



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 29. Juli 2024

04.04.06 **Massnahmen, Projekte, Angebote**
04.04.06 **Pflegewohngruppe Kleeblatt**

**235. Pflegewohngruppe «Kleeblatt», Betriebsvarianten, Verabschie- A
dung zuhanden der Gemeindeversammlung**

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. 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. Dabei hat es auch strategische Überlegungen für die Gesamtversorgung in Eglisau miteinflussen lassen:

Variante 1: «Übertragung des Mietvertrags» (gemäss Antrag des Gemeinderats an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024)

Variante 2: «Selbst realisieren» (wie ursprünglich vorgesehen und gemäss Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022, mit personellen Anpassungen)

Variante 3: «Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter» (gemäss Vorschlag der Spitex am Rhein vom März 2024)

Variante 4: «Betreutes Wohnen» (Umwidmung der Wohngruppe Kleeblatt für Menschen mit keinem oder leichtem Pflegebedarf)

2. Bei der ersten Variante «Übertragung des Mietvertrags» würde die Pflegewohngruppe Kleeblatt an einen privaten Drittanbieter übertragen, die anderen Varianten würden bedeuten, dass sie in öffentlicher Hand bliebe.
3. In ihrer Analyse hat die «Vitalba» bei den Varianten 1 bis 3 je ein Szenario mit dem Verbleiben der Wohngruppe des Alterszentrums Weierbach (AZW) in der Riiburg und ein Szenario mit einem Umzug der Wohngruppe des AZW von der Riiburg ins Kleeblatt geprüft. Die Analyse der Varianten erfolgte anhand der folgenden Kriterien: Betriebswirtschaftlichkeit, Erfolgswahrscheinlichkeit, Robustheit, Organisation, Mitarbeitende (Akzeptanz), Risikoeinschätzung, Rechtliche Machbarkeit, Marktpotenzial und Umsetzbarkeit (Zeit). Aufgrund ihrer Analyse empfiehlt die «Vitalba» zwei Optionen.
4. Die Variante «Übertragung des Mietvertrags», wie sie der Gemeinderat der Gemeindeversammlung am 14. März 2024 beantragt hat, bleibt auch nach dieser Analyse ein gangbarer Weg. Als zweite mögliche Lösung schlägt die Firma Vitalba die Variante «Selbst realisieren» vor. Diese Variante ist allerdings nur mit Unterstützung möglich. Das AZW ist intensiv mit seiner Sanierung und Reorganisation beschäftigt und hat in den vergangenen Monaten bereits erste Verbesserungen erreicht. Auch besteht inzwischen mehr Klarheit über die Ursachen für die Defizite des AZW in den vergangenen Jahren. Die Vitalba beurteilt die betriebswirtschaftliche Situation

des AZW deutlich besser als noch im Januar 2024. Trotzdem wird das AZW für das Projekt Kleeblatt vorerst auf Unterstützung in Form einer Projektleitung angewiesen sein.

5. Die BAPF hat die vier Betriebsvarianten, wie sie im Bericht der Firma Vitalba aufgeführt sind, diskutiert und anhand einer Bewertungsmatrix und einer Nutzwertanalyse beurteilt. Die Ziele und Kriterien der Bewertungen lehnen sich an die Bewertungskriterien des Berichts der «Vitalba» an. Sie umfassen folgende Ziele:
 - 1: Initialaufwand für die Umsetzung minimieren
 - 2: Negative Auswirkungen auf den Betrieb minimieren
 - 3: Negative Auswirkungen auf die Finanzen minimieren
 - 4: Politische Akzeptanz sicherstellen
 - 5: Altersstrategisches Potenzial ausschöpfen
6. Die BAPF kommt zum Schluss, dass Variante 3 («Zusammenarbeit mit einem Drittanbieter») ausgeschlossen werden kann, weil sie in der Umsetzung zu kompliziert ist. Eine Modifikation dieser Variante ist mit Variante 2 («Selbst realisieren») vorhanden, da diese nur mit externer Unterstützung oder Zusammenarbeit möglich ist. Dabei möchte die BAPF die Überlegungen der Variante 3 einfließen lassen und strebt eine Zusammenarbeit mit der Spitex am Rhein an.
7. Zu Variante 4 («Betreutes Wohnen») kommt die BAPF gestützt auf die Meinung der Experten zum Schluss, dass sie ein berechtigtes Anliegen aufgreift, dass die Räumlichkeiten im Kleeblatt jedoch nicht geeignet resp. zu teuer sind für diese Nutzung. Das Thema, wie betreutes Wohnen angeboten werden kann, soll in die Altersstrategie der Gemeinde aufgenommen werden. Die Form des betreuten Wohnens wird für die Nutzung des Kleeblatts nicht weiterverfolgt.
8. Die Variante 1 («Übertragung des Mietvertrags») und die mit der externen Unterstützung modifizierte Variante 2 («Selbst realisieren mit Unterstützung») bewertete die BAPF anhand der Bewertungsmatrix mit Nutzwertanalyse. Die BAPF erachtet beide Varianten als machbar. Beide Varianten weisen Vor- und Nachteile auf. Bei Variante 2 bestehen relativ hohe Fixkosten. Eine kostendeckende Betriebsführung ist zwar möglich, dafür müssen jedoch einige Grundbedingungen (hohe Belegung, guter BESA-Mix) eingehalten sein. Bei Variante 1 schätzt die BAPF das finanzielle Risiko geringer ein. Der Fokus kann auf die für das AZW notwendigen finanziellen und betrieblichen Massnahmen gelegt werden. Dabei kann das AZW sich auf den bestehenden Betrieb konzentrieren und es fallen keine zusätzlichen Unsicherheiten durch die Aufnahme eines neuen Betriebs an. Das AZW kann im Gegenteil Rückstellungen für künftige Investitionen tätigen. Obwohl Variante 2 in anderen Belangen Vorteile aufweist und umsetzbar ist, geben für die BAPF die betriebliche Erfolgswahrscheinlichkeit und das finanzielle Risiko den Ausschlag, Variante 1 zu bevorzugen.
9. Die BAPF beantragt, der Gemeindeversammlung die Variante «Übertragung des Mietvertrags» und die Variante «Selbst realisieren mit Unterstützung» als Variantenabstimmung vorzulegen. Die BAPF empfiehlt den Stimmberechtigten beide Varianten zur Annahme, wobei sie die «Übertragung des Mietvertrags» bevorzugt und als Hauptantrag bezeichnet.
10. Der Gemeinderat kann die Begründungen der BAPF nachvollziehen und schliesst sich der Empfehlung der BAPF an. Der Antrag des Gemeinderats wird gleichlautend wie derjenige der BAPF verabschiedet.
11. Der bestehende Mietvertrag wurde seitens Gemeinde Eglisau durch den Gemeinderat abgeschlossen. Für die Variante «Übertragung des Mietvertrags» besteht die Möglichkeit, den Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen, der das Mietverhältnis eins zu eins übernimmt (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 die Kompetenz für die Aufhebung eines an der Urne bewilligten Kreditbeschlusses bei der Gemeindeversammlung.

12. Für die Variante «Selbst realisieren mit Unterstützung» zeigt die Spartenrechnung der Vitalba, dass für das 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. Daneben benötigt das Alterszentrum Weierbach (AZW) für die Umsetzung die Unterstützung einer externen Projektleitung. Die Anstellungsmodalitäten und die detaillierte Aufgabenteilung zwischen Projektleitung und AZW sind Bestandteil laufender Abklärungen. Es ist angedacht, dass die Projektleitung zusammen mit der dortigen Pflegebereichsleitung das Personal Kleeblatt führt. Das AZW entwickelt gemeinsam mit der Projektleitung das Betriebskonzept und erlangt die Betriebsbewilligung für das Kleeblatt beim Kanton. Die Projektleitung führt im Bewohnenden-Management eine Spartenrechnung für die Pflegewohngruppe Kleeblatt auf dem Hintergrund vereinbarter betriebswirtschaftlicher Ziele. Die Aufgaben werden für eine zuvor vereinbarte Zeit an die Projektleitung übertragen. Die Kosten für die Projektleitung werden auf Fr. 5'500.00 bis 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 ein Zusatzkredit einzuholen ist. Die Zuständigkeit zur Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite (§ 109 Gemeindegesetz). Gemäss Art. 16 Ziff. 4 i.V.m. Art. 28 Abs. 2 Ziff. 3 Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Bewilligung neuer einmaliger Ausgaben von mehr als Fr. 150'000.00 und somit für den vorliegenden Zusatzkredit.

II. Beschluss

1. Die Vorlage «Betrieb der Pflegewohngruppe Kleeblatt» wird der Gemeindeversammlung vom 4. September 2024 als Variantenabstimmung vorgelegt. Folgende Varianten werden der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet:
 - 1.1. Hauptantrag: Kreditaufhebung für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» vom 15. Mai 2022 zwecks Übertragung des Mietvertrags
 - 1.2. Variantenantrag: Zusatzkredit für die Miete und den Betrieb der Pflegewohngruppe «Kleeblatt» vom 15. Mai 2022 zwecks Projektinitialisierung
2. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung beide Varianten zur Annahme. Der Gemeinderat beantragt, der Variante «Übertragung des Mietvertrags» den Vorzug zu geben (Hauptantrag).
3. Das Geschäft wird an der Gemeindeversammlung durch Roland Ruckstuhl, Gemeindepräsident, sowie durch Regula Peter, Ressortvorsteherin Gesellschaft und Präsidentin BAPF, vertreten.
4. Der Gemeindepräsident und die Präsidentin BAPF werden mit der Schlussredaktion des beleuchtenden Berichts betraut.
5. Die Rechnungsprüfungskommission wird gebeten, ihren Abschied bzw. ihre Stellungnahme bis spätestens am 6. August 2024 der Gemeindeverwaltung zuzustellen.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.

7. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom September 2024 als separate Mitteilung sowie auf www.eglisau.ch als Newsmeldung berichtet.

III. Mitteilung an

1. Regula Peter, Ressortvorsteherin Gesellschaft (per E-Mail)
2. Roland Ruckstuhl, Gemeindepräsident (per E-Mail)
3. Behörde für Alters- und Pflegefragen (per E-Mail)
4. Andrea Meier, Sekretariat Behörde für Alters- und Pflegefragen (per E-Mail)
5. Thomas Bucher, Heimleiter Alterszentrum Weierbach (per E-Mail)
6. Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
7. Dienstleistungskreis Kanzlei (per E-Mail)
8. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: 31. Juli 2024