieses Grundstückes auf Schul- oder andere öffentliche Zwecke zugunsten Jakob Weidmann, geb. 1916, Walter Egg, geb. 1906, Jakob Meisser, geb. 1892, und deren Nachkommen" (dat. 20. Juni 1951, Servitutsprotokoll 2103 [Übertrag vom Grundbuchbeleg]).



Servitutskonforme Nutzung des Grundstücks

Die Altersfürsorge ist anerkanntermassen eine öffentliche Aufgabe. Den Gemeinden obliegt der Versorgungsauftrag für eine bedarfsgerechte Langzeitpflege. Dazu gehören auch stationäre Alterspflegeplätze. Die vorgesehene Nutzung im Rahmen des städtischen Alterskonzeptes 2009 bzw. des regionalen Pflegeplatzkonzeptes 2008 und Versorgungskonzeptes 2011 (überarbeitet im März 2015) erfüllt die servitutarische Auflage der seinerzeitigen Landverkäufer im Grundbuch. Die servitutsberechtigten Nachkommen der seinerzeitigen Landverkäufer haben die im Rahmen der städtischen und regionalen Alters-, Pflegeplatz und Versorgungskonzepte nach dem Modell *Wohnenplus* geplante Überbauung als Nutzung für einen öffentlichen Zweck, in Übereinstimmung mit der auf dem Grundstück lastenden Personaldienstbarkeit, schriftlich anerkannt.

Investorenwettbewerb

Die Stadt Bülach veranstaltete 2010 einen Investorenwettbewerb. Aufgabe war und ist, auf dem städtischen Grundstück im Bergli eine zeitgemässe, qualitativ hoch stehende Überbauung mit 16-18 Pflegeplätzen, aufgeteilt in zwei Pflegewohngruppen, Alters- und Familienwohnungen sowie einen Quartiertreff, einschliesslich Quartierladen und Kinderkrippe, zu entwickeln und zu realisieren. Das Projekt hat dem Pflegeplatzkonzept 2008 zu entsprechen: Die Angebote sollen die bestehenden altersgerechten Einrichtungen in Bülach (Alters- und Pflegeheim Rössligasse mit deren beiden Pflegewohngruppen Gringglen und Soligänter und Alterszentrum Im Grampen) ergänzen sowie Synergien schaffen und nutzen. Die in einer ersten Wettbewerbsphase auserkorene Investorengruppe musste sich mit der Offerte bereit erklären, anschliessend an den Zuschlag in Zusammenarbeit mit der Stadt Bülach einen Studienwettbewerb durchzuführen, um eine architektonisch und ortsbaulich sehr gute Überbauung zu erreichen.

Angaben zum Siegerprojekt

Den Zuschlag aus dem Investorenwettbewerb erhielt die Arbeitsgemeinschaft (ArGe) Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach (GAB) und Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (WSGZ). Sie haben die räumlichen und städtebaulichen Vorgaben sehr gut erfüllt und auch hinsichtlich architektonischer Gestaltung das überzeugendste Projekt erarbeitet. Zwei sich in Nord-Süd-Richtung erstreckende Volumina mit beidseitig akzentuierten Kopfbauten bilden einen grosszügigen, platzartigen Aussenraum. Durch die kubische Differenzierung der Baukörper entsteht eine volumetrisch gut balancierte Komposition. Im überhohen Erdgeschoss finden Quartierladen, Quartiertreff, Kinderkrippe und die Pflegewohngruppe Platz. In den Obergeschossen bieten lichtdurchflutete Wohnungen hohe Aufenthaltsqualität. Das Konzept *Wohnenplus* ist speziell für ältere Bewohnende und ein altersgerechtes Wohnen konzipiert. Das Angebot wird mit Familienwohnungen im Sinne eines gemeinschaftlichen Generationenwohnens ergänzt.



Raumbeschrieb Pflegewohngruppe


Die Pflegewohngruppe umfasst 16 Einzelzimmer, welche eine Fläche zwischen netto 17,6 und 18,5m² aufweisen. Ein zusätzliches Zimmer ist für eine Doppelbelegung ausgelegt und bietet 22,1m². Insgesamt weist die Wohngruppe eine durch die Mietenden privat nutzbare Fläche von 382,9m² auf. Hinzu kommen 130,7m² Allgemeinfläche, welche einen Essensraum mit Küche, einen Gemeinschaftswohnraum sowie ein Pflegebad beinhaltet. Der Betreiberin der Pflegewohngruppe stehen insgesamt 112m² Betriebsräume zur Verfügung. Zum Mietobjekt gehören weitere 158,9m² Verkehrsfläche (Beilage 1 -> Raumliste Pflegewohngruppe und Grundrissplan). Abgerundet wird die Pflegewohngruppe durch einen Aussenbereich, welcher einen rund 1000m² grossen Demenzgarten bietet. Die Vermieterin legte grossen Wert darauf, dass die Bedürfnisse und Erfahrungen der Betreiber im Planungsprozess eingeflossen sind. Daraus resultiert ein insgesamt gelungenes Projekt, welches einen nahezu idealen Betriebsablauf garantiert und damit positiven Einfluss auf die künftigen Betriebskosten haben wird.

Zusammengefasst umfasst das Mietobjekt im Untergeschoss 79m² und im Erdgeschoss 785m² (im Mietvertrag sind 775m² als Richtwert aufgeführt). Zur Verfügung stehen weiter die zur gesamten Liegenschaft gehörenden Besucherparkplätze.

3. Anzahl stationäre Pflegeplätze RAZA-Region

Im Jahr 2013 wurde eine eingehende Bedarfserhebung für Pflegeplätze in der RAZA-Region durchgeführt. Zur Überprüfung wurden die neuesten Erkenntnisse aus der Altersarbeit eingesetzt. Dazu wurden die aktuellen Zahlen und Prognosen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich beigezogen. Weiter wurde im Juni 2016 eine Statistik über die bestehenden und geplanten Pflegeplätze in der RAZA-Region erhoben.



Anzahl stationäre Pflegeplätze RAZA-Region (Institutionen mit Leistungsvereinbarungen oder eigenen Institutionen)				Stand 24.06.2016		Stadt Bülach 					
		Bestehende Pflegeplätze ist	Neue Pflegeplätze geplant	Pflegeplätze bestehend	Neue Pflegeplätze geplant	Pflegeplätze bestehend	Neue Pflegeplätze geplant	Pflegeplätze bestehend	Neue Pflegeplätze geplant	Pflegeplätze bestehend	Neue Pflegeplätze geplant
Region		2016	2016	2017	2017	2018	2018	2019	2019	2020	2020
**KZU Plätze für die Region		63		63		63		63		63	
Bachenbülach		34	0	34	0	34	0	34	0	34	0
Plätze im Grampen	SARB	18		18		18		18		18	
im Baumgarten	SARB	16		16		16		16		16	
Bülach		108	0	108	0	108	18	126	25	151	0
Im Grampen	SARB	19		19		19		19		19	
Rössligasse	SARB	46		46		46		46		46	
Demenzgerechte Plätze im Grampen	SARB	15		15		15		15		15	
Demenzgerechte Plätze Gringglen	SARB	12		12		12		12		12	
Demenzgerechte Plätze Soligänter	SARB	16		16		16		16		16	
Demenzgerechte Plätze Bergli	SARB						18	18		18	
Grampen 2	SARB								25	25	
Glattfelden		42	0	42	0	42	0	42	0	42	0
Eichhölzli		42		42		42		42		42	
Hochfelden		9	0	9	0	9	0	9	0	9	0
Im Grampen	SARB	9		9		9		9		9	
Höri		5	0	5	0	5	0	5	0	5	0
Eichi Niederglatt		5		5		5		5		5	
Winkel		0	0	0	0	0	0	0	16	16	0
Winkel Wohnenplus (Tüfwis)									16	16	
Total bestehend		261		261		261		279		320	
Total geplant			0		0		18		41		0
Total best.+ geplant			261		261		279		320		320
Total SARB		151	0	151	0	151	18	169	25	194	0

* Ist erst in Planung, die Platzzahl ist nicht definitiv

** 208 Betten im Verhältnis Einwohnerzahl ganze KZU-Region (122918) zu RAZA-Region (37178)

Vergleicht man die aktuelle Statistik über die Anzahl stationärer Pflegeplätze (siehe oben) mit der Prognose für das Jahr 2020 von 306 Pflegeplätzen für die RAZA-Region der letzten Bedarfserhebung (2013), ist der Bedarf von 18 Pflegeplätzen im *Wohnenplus*-Haus Bergli ausgewiesen. Mit der Realisierung des Projekts *Wohnenplus* Bergli können genug Pflegeplätze realisiert und für die Zukunft auch garantiert werden. Die RAZA wird im Laufe des Jahres 2016 aufgrund der neusten Erkenntnisse (Studien) die Pflegeplatzplanung überarbeiten. Ziel der Überarbeitung der Pflegeplatzplanung ist es, klare Erkenntnisse und Grundlagen für die Planung der Akut- und Übergangs- sowie Langzeitpflege im ambulanten und stationären Bereich in der RAZA-Region zu haben.

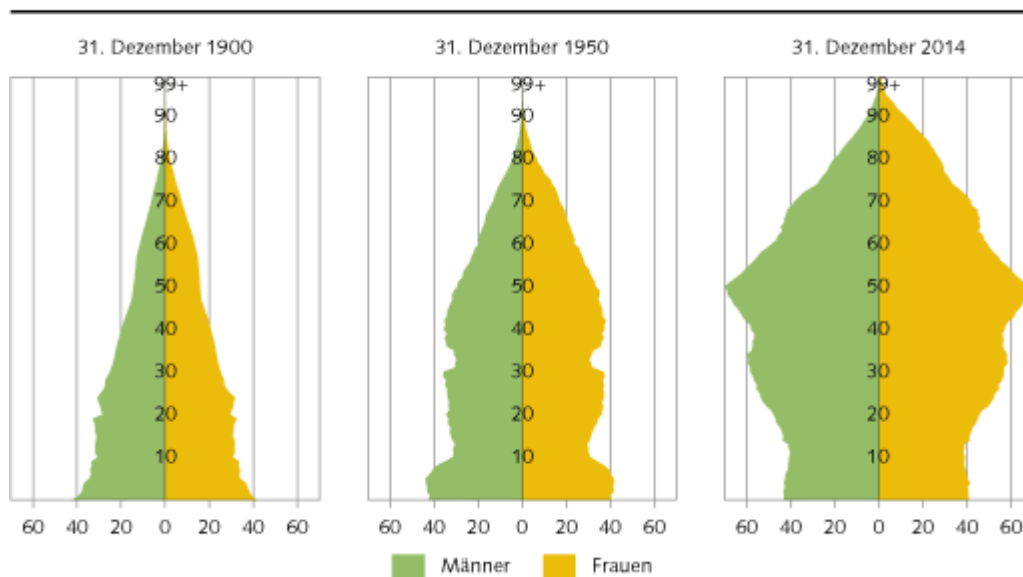
Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der Schweiz zeigt auf, dass die Bevölkerung immer älter wird. Dieser Prozess wird sich in den kommenden Jahren beschleunigen. Für die Schweiz ist heute ein Altersaufbau typisch, bei dem die «Baby-Boom»-Generation dominiert. Ihr steht eine schwächer besetzte Jugendgeneration und eine wachsende Zahl älterer Menschen gegenüber. Die Zunahme der älteren Menschen hat zur Folge, dass sich künftig ein höherer Bedarf an Pflegeplätzen ergeben wird. Verschiedene Fachleute sagen aus, dass die demenziellen Erkrankungen bei älteren Leuten zunehmen werden und dies eine höhere Anzahl an Pflegeplätzen erfordern wird. Die Grafik über die



demografische Entwicklung der Bevölkerung in der Schweiz zwischen 1900 und 2014 zeigt auf, dass die Bevölkerung immer älter wird. Diese Tendenz gilt auch für die Zukunft.

Altersaufbau der Bevölkerung Anzahl Personen in 1000



Quellen: BFS – VZ, STATPOP

© BFS, Neuchâtel 2015

Grafik: Demografische Entwicklung in der Schweiz (Quelle Bundesamt für Statistik)

4. Bülacher Stadtentwicklung und Projekt Wohnen $plus$ Bergli

Mit der Realisierung von Wohnen $plus$ Bergli wird ein weiterer Teil der Umsetzung des Alterskonzepts 2009 und des regionalen Pflegeplatzkonzepts 2008 möglich. Mit Wohnen $plus$ Bergli entsteht ein weiteres gesamtheitliches Wohnen $plus$ -Angebot, welches allen Menschen von Bülach im Alter zu Gute kommt. Das Projekt ist somit ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung und insbesondere der Quartierentwicklung. Es hilft mit, mehrere Legislaturziele des Stadtrats aus den Geschäftsfeldern Alter und Gesundheit umzusetzen. Das Projekt ist auch im Sinne der Grundsatzbeschlüsse zum Thema Alter des Gemeinderats.

5. Finanzielles

Mietzinsgestaltung

Der jährliche Basismietzins, welcher die Stadt Bülach gegenüber der GAB schuldet, beträgt Fr. 249'000.00. Die Miete wird in monatlichen Raten von Fr. 20'750.00 bezahlt. Dieser Basismietzins gilt als Mindestmietzins und kann nicht unterschritten werden. Im Mietzins eingeschlossen sind die Flächen im Untergeschoss und die Aussenflächen. Die



Miete für die einzelnen Bereiche ist nicht separat pro Nutzungsart ausgewiesen. Dies deshalb, weil der offerierte Mietzins der Vorgabe gemäss Ziffer 16 des Kaufvertrages entspricht, wonach sich die Miete nach Kostenmietansätzen zu richten hat. Die Vermieter haben transparente Einsicht in die Investitionskosten für die gesamte Pflegewohngruppe gegeben und verzinsen die Investition mit 4%, inkl. Amortisation und Unterhalt (Beilage 2 -> Mietvertrag).

Im Vergleich mit der Pflegewohngruppe Soligänter, für welche eine Jahresmiete von Fr. 177'944.00 festgelegt wurde, ist der höhere Mietzins für die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe Bergli gerechtfertigt. Dies aufgrund des höheren Landpreises, optimierten Betriebsflächen (z.B. Gehdistanzen für die Mitarbeitenden), grösseren Zimmerflächen sowie der Übernahme von Investitionen (Brandmelde- und Telefonanlage), welche im Vergleichsobjekt durch die Stadt Bülach finanziert wurde und damit nicht Bestandteil der Miete Soligänter bildete. Weiter begründen die Baulösung und die höhere Qualität des Projektes – insbesondere die architektonisch ansprechende Fassade und ein gutes, harmonisierendes Stadtbild als auch eine baulich dauerhafte Lösung – den höheren Mietzins. Der Bereich Immobilien der Stadt Bülach sieht im jährlichen Basismietzins vom Fr. 249'000.00 eine transparente, solide und fair berechnete Grundlage.

Dieser jährliche Basismietzins soll mit einem Untermietvertrag in derselben Höhe an die SARB übertragen werden (Beilage 3 -> Untermietvertrag).

Mietzinsstaffelung

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach wünscht für den Start der Pflegewohngruppe eine gestaffelte Mietzinshöhe abhängig von der Belegung der Pflegeplätze. So könne laut der Stiftung Alterszentrum Region Bülach ein defizitärer Start unterbunden werden. Als Vorschlag liegt folgendes vor:

Die Parteien halten fest, dass für maximal 12 Monate ab Betriebsstart der Pflegewohngruppe folgende Vereinbarung bezüglich Mietzins gilt und somit der Mietzins jeweils bis zum 15. des Folgemonats überwiesen wird:

Der Mietzins beruht auf einer Auslastung der Pflegewohngruppe von 95% der maximal möglichen, verrechenbaren Pflagetage (18 Plätze x 365 Tage x 95% = 6242 Tage). Dies entspricht einer Tagesentschädigung von Fr. 40.00/Tag/Pflegeplatz (Fr. 249'000 / 6242 Tage). Wenn 95% Auslastung trotz angemessenen Bemühungen nicht erreicht werden, reduziert sich die Nutzungsentschädigung linear, d.h. entsprechend den effektiv verrechenbaren Pflagetagen.

Beispiel: In einem voll ausgelasteten Monat entsprechen 95% Auslastung 513 verrechenbare Pflagetage (30Tg x 18 Plätze x 95%). Bei Fr. 40.00/Tag/Pflegeplatz entspricht dies einer Monatsmiete von Fr. 20'750.00 (Fr. 249'000 / 12 Mte.).

Können nur 50% Auslastung erreicht werden (513 x 50% = 257 Tage), sind 50% der Monatsmiete nachschüssig zu überweisen (Fr. 20'750.00 x 50% = Fr. 10'375.00). Die Berechnung wird anhand der verrechneten Pflagetage erfolgen.



Nach dieser maximal 12 monatigen Phase wird von ‚nachsüssig‘ auf ‚vorschüssig‘ gewechselt und die Mieterin bezahlt den vergangenen Mietzins sowie den Folgemonats-Mietzins.

Haltung des Stadtrats

Der Stadtrat hat in seiner Aussprache vom 09. März 2016 (SRB-Nr. 60) festgehalten, dass eine solche Mietzinsstaffelung nicht gewährt wird. Die Erfahrungen bei der Belegung der neuen Pflegewohngruppen im Baumgarten, Bachenbülach, haben gezeigt, dass die Nachfrage sehr gross ist und die Pflegeplätze bei einer guten Akquirierung rasch belegt werden können. Pflegebedürftige Personen, die aktuell in auswärtigen Heimen wohnen, können auch aktiv zu einer Rückkehr nach Bülach angeschrieben werden. Zudem vertritt der Stadtrat die Haltung, dass für das Wohnenplus Bergli dieselben Konditionen wie für das Wohnenplus Soligänter angewendet werden sollen. Auch beim Soligänter gab es keine Mietzinsstaffelung.

Um der SARB das betriebliche Risiko einer mangelnden Auslastung nicht gänzlich zu überbürden, wird die Leistungsvereinbarung vom 29. Oktober 2014 zwischen der Stadt Bülach und der SARB betreffend des Betriebs des Alters- und Pflegeheim Rössligasse sowie der Pflegewohngruppe Gringglen und Soligänter mit der Pflegewohngruppe Bergli ergänzt. Diese Leistungsvereinbarung weist unter Punkt 10 auf, dass bei allfälligen Defiziten bei den Mietkosten (inkl. Nebenkosten) aufgrund einer Hotellerie-Belegung unter 95% das entsprechende Mietdefizit von der Stadt subjektbezogen übernommen wird. Die Anpassung der Leistungsvereinbarung zwischen der SARB und der Stadt Bülach wird dem Stadtrat zeitnah zur Genehmigung vorgelegt (vgl. Beilage 4 -> Entwurf Leistungsvereinbarung).

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach hat dem Unter-Mietvertrag und der Leistungsvereinbarung in den oben erwähnten Formen zugestimmt. Sie hat der Abteilung Soziales und Gesundheit ein entsprechendes Schreiben mit einem Auszug des Stiftungsratsprotokolls vom 20. Juni 2016 zugestellt (vgl. Beilage 4).

Einmalige Investitionskosten für Anschaffungen von Mobiliar

Für das Mobiliar fallen für die Ausstattung der gesamten Pflegewohngruppe Kosten von rund Fr. 234'000.00 an. Um einen realistischen Blick auf die Anschaffungskosten für das Mobiliar zu haben, werden diese mit den damaligen Anschaffungskosten für die Pflegewohngruppe Soligänter verglichen.

Kostenvoranschlag Möblierung

Die Stadt Bülach unterstützt die Stiftung Alterszentrum Region Bülach im Rahmen einer einmaligen Zahlung für die Mobilien gemäss den nachfolgend offerierten Kosten (Stand 22. März 2016, inkl. MwSt.):



Was:	Kosten in Fr. Bergli	Kosten in Fr. Soligänter
Aufenthaltsräume / Essen	33'657.10	
Stationszimmer / Büro	21'045.55	
Bewohnerzimmer	117'466.50	
Medikamentenschrank	13'759.70	
Netzwerkleitungen	10'170.15	
WLAN	6'249.90	
Bewohnerschränke Lagerregale UG	22'697.10	
Gartenmöbel	8'856.00	
Zimmer, Korridor, Pflegebad und –produkte, Ausguss		178'546.35
Stationszimmer, Lager, WV, Speisesaal, Apotheke		44'871.60
Betriebsleiterbüro, Garderobe und Keller		7'991.80
Bettinhalt Reserve		662.00
Vorhänge		11'565.30
Total	233'902.00	243'637.05

Für die Pflegewohngruppe Soligänter wurde mit Beschluss vom 04. Juli 2011 des Gemeinderats ein Betrag von Fr. 73'000.00 für Neuanschaffungen gesprochen. Was bei den Anschaffungskosten der Pflegewohngruppe Soligänter zu berücksichtigen ist, ist dass das Grossinventar von der ehemaligen Pflegewohngruppe Zürichstrasse mit 8 Pflegeplätzen übernommen werden konnte. Am 15. November 2013 – nach Bezug der Pflegewohngruppe Soligänter – wurde von der Firma Kantag das Gross- und Kleininventar im Hinblick auf die Zusammenführung der stationären Altersinstitutionen aufgenommen. Das komplette Grossinventar der Pflegewohngruppe Soligänter, inklusive der Anschaffungen von Fr. 73'000.00, betrug zum Zeitpunkt der Aufnahme Fr. 243'637.05.

Dieser Vergleich zeigt, dass die Anschaffungskosten für das Mobiliar der Pflegewohngruppe Bergli von rund Fr. 234'000.00 im Vergleich mit der um 2 Plätze kleineren Pflegewohngruppen Soligänter in einem guten Verhältnis steht. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Stiftung Alterszentrum Region Bülach spricht sich der Stadtrat dafür aus, dass das Mobiliar von der Stadt Bülach finanziert wird und die Stiftung in dieser Höhe Mobiliar anschaffen kann. Somit gehen die Gegenstände in das Eigentum der Stiftung Alterszentrum Region Bülach über, da die Stiftung gemäss Untermietvertrag für den Unterhalt und den Ersatz bei ausserordentlicher Abnutzung zuständig ist. Sollte die Untermieterin später Ersatz fordern, müsste dies neu verhandelt werden. Im bestehenden Untermietvertrag ist kein Ersatz vorgesehen. Das Kleininventar (Geschirr, Flachwäsche etc.) ist von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach zu beschaffen und zu finanzieren.



Obschon der Gemeinderat für die Alterspflegeplätze im Neubauprojekt Wohnen^{plus} Bergli insgesamt über jährlich wiederkehrende Mietkosten Fr. 249'000.00 zu beschliessen hat, werden bei der Stadt diese Kosten nicht zu Buche schlagen. Die Mietkosten werden in selber Höhe der Betreiberin der Pflegewohngruppe überwält. Gemäss der Kostenanalyse werden die Mietkosten den Bewohnerinnen und Bewohnern in Rechnung gestellt. Der Stadt würden nur dann Kosten entstehen, wenn Pflegeplätze nicht belegt werden können. In diesem Falle soll die Leistungsvereinbarung (vgl. Beilage 5) mit der Stiftung Alterszentrum Region Bülach zum Tragen kommen, worin geregelt ist, dass ab einem Auslastungsgrad unter 95% der Stadt Bülach Kosten für die Mietausfälle über die Restkosten gemäss Pflegegesetz (in diesem Fall Übernormdefizitkosten) überwält werden können. Diese Art einer allfälligen Defizitübernahme entspricht der neuen Pflegegesetzgebung, wie sie seit dem 01. Januar 2011 in Kraft ist. Beim heutigen und zukünftigen Pflegeplatzbedarf ist dieses Szenario eher unwahrscheinlich.

6. Folgekosten

Das Mobiliar geht nach der Anschaffung in das Eigentum der Stiftung Alterszentrum Region Bülach über. Der Restbuchwert wird deshalb mit zusätzlichen Abschreibungen ausgeglichen. Es gibt keine weiteren Folgekosten.

7. Zeitplan

Die Genossenschaften GAB und WSGZ haben im Frühling 2016 mit dem Neubau begonnen.

Der Zeitplan sieht wie folgt aus:

02. Mai 2016	Baubeginn
15. Dezember 2017	Bezug

8. Folgen einer Ablehnung des Antrages

In Antrag und Weisung zum Grundstücksverkauf (Antrag und Weisung vom 10. April 2013, Seite 12) wurde bereits erwähnt, dass im Kaufvertrag Ziffer 16 die Miete der Pflegewohngruppen durch die Stadt Bülach vertraglich festgehalten ist. Die Stadt Bülach ist berechtigt und verpflichtet, die Räumlichkeiten zu Kostenmietansätzen zu mieten. Eine Ablehnung des Antrages zur Genehmigung des jährlichen Mietpreises hat somit die Nichteinhaltung eines Vertrages (Kaufvertrag) zur Folge, welcher von Gemeinderat und Volk schon genehmigt wurde.



9. Schlussfolgerung/Empfehlung

Die Realisierung von Pflegewohnplätzen in Bülach entspricht einem Bedürfnis der Bülacher Bevölkerung, auch im Alter in Bülach wohnen bleiben zu können und dies möglichst auch in der vertrauten Umgebung. Mit einem ausreichenden Angebot an Pflegeplätzen kann zudem vermieden werden, dass die Stadt Bülach in auswärtigen Heimen teure Pflegeplätze (Auswärtigenzuschlag) über die Pflegefinanzierung finanzieren muss. Die dezentrale Realisierung von Pflegeplätzen gibt auch die Möglichkeit, bei einem sinkenden Bedarf eine einzelne Pflegewohngruppe zu schliessen und umzunutzen (z.B. Wohnungen erstellen). Daher ist es sinnvoll, die Pflegewohngruppe Bergli zu mieten.

Kontaktpersonen

Für ergänzende Auskünfte stehen Stadtrat Rudolf Menzi und Daniel Knöpfli, Leiter Soziales und Gesundheit, zur Verfügung. Sie sind erreichbar unter:

Rudolf Menzi:

Telefon 079 675 89 67
E-Mail rudolf.menzi@buelach.ch

Daniel Knöpfli:

Telefon 044 863 15 41
E-Mail daniel.knoepfli@buelach.ch

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Rudolf Menzi

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber



(SRB-Nr. 277)

Beilagen:

- Raumliste Pflegewohngruppe mit Grundrissplan
- Mietvertrag mit GAB, inkl. Allgemeinen Bedingungen
- Untermietvertrag mit Stiftung Alterszentrum Region Bülach
- Auszug des Stiftungsratsprotokolls vom 23. Mai 2016
- Leistungsvereinbarung mit Stiftung Alterszentrum Region Bülach