



Gemeinde Eglisau

## Projekt Kleeblatt

### Häufig gestellte Fragen und Antworten (FAQ)

#### Ausgangslage

##### **Warum wollen der Gemeinderat und die BAPF in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt eine Pflegewohngruppe führen?**

Der Behörde für Alters- und Pflegefragen (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 frühzeitig Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe sichern. Geplant war, dass die Demenz-Wohngruppe, die in der Riiburg unmittelbar neben dem Alterszentrum Weierbach (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 Folgekosten-schätzung gingen die Behörden davon aus, dass der Betrieb kostendeckend geführt werden kann.

##### **Warum beantragten der Gemeinderat und die BAPF der Gemeindeversammlung am 14. März 2024, den Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe wieder aufzuheben?**

In der Detailplanung des Umzugs 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 Nebenkostenerhöhungen 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 zeigten bei einem Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt durch das AZW ein jährliches Defizit von 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.

Angefragt für die Übernahme des Mietvertrags wurden die lokalen Anbieter Oase am Rhein AG sowie der Verein Spitex am Rhein. Von den beiden war 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.

##### **Warum wiesen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 den Antrag des Gemeinderats und der BAPF zurück?**

In der Diskussion wurden eine vertiefte Analyse und mehr Zeit für die politische Diskussion gewünscht. Die Stimmberechtigten beauftragten den Gemeinderat damit, den Vorschlag der Spitex, der im März 2024 einging, zu prüfen und das Geschäft an einer späteren Gemeindeversammlung wieder zur Abstimmung vorzulegen.

## Varianten und Varianten-Analyse

### Welche Varianten hat die Firma Vitalba seit der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 im Auftrag der Behörden analysiert?

Insgesamt hat die «Vitalba» im Auftrag des Gemeinderats und der BAPF vier Varianten geprüft:

- **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)
- **Selbst 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. (Dieser Variante hat die Stimmbevölkerung am 15. Mai 2022 an der Urne zugestimmt. (wie ursprünglich vorgesehen und gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022, mit personellen Anpassungen)
- **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)
- **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. (Dieser Vorschlag wurde von der BAPF nachträglich zur Analyse in Auftrag gegeben)

### Wie ist die Firma Vitalba bei der Varianten-Analyse vorgegangen?

Die Firma Vitalba analysierte die Varianten anhand der folgenden Kriterien: Betriebswirtschaftlichkeit, Erfolgswahrscheinlichkeit, Robustheit, Organisation, Mitarbeitende (Akzeptanz), Risikoeinschätzung, Rechtliche Machbarkeit, Marktpotenzial und Umsetzbarkeit (Zeit). Zudem analysierte die «Vitalba» bei jeder Variante eine Version mit dem Verbleiben der Wohngruppe des Alterszentrums Weierbach (AZW) in der Riiburg und eine Version mit einem Umzug der Wohngruppe des AZW von der Riiburg ins Kleeblatt respektive einer Auflösung der Pflegewohngruppe in der Riiburg. Darauf hat die «Vitalba» die Varianten einander gegenübergestellt. Auf Basis der Analyse und der Gegenüberstellung gab sie Empfehlungen ab.

### Worum genau handelt es sich bei der Variante «Betreutes Wohnen»?

Die Variante «Betreutes Wohnen» wurde nachträglich von der BAPF zur Prüfung in Auftrag gegeben. Sie schlägt vor, dass Menschen ohne oder mit einem geringen Pflegebedarf im Kleeblatt wohnen würden. Von der Weiterverfolgung dieser Variante rät die «Vitalba» ganz klar ab, da die Räumlichkeiten in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt für diese bisher unübliche Wohnform nicht geeignet sind und mit einer sehr hohen Miete für die Bewohnenden gerechnet werden müsste. Die «Vitalba» empfiehlt aber, das betreute Wohnen im Rahmen der Altersversorgungsstrategie unbedingt wieder aufzugreifen.

### Was bedeutet «selbst realisieren»?

Bei der Variante «selbst realisieren» geht man heute von einem anderen Personalschlüssel aus als in der Vorlage, die der Bevölkerung am 15. Mai 2022 zur Abstimmung vorgelegt worden war. Die Variante «Selbst realisieren» ist nur mit Support möglich. Das AZW ist intensiv mit seiner Sanierung und Reorga-

nisation beschäftigt und hat in den vergangenen Monaten bereits erste Verbesserungen erreicht. Trotzdem wird es das Projekt Kleeblatt in nächster Zeit nicht selbst stemmen können und vorerst auf Unterstützung von einem Drittanbieter angewiesen sein. Die «Vitalba» rät, dass das AZW die Betriebsführung von Anfang an selbst übernimmt und so die Pflegewohngruppe Kleeblatt gerade in der wichtigen Aufbauphase gestaltet und prägt. Das AZW würde sich aber im operativen Bereich Unterstützung von einem Drittanbieter holen.

### **Im März 2024 hiess es, das AZW könne den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt nicht selbst stemmen. Warum nun diese Kehrtwende?**

Es handelt sich um keine Kehrtwende, denn das AZW könnte das Projekt auch nach der jetzigen Beurteilung nur mit Support selbst realisieren (siehe oben). Kommt hinzu, dass für die heute vorliegende Analyse im Gegensatz zur betrieblichen und wirtschaftlichen Prüfung des AZW, die im Januar 2024 gemacht worden war, mehr Evidenz vorlag. Zudem wurden mehr Kriterien berücksichtigt als nur betriebliche und wirtschaftliche. So wurden auch strategische Überlegungen miteinbezogen. Nicht zuletzt wurden in der Zwischenzeit Änderungen am Betriebskonzept vorgenommen, die Auswirkungen auf den Personalbedarf und tiefere Lohnkosten zur Folge haben. Nicht zuletzt schätzt die Firma Vitalba die betriebswirtschaftliche Situation des AZW heute besser ein als noch im Januar 2024.

### **Inwiefern hat sich die betriebswirtschaftliche Situation des AZW seit Januar 2024 verbessert?**

Inzwischen besteht mehr Klarheit über die Ursachen für die Defizite des AZW in den vergangenen Jahren, die nicht der aktuellen Heimleitung zuzuschreiben sind. Sie lagen unter anderem an einer Unterbelegung während der Corona-Pandemie, einer überdurchschnittlichen Personalfuktuation, Fehlkalkulationen bei der Personalrekrutierung sowie einem verhältnismässig zu hohen Anteil Bewohnender mit einer sehr tiefen Pflegebedürftigkeit (BESA-Stufe). Erste Verbesserungen sind bereits eingeleitet worden.

### **Welche Risiken birgt die Variante «Selbst realisieren»?**

Das Gelingen der Option «Selbst realisieren» hängt stark vom bereits sehr belasteten Personal des AZW und der Betriebsführung ab. Im Bericht der «Vitalba» heisst es: «Ein fachliches wie auch organisatorisches Coaching ist unbedingt zu empfehlen.» Die «Vitalba» sieht für das Personal des AZW aber auch eine grosse Chance darin, die Pflegewohngruppe Kleeblatt von Anfang an zu führen. Dies könnte sich sehr motivierend auf das Personal auswirken.

Ein weiteres Risiko liegt darin, dass das finanzielle Risiko der Projektgruppe Kleeblatt beim AZW bleibt. Die Demenz-Wohngruppe des AZW in der Riiburg war bisher die «Cashcow» des AZW. Würde der Gewinn im Kleeblatt niedriger ausfallen als in der Riiburg heute, hätte dies Auswirkungen auf das Haupthaus: Das Kapital würde rascher abnehmen und anstehende Investitionen könnten gegebenenfalls nicht getätigt werden.

### **Warum wird die Variante «Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter» (Vorschlag Spitex) nicht empfohlen?**

Gemäss Vorschlag der Spitex bedeutet «Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter», dass der gesamte Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt – und damit auch die Betriebsführung – von Anfang an für 2-4 Jahre an einen Drittanbieter übergeben und anschliessend vom AZW übernommen würde. Die Vitalba beurteilt diese Variante grundsätzlich als machbar, allerdings in der Realisierung als zu kompliziert und aufwändig. Diese Variante würde für das AZW einen grossen administrativen und planerischen Aufwand bedeuten, von der gemeinsamen Ausarbeitung des Betriebskonzepts über die Leistungsvereinbarung bis zu allen Übernahme- und Rückübergabeformalitäten.

**Was kostet der Support bei der Variante «Selbst realisieren» und wer müsste diese Kosten tragen?**

«Selbst realisieren mit Support» wäre für das AZW nicht ohne Kostenfolge zu haben, das ist klar. Ziel ist bei dieser Variante, dass das AZW die Pflegewohngruppe Kleeblatt so bald als möglich ohne Support betreiben kann. Die Kosten werden derzeit zwischen Fr. 5'500 und Fr. 5'900 pro Monat geschätzt. Die Kosten müssten im Zusammenhang mit der Erstellung eines Pflichtenhefts für die Projektleitung bestätigt werden. Dann kann auch die Frage einer nötigen Ausschreibung abschliessend beantwortet werden. Da das AZW ein eigenwirtschaftlicher Betrieb ist, müsste es diese Kosten selbst tragen.

**Was passiert mit der Riiburg, wenn die Wohngruppe des AZW ins Kleeblatt umzieht?**

Die Riiburg wird in diesem Fall frei für andere kommunale Nutzungen.

**Könnte man die Riiburg nicht zur Unterbringung von Geflüchteten nutzen?**

Die freiwerdenden Räumlichkeiten der Pflegewohngruppe Riiburg an der Burgstrasse 3 sind im Besitz der Gemeinde Eglisau. Die ursprünglich vier 2-Zimmer-Wohnungen 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.

**Warum wird bei einer Übertragung des Mietvertrags an einen Drittanbieter die Pflegewohngruppe des AZW in der Riiburg weitergeführt?**

Die Wohngruppe in der Riiburg gehört zum AZW, die Bewohnenden sind dort zu Hause. Nur mit der Abteilung für Menschen mit Demenz kann das AZW seine Marktposition halten. Zudem ist die Wohngruppe auch wirtschaftlich ein wichtiges Standbein des AZW. Aus strategischer Sicht ergibt es Sinn, dass diese Demenz-Wohngruppe in öffentlicher Hand bleibt, zumal auch der Bedarf an Pflegeplätzen für Menschen mit Demenz weiter steigen wird.

**Im Frühjahr 2025 sind die Räumlichkeiten in der Mehrgenerationensiedlung Kleeblatt bezugsbereit. Ist es so kurzfristig überhaupt möglich, eine der vorliegenden Varianten umzusetzen?**

Unabhängig davon, für welche Variante sich die Gemeindeversammlung am 4. September entscheidet, braucht es für den operativen Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt eine Vorlaufzeit von mindestens einem halben Jahr. Das heisst, dass es auf den voraussichtlichen Bezugstermin im März 2025 nicht reichen wird und sich ein vorübergehender Leerstand im Neubau Kleeblatt nicht vermeiden lässt. Der Gemeinderat bedauert dies. Er ist aber der Meinung, dass dies zugunsten der von der Gemeindeversammlung vielfach und explizit gewünschten öffentlichen Debatte vertretbar ist, und wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass die Auswirkungen auf das Bauprojekt so gering wie möglich ausfallen.