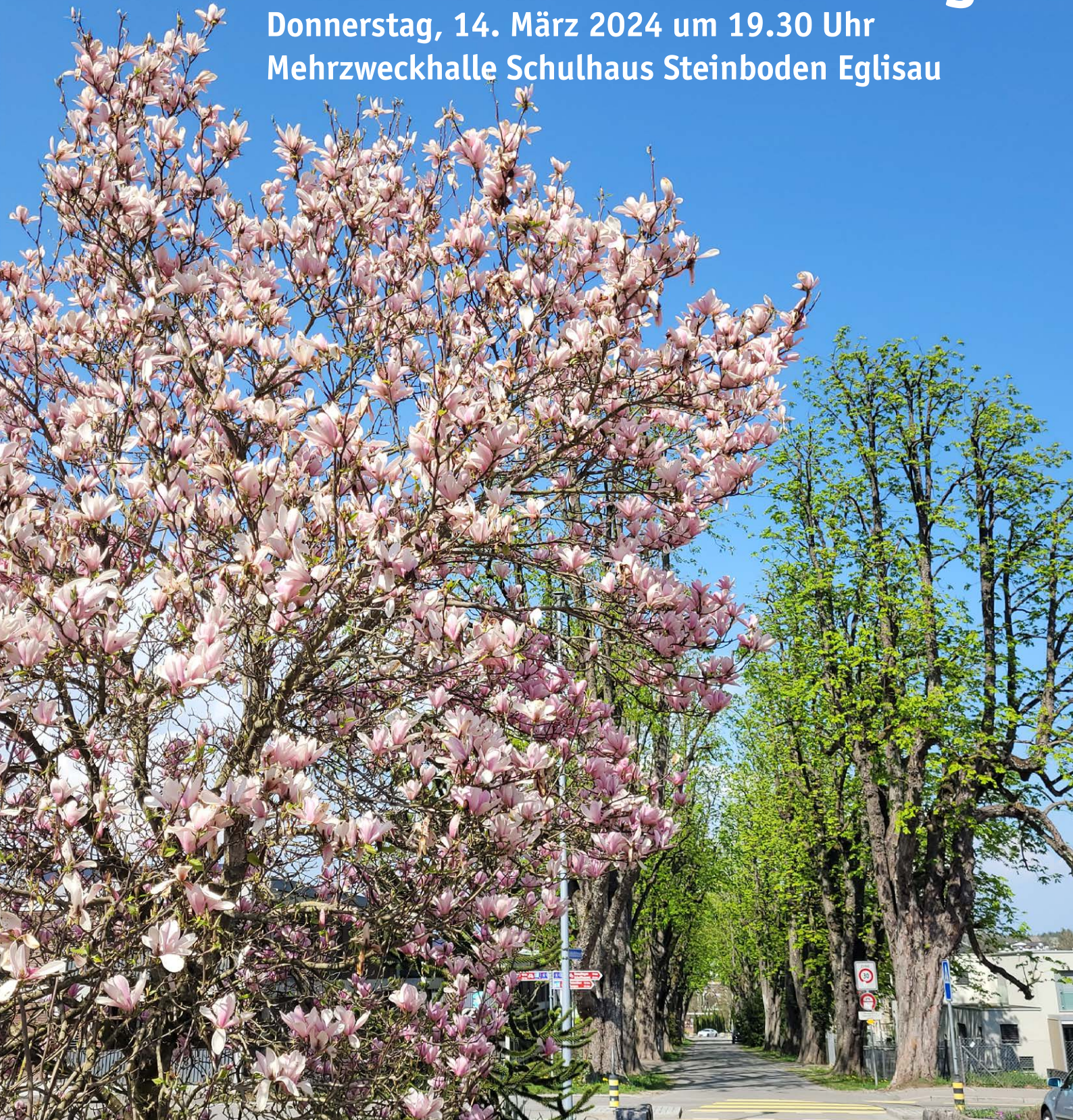


Gemeindeversammlung

Donnerstag, 14. März 2024 um 19.30 Uhr

Mehrzweckhalle Schulhaus Steinboden Eglisau



Gemeinde Eglisau

1. Vorberatung zur Urnenabstimmung über die Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete
2. Aufhebung des Verpflichtungskredits für die Miete und den Betrieb der Pflege-wohngruppe «Kleeblatt»



Impressum

Herausgeber: Gemeindebehörden Eglisau

Druck: OS Druck, Eglisau

Einladung und Traktanden

Donnerstag, 14. März 2024 um 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Schulhaus Steinboden Eglisau

Geschäfte der Gemeinde Eglisau

1	Vorberatung zur Urnenabstimmung über die Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete	4
2	Aufhebung des Verpflichtungskredits für die Miete und den Betrieb der Pflege-wohngruppe «Kleeblatt»	12

Aktenauflage

Sämtliche Unterlagen zu den Geschäften können 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



Gemeinde Eglisau

Gemeinde Eglisau - Traktandum 1

Vorberatung zur Urnenabstimmung

Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete

Antrag des Gemeinderats:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen: Bewilligung eines Baukredits in der Höhe von Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete.

Die Vorlage wird an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 vorberaten.

Die Abstimmung an der Urne erfolgt am 9. Juni 2024.

Die Vorlage in Kürze

Auf einem Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 2226 (unbebaut) im Gebiet Sandgrueb soll «WohnRaum für Geflüchtete» entstehen. Es ist geplant, eine Unterkunft in Elementbauweise zu erstellen. Der Gemeinderat und die Sozialbehörde reagieren damit auf die Problematik, dass es immer schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Der Elementbau bietet die gewünschte Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt sowie eine grosse Investitionssicherheit. Der Neubau beinhaltet kleine Wohneinheiten mit gutem Ausbaustandard und bietet 64 Geflüchteten Platz. Für die restlichen Geflüchteten werden, wie bis anhin, Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet. Eine Betreuung vor Ort ist mit einem Betreuungskonzept gewährleistet.

Der Gemeinderat und die Sozialbehörde haben ein detailliertes Vorprojekt erarbeitet. Die Variante «Elementbau» ist aus Sicht der beiden Behörden die langfristig praktikabelste, günstigste und berechenbarste Lösung für die Gemeinde Eglisau für die nächsten 30 Jahre. Nach Abschluss des Vorprojekts liegt eine Kostenschätzung +/- 20 % vor. Für das Bauprojekt sind Gesamtinvestitionen von Fr. 5'350'000.00 veranschlagt.

Ausgangslage

Die Asylpolitik in der Schweiz wird auf Bundesebene geregelt. Nach einem gesetzlich definierten Verteilschlüssel gelangen Geflüchtete vom Bund zu den Kantonen und anschliessend zu den Gemeinden.

Die Zuteilungsquote (im Verhältnis zur Bevölkerungszahl) ist vom Zürcher Regierungsrat im April 2022 von 0.5% auf 0.9% angehoben worden und erneut im Juni 2023 auf 1.3%. Ende Januar 2024 kündigte der Kanton an, dass die Quote per 1. Juli 2024 auf 1.6% erhöht wird. Bis April 2022 waren es 27 Personen, die die Gemeinde aufnehmen musste; heute bringt die Gemeinde Eglisau 71 Personen unter und sorgt für deren Betreuung. Ab Juli 2024 werden es 90 Personen sein.

Die Wohnungssuche zur Unterbringung der Geflüchteten gestaltete sich nicht nur angesichts der steigenden Anzahl Geflüchteten immer schwieriger. Die Gemeinde ist in naher Zukunft mit weiteren Herausforderungen konfrontiert. Zum einen wollen private Vermieterinnen und Vermieter von Wohnungen für Geflüchtete ihre Liegenschaften baulich aufwerten und weitervermieten. Zum anderen möchten Gastfamilien ihren Wohnraum wieder für sich selbst nutzen können.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist generell angespannt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich die Wohnraumsuche angesichts der globalen Wirtschafts- und Umweltlage und den damit verbundenen Flüchtlingsströmen in Zukunft noch verschärfen wird. Für den Geschäftskreis Soziales ist dies verbunden mit einem Mehraufwand für die Wohnungssuche und mit diversen Umzügen. Der Mehraufwand bei der Wohnungssuche führt dazu, dass die Ressourcen für die Betreuung und Unterstützung der Geflüchteten fehlen. Die jährlichen Mietkosten auf dem freien Wohnungsmarkt sind nur schwer kalkulierbar.

Vorprojekt

Im Herbst 2022 wurde im Auftrag der Sozialbehörde eine Projektgruppe gegründet, die nach Lösungen gesucht hat. Die Ziele waren die langfristige Lösung zur Unterbringung von Geflüchteten; die flexible Nutzung des Wohnraums; die Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt und Gastfamilien; kalkulierbare Kosten für die Unterbringung sowie dass die Geflüchteten an einem Ort wohnen bleiben können.

Folgende Varianten wurden vertieft geprüft:

Variante Wohnungen

Die aktuell dezentrale Lösung ist, dass die Geflüchteten in 14 Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und an verschiedenen Standorten untergebracht sind. Diese Wohnungen werden gemietet mit teilweise auslaufenden Mietverträgen.

Vorteile Wohnungen:

- Bei der dezentralen Unterbringung müssen die Geflüchteten relativ früh selbstorganisiert leben. Die Selbstständigkeit und Eigenverantwortung werden gestärkt.

- Die Integration in der Nachbarschaft ist gut möglich.
- Das Konfliktpotenzial ist niedrig, da die Geflüchteten in kleinen Gruppen und Männer, Frauen und Familien in unterschiedlichen Wohnungen untergebracht sind.

Nachteile Wohnungen:

- Der angespannte Wohnungsmarkt erschwert die Suche nach geeigneten und bezahlbaren Unterkünften. Zudem bestehen teils auslaufende Mietverhältnisse.
- Der günstige Wohnraum steht der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung.
- Die Belegung muss dem Wohnraum angepasst werden. Wohnungen bieten nur begrenzte Flexibilität.
- Mit den jetzigen Ressourcen bleibt keine Zeit für die Integrationsarbeit. Die Zeit wird für die Wohnungssuche, Einrichtung und Umzüge der Wohnungen benötigt.
- Aufgrund der befristeten Mietverhältnisse müssen die Geflüchteten oft umplatziert werden.

Variante Wohncontainer

Die Variante Wohncontainer ist ein Wohncontainerbau nach baurechtlichen Vorschriften für 64 Personen inkl. Gemeinschaftsraum. Eine Erweiterung mit Containern ist möglich. Diese Lösung ist für 64 Personen ausgelegt. Für die restlichen Personen werden Wohnungen gemietet, da dies eine höhere Flexibilität in der Unterbringung bietet. Die Gemeinde kann so bei Bedarf die Gruppen nach Geschlecht, Alter oder Herkunft getrennt unterbringen.

Vorteile Wohncontainer:

- Die Wohncontainer lassen sich nach befristeter Nutzungszeit (ca. 15 Jahre) wieder schnell abbauen.
- Die Wohncontainer sind schnell aufgebaut.
- Die Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt ist gegeben.

Nachteile Wohncontainer:

- Wohncontainer sind keine längerfristige Lösung. Sie müssen nach 15 Jahren ersetzt werden.
- Wohncontainer sind starre Gebilde. Der Wohnraum kann weniger flexibel genutzt werden.
- Die Gruppeneinheiten sind grösser und der Ausbaustandard niedrig, weswegen mit einem erhöhten Konfliktpotenzial gerechnet werden muss.
- Wohncontainer passen nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- Die Wohncontainer benötigen einen hohen Flächenbedarf und bieten keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten.

Variante Elementbau

Der Elementbau für 64 Personen inkl. Gemeinschaftsraum besteht aus 8er-Wohneinheiten. Auch bei dieser Variante werden aus Gründen der Flexibilität Wohnungen dazugemietet, wenn das Kontingent über 64 Personen liegt. Ausserdem bietet das Grundstück Sandgrueb noch Platz für eine Erweiterung mit einem weiteren Elementbau für ca. 24 Personen.

Vorteile Elementbau:

- Der Elementbau bietet durch die lange Nutzungsdauer und die gute Bauweise eine langfristige Lösung und eine Investitionssicherheit.
- Männer, Frauen und Familien können in unterschiedlichen Einheiten mit Rückzugs- und Aussenräumen leben.
- Die Gruppengrössen sind mit 4-8 Personen klein.

- Die Selbstorganisation in den Wohneinheiten ist gegeben.
 - Einzelne Wohneinheiten können bei sinkenden Flüchtlingszahlen anderweitig genutzt, allenfalls weitervermietet, werden.
 - Der Gemeinschaftsraum kann für integrative Angebote und gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.
- Nachteile Elementbau:
- Ein mittleres Konfliktpotenzial wird erwartet.
 - Eine Weitervermietung verlangt nach Nebenräumen (wie beispielsweise Keller, Parkplätze etc.)

Die 3 Varianten im Vergleich

Zur Vergleichbarkeit hat die Projektgruppe die drei Varianten anhand der untenstehenden Kriterien bewertet. Grün bedeutet, dass das Kriterium sehr gut oder gut erfüllt werden kann, orange, dass es bloss mittelmässig oder knapp genügend erfüllt werden kann und rot, dass es nicht bzw. ungenügend erfüllt werden kann.

Kriterien / Varianten	Wohnungen (bisherige Lösung)	Wohncontainer	Elementbau
Betreuung	gute Betreuung möglich	Vorort-Betreuung möglich	Vorort-Betreuung möglich
Integration	gut möglich	mittelmässig	mittelmässig
Konfliktpotenzial	niedrig, kleine Gruppen, gute Wohnsituation	hoch, grössere Gruppen, niedriger Ausbaustandard	mittel, kleine Gruppen, gute Wohnsituation
Unabhängigkeit Wohnungsmarkt	abhängig vom freien Markt	nur bedingt abhängig	nur bedingt abhängig
Flexibilität des Wohnraums	gut / Wohnungen könnten gekündigt werden	starre Strukturen / können nicht vermietet werden	gut / einzelne Einheiten können anderweitig genutzt werden
Einordnung in Umgebung	ist erfüllt	kann eventuell erfüllt werden	kann erfüllt werden
Langfristigkeit der Lösung	mittelfristig (Mietverträge)	mittelfristig	langfristig
Investitionssicherheit	weitere Wohnungen mieten	Wertzerfall	hohe Investitionssicherheit
Anlagekosten in Fr. (+/- 20%) (inkl. Projektierungskosten)	-	6'444'000.00	5'350'000.00
Jährliche Folgekosten* in Fr. (+/- 20%) (inkl. Betreuung)	453'000.00	480'000.00	441'000.00

*Die Berechnung basiert auf 71 zugewiesenen Geflüchteten (Aufnahmequote 1.3%). Die Berechnung der Varianten «Wohncontainer» und «Elementbau» beruht auf der Annahme, dass 3 Wohnungen zugemietet werden müssen.

Standortwahl

Die Gemeinde Eglisau verfügt in den Gebieten Frauenhag und Sandgrueb über zwei freie Grundstücke in der Bauzone. Auf dem Grundstück Sandgrueb bestehen zwei Baurechte und ein Teil des Grundstücks ist unbebaut. Das Grundstück

Frauenhag bietet durch seine Lage zahlreiche weitere Möglichkeiten der Nutzung. Zudem wird ein Teil davon aktuell durch einen Spielplatz genutzt.

Der Erwerb von Bauland ist für den Gemeinderat keine Option, da dies bei den derzeitigen Baulandpreisen für die Gemeinde sehr teuer würde.



Von den zwei Grundstücken, die im Besitz der Gemeinde Eglisau sind, fiel die Wahl auf die Sandgrueb. (Gemeinde Eglisau/SA+P)

Favorisierte Lösung

Die Lösung Elementbau wird favorisiert. Sie bietet die gewünschte Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt sowie eine grosse Investitionssicherheit. Zur Minimierung des mittleren Konfliktpotenzials wird auf ein Betreuungskonzept vor Ort und ein durchdachtes Raumkonzept mit unterteilbaren Räumlichkeiten und kleine Gruppengrößen (4-8 Personen pro Wohneinheit) gesetzt. Elementbauten passen in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Bei der Reduktion der Flüchtlingszahlen sind andere Gebäudenutzungen möglich. Der Elementbau bietet einen geringen Flächenbedarf und dadurch mögliche Folgeleistungen. Durch den Elementbau können maximal 64 Personen am Standort Sandgrueb untergebracht und betreut werden. Zur Erfüllung des Kontingents werden je nach Bedarf weitere Wohnungen zugemietet; dies bietet eine höhere Flexibilität bei der Unterbringung.

im Elementbau wird auf ein Betreuungskonzept vor Ort gesetzt und dazu das Pensum für die Betreuung erhöht. Zwei Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum von je 50% decken die Betreuung und Präsenz vor Ort ab. Eine Fachperson wird für den Themenbereich berufliche Integration (Jobcoaching, Beschäftigung und Bildung) verantwortlich sein und die andere Fachperson für die soziale Integration (Leben in Eglisau, Zusammenleben in der Unterkunft, Bewirtschaftung der Unterkunft). Die zwei Personen vor Ort sind für das Krisenmanagement, die Sicherheit, Ruhe und Ordnung zuständig und sind Ansprechpersonen für Innen und Aussen.

Die Kosten für das Betreuungskonzept vor Ort (+80% Pensumerhöhung im Geschäftskreis Soziales) sind in den personellen Folgekosten enthalten.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit Schmidli Architekten+Partner, Rafz, im Rahmen des Vorprojekts erarbeitet. Es kann sich später bei der Erarbeitung des Baubewilligungsprojekts bis zur Bauausführung noch leicht verändern.

Betreuungskonzept

Zurzeit werden die Geflüchteten von einem Mitarbeiter mit einem Teilzeitpensum von 20% betreut. Zur Minimierung des Konfliktpotenzials bei einer zentralen Unterbringung

Es sind Wohneinheiten für jeweils 4 bis 8 Personen geplant. Diese sind jeweils in Doppelzimmern (12.4 m²) mit guter und einfacher Ausstattung untergebracht. Die Wohneinheiten verfügen über ein Bad und eine Küche. Die Waschküche ist zur gemeinsamen Nutzung.

Die Liegenschaft verfügt über notwendige Nebenräume für Hauswartung, Haustechnik, Lagerraum und Büro für die Betreuungspersonen. Im Innen- und Aussenbereich sind Räume für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Der Gemeinschaftsraum kann für Veranstaltungen, Aktivitäten und als Lernraum genutzt werden. Dieser soll auch anderen Anspruchsgruppen zur Verfügung stehen.

Die Grundrisse sind so angelegt, dass sie flexibel unterteilt oder abgetrennt werden können. Da sich die Wohneinheiten auf drei Ebenen befinden, ist eine Trennung von Männern, Frauen und Familien gut möglich. Das Wohnkonzept ermöglicht Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen, selbständig zu wohnen und ihre Räume selbst zu bewirtschaften.

Bei der Planung wurden die Funktionalität, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmässigkeit der Gebäude stark berücksichtigt. Ebenfalls wurde auf eine energetische und nachhaltige Bauweise geachtet. Der Ausbaustandard entspricht normalen Bauten.



Visualisierung der Elementbauten von Nordwesten (SA+P)



Visualisierung der Elementbauten von Südosten (SA+P)



Elementbauten: Raumprogramm und Umgebungsflächen (SA+P)

Kosten

Die nachfolgende Kostenberechnung (+/- 20%) wurde im Vorprojekt von der Firma Schmidli Architekten + Partner, Rafz, erstellt. Um die Projektierungskosten vor dem Volksentscheid tief zu halten, wurden noch keine aufwändigen Kostenvoranschläge mit grösserer Kostengenauigkeit erarbeitet. Dies bedeutet, dass das Projekt nach Annahme der Abstimmungsvorlage innerhalb des vorgegebenen Baukredits weiter geplant und anschliessend umgesetzt werden muss. Das Projekt soll mit einem Totalunternehmer (TU) realisiert werden.

Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2226 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Die 1'182m² die für den Wohnraum für Geflüchtete benötigt werden, werden mit Fr. 1'000.00 pro Quadratmeter angegeben. Der Übertrag des Grundstücks ist im Kredit von Fr. 5'350'000.00 enthalten.

Für die Vorprojektierung (Gemeinderatsbeschluss vom 8. Mai 2023) wurden Fr. 25'000.00. gesprochen.

Baukredit

Vorprojektierung (GR-Beschluss vom 8. Mai 2023)	Fr.	25'000.00
Baubewilligungsprojekt	Fr.	86'000.00
TU-Ausschreibung (Totalunternehmer)	Fr.	39'000.00
Grundstück	Fr.	1'230'000.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	60'000.00
Gebäude	Fr.	3'150'000.00
Betriebseinrichtungen	Fr.	50'000.00
Umgebung	Fr.	110'000.00
Baunebenkosten	Fr.	390'000.00
Ausstattung	Fr.	210'000.00
Total Gesamtkosten (+/-20%)	Fr.	5'350'000.00

Folgekosten

Jährliche Folgekosten fallen heute schon für die dezentrale Unterbringung der Geflüchteten in Mietwohnungen an. Aktuell gibt die Gemeinde dafür jährlich Fr. 453'000.00 aus. Mit der Lösung Elementbauten und Mietwohnungen setzen sich die Folgekosten neu wie folgt zusammen:

Abschreibungen (33 Jahre, ohne Grundstück)	Fr.	125'000.00
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1%)	Fr.	54'000.00
Betriebliche Folgekosten (1.5% der Anlagekosten, z.B. Sachaufwand)	Fr.	80'000.00
Personelle Folgekosten (gem. Betreuungskonzept, Pensumerhöhung +80%)	Fr.	110'000.00
Mietaufwand (3 Wohnungen)*	Fr.	72'000.00
Total jährliche Folgekosten (+/-20%)	Fr.	441'000.00

**Bei der aktuellen Aufnahmequote von 1.3% müssen 3 Wohnungen zugemietet werden, um das Kontingent von 71 Personen erfüllen zu können.*

Zeitplan

Vorberatende Gemeindeversammlung	14. März 2024
Urnenabstimmung	9. Juni 2024
Planungsbeginn	ab 9. Juni 2024
Bau	Herbst/Winter 2024 bis Sommer 2025
Bezug der Unterkunft	frühestens 1. Juli 2025

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukredit von Fr. 5'350'000.00 zu genehmigen.

Empfehlung Sozialbehörde

Die Sozialbehörde hat bei der Erarbeitung des Projekts mitgeholfen, es geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukredit von Fr. 5'350'000.00 zu genehmigen.

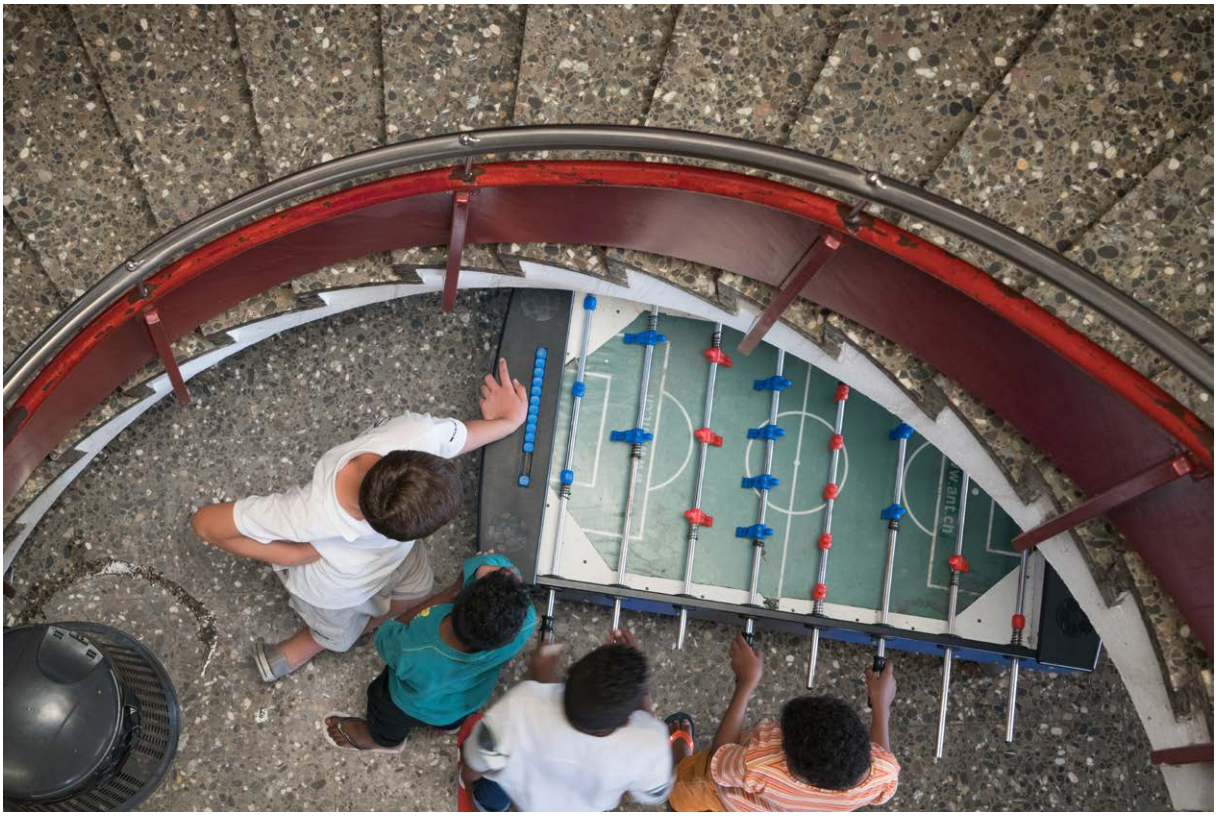
Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage in Bezug auf die finanzpolitischen Aspekte geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Kredit über Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete im Elementbau anzunehmen.

Schlussbemerkung

Falls das Projekt an der Urne abgelehnt wird, ist die Gemeinde Eglisau weiter abhängig vom freien Wohnungsmarkt und die jährlichen Kosten sind ungewiss. Weiterhin Wohnungen zu mieten, bietet nur eine mittelfristige Lösung, da die Mietverträge teilweise auslaufend sind. Zudem stehen die bezahlbaren Wohnungen, die für Geflüchtete gemietet werden, der Bevölkerung nicht zur Verfügung.

Die Bewilligung eines Kredits von Fr. 5'350'000.00 liegt gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung in der Kompetenz der Stimmberechtigten an der Urne. Alle Geschäfte, die von den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen sind, werden gemäss Art. 15 Ziff. 7 Gemeindeordnung in der Gemeindeversammlung vorberaten.




Aufhebung des Verpflichtungskredits für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt»

Antrag des Gemeinderats:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Der Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» wird aufgehoben.

Die Vorlage in Kürze



Am 15. Mai 2022 haben die Eglisauer Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung dem Projekt und Kredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» zugestimmt. Um die Realisierbarkeit des Projekts detailliert zu evaluieren, haben die Behörde für Alters- und Pflegefragen (BAPF) und der Gemeinderat in der Zwischenzeit ein unabhängiges externes Beratungsbüro damit beauftragt, die Wirtschaftlichkeit und das Betriebskonzept der neuen Pflegewohngruppe Kleeblatt zu prüfen sowie eine Betriebsanalyse des Gesamtbetriebs des Alterszentrums Weierbach durchzuführen. Diese Prüfung hat gezeigt, dass der dezentrale Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt vielschichtige Herausforderungen mit sich bringt und ein betriebliches Risiko für das AZW darstellt. Deswegen beantragen die BAPF und der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aufzuheben. Stimmt die Gemeindeversammlung der Aufhebung des Kredits zu, so strebt der Gemeinderat eine Übertragung des Mietvertrags auf einen Dritten an.



Die Siedlung Kleeblatt: Auf der Westseite des Grundstücks, in Haus 3, sind die Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe geplant.

Ausgangslage

Die Gemeinden haben den Auftrag, ein qualitativ hochstehendes und bedarfsgerechtes Angebot in der ambulanten und stationären Langzeitpflege zur Verfügung zu stellen. Das Pflegeangebot soll langfristig eine gute Qualität aufweisen und wirtschaftlich tragbar sein.

Das Alterszentrum Weierbach (AZW) betreibt an der Burgstrasse 3 in Eglisau mit der Pflegewohngruppe Riiburg Pflegeplätze für Menschen mit Demenz. Im Bau der Generationensiedlung Kleeblatt sahen die BAPF und der Gemeinderat die Gelegenheit, dieses Angebot zu optimieren. Die Pflegewohngruppe Riiburg sollte als Pflegewohngruppe Kleeblatt in die Siedlung Kleeblatt umziehen. Die Räumlichkeiten in der Riiburg wären für andere kommunale Nutzungen frei geworden.

Für den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt wurde für die Urnenabstimmung eine Folgekostenschätzung erstellt, die der Umzug der Pflegewohngruppe Riiburg in die Siedlung Kleeblatt nach sich ziehen würde. Die Eglisauer Stimmberechtigten haben dem Projekt und dem Kredit für die Miete und den Betrieb einer Pflegewohngruppe mit 14 Pflegeplätzen an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 zugestimmt. Der Gemeinderat hat daraufhin mit der Wohnbaugenossenschaft Rihalde einen Mietvertrag abgeschlossen.

Mietvertrag

Der Mietvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Rihalde gilt für eine Mindestdauer von 20 Jahren und läuft bis am 31. August 2044. Die Gemeinde Eglisau als Mieterin hat sich vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt zum Zweck des Betriebs der Pflegewohngruppe Kleeblatt mit 14 Pflegeplätzen und den dazugehörigen Nebenräumen zu nutzen. Zweckänderungen sind nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet. Wenn die Mieterin das Mietobjekt vor Ablauf der Mindestdauer verlässt, muss sie für die verbleibenden Monate für den Mietzins aufkommen. Der jährliche Mietzins beträgt 192'000.00 Franken, zahlbar in monatlichen Raten à 16'000.00 Franken, und unterliegt der Teuerung entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Die Neben- und Unterhaltskosten werden der Mieterin zusätzlich zum Mietzins nach den tatsächlich angefallenen Kosten jährlich in Rechnung gestellt. Anpassungen und Ausbauten über der Grundausstattung gehen zu Lasten der Mieterin.

Wirtschaftlichkeit

Die jährlichen Ausgaben für den Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt setzen sich aus dem Mietzins, den Betriebs- und Nebenkosten, den Abschreibungen und den

Zinsen der Innenausbauten sowie dem Personalaufwand zusammen. Die Erträge ergeben sich aus den Einnahmen aus den Pensions-, Betreuungs- und Pflgetaxen.

Im Zuge der Detailplanung hat die BAPF ein unabhängiges externes Beratungsbüro damit beauftragt aufzuzeigen, mit welchem Betriebskonzept die neue Pflegewohngruppe Kleeblatt am wirtschaftlichsten geführt werden kann. Der Fokus lag auf dem Personalbedarf und der Pflegebedürftigkeit der Klientel, welche sich in den Einnahmen bei den Pflgetaxen widerspiegelt. Beide Faktoren haben grossen Einfluss auf das Betriebsergebnis. Die Betriebsanalyse umfasste den Gesamtbetrieb des Alterszentrums Weierbach, um die Synergien zwischen den beiden Standorten optimal auszuschöpfen.

Die Folgekostenschätzung für die Urnenabstimmung ging von einem leicht positiven Betriebsergebnis aus. Die neue Modellrechnung des externen Beratungsbüros zeigt, dass mit einem schlechteren Ergebnis und einem jährlichen sechsstelligen Defizit gerechnet werden muss.

Mittlerweile wird mit einem höheren personellen Aufwand gerechnet, da die längeren Betriebswege (Rheinquerung) und die räumliche Distanz mehr Personal erfordern. Ein weiterer Faktor sind höhere Personallöhne durch die Teuerung, die sich seit der früheren Berechnung im Jahr 2022 um 5.1 % erhöht haben. Weitere nicht beeinflussbare Faktoren sind die Anpassungen der Kostenbedingungen wie Mietzinsanpassungen oder Nebenkostenerhöhungen. Des Weiteren wird mit höheren Betriebskosten gerechnet als ursprünglich angenommen.

Das AZW wird von der Gemeinde eigenwirtschaftlich betrieben. Das heisst, dass die Kosten vollumfänglich über die Pensions-, Betreuungs- und Pflgetaxen der Bewohnenden

zu decken sind. Es dürfen keine Steuergelder verwendet werden, um Defizite zu decken.

Umsetzbarkeit

Im Pflegebereich gestaltet sich die Personalrekrutierung derzeit aufgrund des Fachkräftemangels anspruchsvoll. Ohne das notwendige Pflegepersonal kann der Betrieb nicht mit einer hohen Auslastung der Pflegeplätze geführt werden, was sich wiederum ungünstig auf die Erfolgsrechnung auswirkt.

Die externe Betriebsanalyse des AZW hat gezeigt, dass beim Angebots- und Nutzungskonzept, bei der Qualitätssicherung und bei den betrieblichen Prozessen Optimierungspotenzial besteht. Die BAPF und der Gemeinderat sind zum Schluss gelangt, dass neben den wirtschaftlichen Risiken das Projekt Kleeblatt aus betrieblichen Gründen nicht realisierbar ist. Statt das Angebot an einem neuen Standort aufzubauen, sollen die bestehenden Betriebsstrukturen gestärkt und eine hohe Qualität zu bezahlbaren Taxen langfristig sichergestellt werden.

Kosten

Die bisherigen Projektkosten setzen sich aus Beraterhonoraren zur Prüfung des Mietvertrags, einem erhöhten Planungsaufwand für die Wohnbaugenossenschaft Rhihalde und der betriebswirtschaftlichen Analyse durch das externe Beraterbüro zusammen.

Bisherige Projektkosten

Beraterhonorare Mietvertrag	Fr.	3'800.00
Planungsaufwand Wohnbaugenossenschaft Rhihalde	Fr.	10'000.00
Betriebswirtschaftliche Analyse (externes Beratungsbüro)	Fr.	31'000.00
Total	Fr.	44'800.00

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 Fr. 230'000.00. Im Zuge des Baufortschritts bis zur Übergabe an einen Nachmieter können weitere Mieterausbaukosten entstehen.

Die Mieterausbaukosten werden dem Nachmieter übergeben. Anpassungen an den schon getätigten Mieterausbauten aufgrund anderer Bedürfnisse des Nachmieters könnten der Gemeinde weiterverrechnet werden.

Falls der Verpflichtungskredit nicht durch die Gemeindeversammlung aufgehoben wird und die Pflegewohngruppe leer steht, ist mit folgenden jährlichen Kosten zu rechnen.

Jährliche Folgekosten (bei Leerstand der Pflegewohngruppe)

Jährlicher Mietzins (exkl. Nebenkosten)	Fr.	192'000.00
Abschreibungen Mieterausbau (über 33 Jahre)	Fr.	7'000.00
Kalkulatorische Zinsen (Annahme 1%)	Fr.	2'000.00
Mutmassliche Nebenkosten bei Leerstand	Fr.	30'000.00
Total	Fr.	231'000.00

Aktueller Stand und Nachfolgelösung

Die BAPF und der Gemeinderat sind bestrebt, eine für alle involvierten Parteien befriedigende Folgelösung zu finden. Der Mietzweck des Objekts der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde ist vertraglich festgelegt und die Räumlichkeiten können ohne Zustimmung der Vermieterin keinem anderen Zweck als dem Betrieb einer Pflegewohngruppe zugeführt werden.

Damit der Gemeinderat den Mietvertrag einem Drittanbieter übertragen kann, beantragen die BAPF und der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, den Verpflichtungskredit der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 aufzuheben. Für die Übernahme des Mietvertrags hat der Gemeinderat mit der Oase am Rhein AG und dem Verein Spitex am Rhein als örtliche Leistungserbringer in der Alterspflege bereits Kontakt aufgenommen. Beide haben Interesse an einer Übernahme bekundet. Um die Folgekosten gering zu halten, verfolgt der Gemeinderat das Ziel, dass der Nachmieter auf den Bezugstermin der Räumlichkeiten (voraussichtlich September 2024) den Betrieb aufnehmen kann, respektive der Leerstand so kurz wie möglich ausfällt. Der Gemeinderat möchte daher dem Nachmieter mit einer Absichtserklärung möglichst rasch die nötige Planungssicherheit geben. Schliesslich benötigt es für die Übertragung des Mietvertrags die Zustimmung der Vermieterin, also der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde.

Die Pflegewohngruppe Riiburg bleibt an der Burgstrasse bestehen und wird durch das AZW weitergeführt. Das Gesamtangebot an Pflegeplätzen in Eglisau wird sich durch die Aufhebung des Verpflichtungskredits erweitern.

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben.

Empfehlung Behörde für Alters- und Pflegefragen

Die Behörde für Alters- und Pflegefragen ist für die strategische Führung des AZW verantwortlich. Sie hat die Betriebsanalyse in Auftrag gegeben und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» aufzuheben.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage in Bezug auf die finanzpolitischen Aspekte geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, den Antrag zur Aufhebung des Verpflichtungskredits anzunehmen.

Schlussbemerkung

Falls die Aufhebung des Verpflichtungskredits von der Gemeindeversammlung abgelehnt wird, darf der Gemeinderat den Mietvertrag nicht auf einen Drittanbieter übertragen. Er müsste zusammen mit der BAPF nach anderen Lösungswegen suchen. Ein Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» durch das AZW stellt für die BAPF und den Gemeinderat ein zu grosses Risiko dar. In Betracht kommen entweder eine allfällige Untervermietung oder Zweckänderung in Absprache mit der Wohnbaugenossenschaft Rhihalde oder eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags. Je nach Lösung braucht es einen Beschluss der Gemeindeversammlung.