

Gemeindeabstimmung

vom 19. Mai 2019

- 1 Baukredit von 9,936 Mio. Franken für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen

Inhalt

Antrag des Gemeinderates	3
Abstimmungsfrage	3
Abstimmungsempfehlungen	3
Ausführlicher Bericht	4
1 Ausgangslage	4
2 Projektierungskredit	4
3 Projektablauf	4
3.1 Erste Machbarkeitsstudie (September 2014)	4
3.2 Erstes Vorprojekt (März 2016)	5
3.3 Zweite Machbarkeitsstudie (Juli 2017)	6
3.4 Zweites Vorprojekt (Juni / September 2018)	6
4 Projektbeschrieb	7
4.1 Architektur und Gestaltung	7
4.2 Bauliche Massnahmen	7
4.3 Bettenanzahl	8
5 Pläne	9
6 Kosten	14
6.1 Baukosten	14
6.2 Finanzierung	15
6.3 Folgekosten	15
6.4 Projektierungskosten	18
7 Zeitplan	19
8 Wesentliche Vor- und Nachteile	19
9 Vorberatende Gemeindeversammlung	20
10 Abschied der Rechnungsprüfungskommission	20

Hinweis:

Die Unterlagen zum Projekt können unter www.dietlikon.ch/gemeinde-dietlikon/verwaltung/projekte/umbau-erweiterung-azh/ eingesehen oder heruntergeladen werden.

1 Baukredit von 9,936 Mio. Franken für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen

Antrag des Gemeinderates

Den Stimmberechtigten wird nachstehende Vorlage zur Abstimmung unterbreitet:

- 1 Für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen wird ein Objektkredit von brutto Fr. 9'936'000 (inklusive Mehrwertsteuer) bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis April 2018) und der Bauausführung.
- 2 Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.

Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

Baukredit von 9,936 Mio. Franken für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen

Abstimmungsempfehlungen

Die **Gemeindeversammlung** hat die Vorlage am 3.12.2018 vorberaten und ihr mit 135 Ja zu 2 Nein zugestimmt.

Die **Rechnungsprüfungskommission** hat die Vorlage am 31.10.2018 geprüft.

Der **Gemeinderat** hat das Geschäft am 5.2.2019 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die **Gemeindeversammlung** empfiehlt: **JA**

Die **Rechnungsprüfungskommission** empfiehlt: **JA**

Der **Gemeinderat** empfiehlt: **JA**

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Das Alterszentrum Hofwiesen wurde 1990 als Alters- und Leichtpflegeheim mit 22 Pflege- und 34 Pensionärsplätzen erstellt. 1997 und 1998 wurden die Hauswartwohnung sowie die Personalzimmer im 2. Obergeschoss in eine Demenz-Wohngruppe für 10 Personen umgebaut und die Cafeteria erweitert. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Stiftung "Wohnen im Alter" wurden 2011 und 2012 das Untergeschoss erweitert und ein Verbindungsbau zwischen den beiden Gebäuden erstellt. Ansonsten wurden am Gebäude in den vergangenen 28 Jahren vor allem werterhaltende Massnahmen getätigt. In den letzten 28 Jahren haben sich die Anforderungen und Bedürfnisse im Bereich der Pflege und Betreuung von älteren Menschen stark verändert. Die demografische Entwicklung sowie übergeordnete Vorgaben (u.a. nationale Demenzstrategie) verlangen in Zukunft vermehrt nach flexiblen und bedarfsgerechten Lösungen. Diesem Anliegen soll mit einem Umbau und einer Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen Rechnung getragen werden.

2 Projektierungskredit

Am 26. März 2015 bewilligte die Gemeindeversammlung für die Erstellung eines Vorprojekts für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen einen Kredit von Fr. 160'000 (inkl. MwSt.). Gleichzeitig wurde für die Begleitung des Vorhabens eine besondere Baukommission im Sinne von Art. 51 der Gemeindeordnung eingesetzt. Der Kommission gehörten an:

- Gemeinderat Roger Würsch (Vorsitz)
- Gemeinderat Ewald Benz (bis Juni 2018) / Gemeinderat Marc Schüpbach (ab Juli 2018)
- Pfarrerin Christa Nater, Vertreterin der ref. Kirchgemeinde
- Gerhard Schneider, Vertreter der Interparteilichen Konferenz (IPK)
- Urs Remund, Vertreter der Interparteilichen Konferenz (IPK)
- Heimleiter André Willi (bis April 2017) / Heimleiterin Regula Blöchliger (ab Mai 2017)
- Pflegedienstleiterin Regula Blöchliger, Vertreterin Alterszentrum (bis April 2017)
- Liegenschaftenverwalter Attilio Maione (beratende Funktion)
- Architekt Andreas Bühler, KLP Architekten AG (beratende Funktion)

3 Projektablauf

3.1 Erste Machbarkeitsstudie (September 2014)

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat das Büro KLP Architekten AG, Zürich, verschiedene Varianten für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes geprüft.

An seiner Sitzung vom 30. September 2014 (GRB 199) wurden dem Gemeinderat die verschiedenen Varianten vorgestellt und erläutert. Damals wurde entschieden, aus Kosten-/ Nutzenüberlegungen lediglich die Variante "In House" weiterzuverfolgen. Die mutmasslichen Baukosten beliefen sich auf Fr. 5'820'000. Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilbereiche auf:

- Neubau	Fr.	4'700'000.00
- Option Wintergarten	Fr.	270'000.00
- Umbau	Fr.	600'000.00
- Option Erweiterung Personalraum EG + "Paradeplatz" 1. OG	Fr.	<u>250'000.00</u>
Total	Fr.	<u>5'820'000.00</u>

Im Total nicht enthalten waren die Kosten für feuerpolizeiliche Auflagen sowie für ohnehin anstehende Renovations- und Erneuerungsarbeiten (z.B. Küche, Beleuchtung, Bodenbeläge, Mobiliar usw.).

Die Variante "In House" sah einen dreigeschossigen Anbau auf der Südseite (in Richtung Gemeindehaus), den Einbau einer Demenzstation im Erdgeschoss sowie den Umbau der bestehenden Demenzabteilung im 2. Stock in Einzerrzimmer, einen Therapieraum und Büros vor. In der 1. und 2. Etage war zudem die Umnutzung von Zimmern in Aufenthaltsräume und zusätzliche Stationszimmer geplant. Diese Variante hätte zu einer Erhöhung der Bettenzahl von bisher 66 auf 74 Plätze geführt.

3.2 Erstes Vorprojekt (März 2016)

Auf Basis der Machbarkeitsstudie "In House" vom September 2014 wurde bis Ende März 2016 ein erstes Vorprojekt für die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen erarbeitet. Das Projekt berücksichtigte die in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Massnahmen und eine Erhöhung der Kapazität auf 74 Betten. Die mutmasslichen Baukosten stiegen wegen zusätzlichen Umbauarbeiten im Erdgeschoss (Eingangsbereich, Cafeteria und Speisesaal), feuerpolizeilichen Auflagen, dem Umbau der Küche und ohnehin anstehenden Renovationsarbeiten auf 11,039 Mio. Franken an (Genauigkeit +/- 15%).

Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilbereiche auf:

- Neubau	Fr.	4'613'000.00
- Umbau	Fr.	3'130'000.00
- Renovation	Fr.	1'062'000.00
- Küche	Fr.	<u>2'234'000.00</u>
Total	Fr.	<u>11'039'000.00</u>

Ende November 2016 schlossen sich Dietlikon, Wallisellen und Wangen-Brüttisellen zur "Allianz Pflegeversorgung" zusammen und verabschiedeten die gemeinsame "Dachstrategie stationäre Pflegeversorgung 2016 - 2021". Zudem wurde ebenfalls Ende 2016 das Projekt der Stiftung Hofwiesen für ein zweites Gebäude auf dem Nägelihof-Areal konkretisiert.

Weil sich diese Entscheide und Vorhaben auf den künftigen Bettenbedarf des Alterszentrums Hofwiesen auswirken, hat der Gemeinderat der Firma Curanovis - Care Management GmbH, Brugg, den Auftrag erteilt, für das Alterszentrum ein Betriebskonzept zu erstellen. Zusammenfassend kam Curanovis zum Schluss, dass der Pflege-Bettenbedarf für Dietlikon und Wangen-Brüttisellen mit den bestehenden Angeboten langfristig gedeckt ist. Ebenso decken die bestehenden und geplanten Alterswohnungen den (empirischen) Bedarf gut ab. Aufgrund der grossen Nachfrage wurde vor allem im Bereich der demenziellen Angebote (Demenzstationen, Wohngruppen usw.) ein Handlungsbedarf festgestellt. Potenzial sieht Curanovis auch im Bereich von "Wohnen mit Service on demand" bzw. bei altersfreundlichen Wohnungen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Gemeinderat am 21. März 2017 entschieden, das Vorprojekt unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Projekts der Stiftung nochmals zu überprüfen. Die KLP Architekten AG erhielt den Auftrag, nochmals eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

3.3 Zweite Machbarkeitsstudie (Juli 2017)

Die zweite Machbarkeitsstudie vom Juli 2017 zeigte auf, dass die heute absehbaren Bedürfnisse des Alterszentrums Hofwiesen innerhalb des bestehenden Volumens abgedeckt werden können. Einzig für die Gastronomie wird ein Erweiterungsbau im Innenhof benötigt. Mit dieser Lösung steht für künftige Erweiterungen und/oder Anbauten nach wie vor genügend Platz zur Verfügung.

Die Grobkostenschätzung wies Kosten von 8,220 Mio. Franken aus (Genauigkeit: +/- 25%). Diese Kosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilbereiche auf:

- Neubau Pavillon und Terrasse	Fr. 2'670'000.00
- Umbau	Fr. 3'130'000.00
- Umgebungsgestaltung Garten ostseitig	Fr. 100'000.00
- Renovation	Fr. 1'070'000.00
- Küche	Fr. <u>1'250'000.00</u>
Total	Fr. <u>8'220'000.00</u>

Die Machbarkeitsstudie wurde den Parteien, der Baukommission sowie den Bewohnenden und Mitarbeitenden des Alterszentrums Hofwiesen präsentiert. Nachdem eine breite Zustimmung festgestellt werden konnte, wurde die Studie auch an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2017 vorgestellt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat den Kredit für die nötige Projektüberarbeitung in eigener Regie bewilligen wird.

3.4 Zweites Vorprojekt (Juni / September 2018)

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie vom Juli 2017 wurde ein zweites Vorprojekt erstellt, welches von der Baukommission am 8. Juni 2018 zuhanden des Gemeinderates verabschiedet wurde.

Weil das Projekt aus betrieblicher Sicht vor allem in den Bereichen Küche und Gastronomie noch nicht optimal war, entschied der Gemeinderat am 10. Juli 2018, das Projekt in diesem Punkten nochmals zu überarbeiten. Ziel der Arbeiten war, die betrieblichen Abläufe zu verbessern und damit längerfristig Geld zu sparen. Resultat dieser Arbeiten ist das Projekt, welches den Stimmberechtigten nun zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

4 Projektbeschreibung

4.1 Architektur und Gestaltung

Das heutige Alterszentrum Hofwiesen wurde 1989/1990 als dreigeschossiges Winkelgebäude erstellt und gehört zum Ensemble der öffentlichen Gebäude im Dorfzentrum von Dietlikon. Seine klare Architektursprache, die Arkaden im Erdgeschoss und die gewählte Klinkerfassade verleihen dem Gebäude seine eigene Identität und Erkennbarkeit. Bei der Entwicklung des Umbau- und Erweiterungsprojektes wird auf diese Werte Rücksicht genommen. Veränderungen an den Fassaden sind keine vorgesehen.

Die Umbauarbeiten im Innern orientieren sich an der bestehenden Raum- und Tragstruktur. Die klassische Anordnung von Mittelgang und beidseitigen Raumschichten wird respektiert.

Für das Restaurant ist im Zugangsbereich des Alterszentrums ein eingeschossiger Pavillonbau vorgesehen, welcher sich an das heutige Foyer im Erdgeschoss niveaugleich andockt.

Der Restaurantpavillon an seiner geplanten Position wird zum neuen Eingang und Treffpunkt von Bewohnenden und Gästen aus den umliegenden Liegenschaften im Alterszentrum. Grosszügige Verglasungen und ein gedeckter Aussensitzplatz verbinden das Neubauvolumen mit dem Hofgarten, welcher im Zusammenhang mit dem Neubau der Alterswohnungen "Nägelihof" neu gestaltet wird.

Der südseitige Terrassenanbau ist als Skelettbau in Massivbauweise vorgesehen und wird mit einer Leichtbaukonstruktion verkleidet.

4.2 Bauliche Massnahmen

Zur besseren Übersicht werden die baulichen Massnahmen in nachfolgende Teilbereiche gegliedert:

Neubau:

- Erdgeschoss: Eingeschossiger Pavillonanbau mit neuem Eingang, Restaurant/Cafeteria und Aufenthaltsbereich (Lounge)
- 1. Obergeschoss: Ostseitiger Anbau einer Terrasse als Aussenraum für die Wohngruppe

Umbau:

- Erdgeschoss: Einbau einer Demenzstation, Umgestaltung des Eingangsbereichs, Einbau von Büroräumen für die Verwaltung und von WC-Anlagen für Personal und Gäste, Einbau eines Ateliers im Westflügel
- 1. Obergeschoss: diverse bauliche Anpassungen in den Pflegeabteilungen
- 2. Obergeschoss: Umnutzung der bisherigen Wohngruppe und bauliche Anpassungen in den Pflegeabteilungen

Renovation (Unterhalt):

- Hierzu zählen alle Renovationsarbeiten am Bestand, hauptsächlich im Korridor des 1. und 2. Obergeschosses. Diese beinhalten den Ersatz der Bodenbeläge, der Wandbeläge und der Beleuchtung. Zudem erfolgen die Nachrüstung des baulichen und technischen Brandschutzes (wie der Ersatz der brandabschnittsbildenden Türen und Abschlüsse) sowie die Anpassungen an den Elektro- und Haustechnikinstallationen gemäss den Vorgaben der periodischen Kontrolle durch die GVZ.

Küchenumbau:

- Dieser Bereich betrifft die Gesamtanierung und Optimierung der Heimküche. Die Produktion, Erweiterung der Kühlräume, die Ausgabe und das Abräumen der Speisen sowie die Geschirrspülung werden nach den Bedürfnissen des Betriebskonzeptes neu organisiert und optimiert.

Umgebung:

- Die Umgebung wird an die neue Situation angepasst. Zudem wird ein neuer Demenzgarten erstellt. Für den Bau und Betrieb der gemeinsam genutzten Umgebungsteile wurde mit der Stiftung Hofwiesen - Wohnen im Alter ein Kostenteiler von 1/3 (Stiftung) zu 2/3 (Alterszentrum) vereinbart. Die Kosten für die Erstellung und den Betrieb der exklusiv genutzten Umgebungsteile (z.B. Demenzgarten) werden von der jeweiligen Nutzerin allein getragen.

4.3 Bettenanzahl

Durch das Umbauprojekt wird die Gesamtbettenzahl nicht erhöht. Um die künftigen Bedürfnisse im Demenzbereich abdecken zu können, wird die Bettenanzahl in der Demenzabteilung von bisher 10 auf 24 erhöht. Im Gegenzug wird die Bettenzahl in den reinen Pflegeabteilungen von 56 auf 42 reduziert.

	Bisher			Neu		
	1er-Zimmer	2er-Zimmer	Betten	1er-Zimmer	2er-Zimmer	Betten
Pflegebetten	40	8	56	36	3	42
- Erdgeschoss	0	0	0	0	0	0
- 1. Obergeschoss	20	8	36	12	3	18
- 2. Obergeschoss	20	0	20	24	0	24
Demenzbetten *	2	4	10	18	3	24
- Erdgeschoss	0	0	0	12	0	12
- 1. Obergeschoss	0	0	0	6	3	12
- 2. Obergeschoss	2	4	10	0	0	0
Total	42	12	66	54	6	66

* In den Demenzabteilungen können auch andere Personen mit einem erhöhten Betreuungsg- oder Pflegebedarf (z.B. Parkinsonerkrankte) betreut werden.

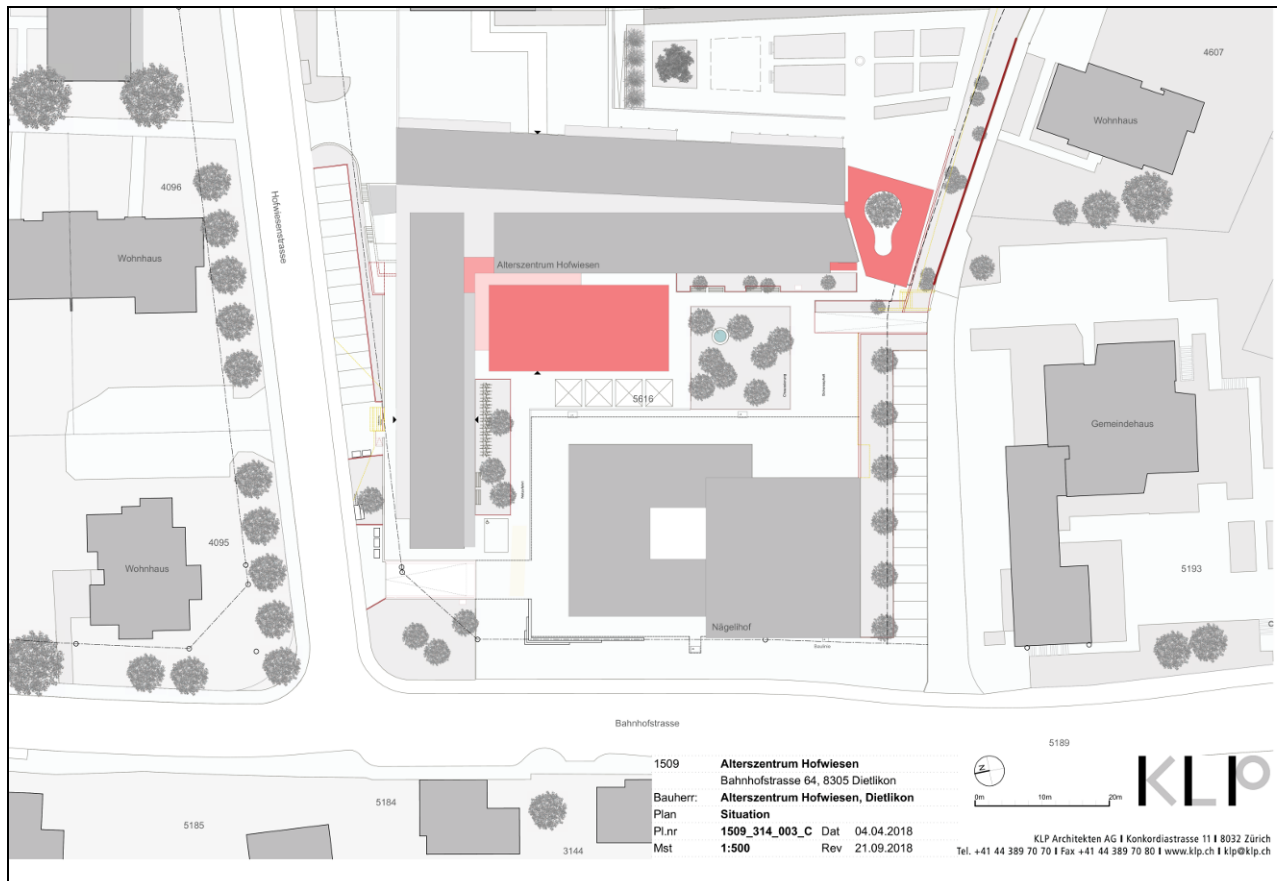
5 Visualisierung / Pläne



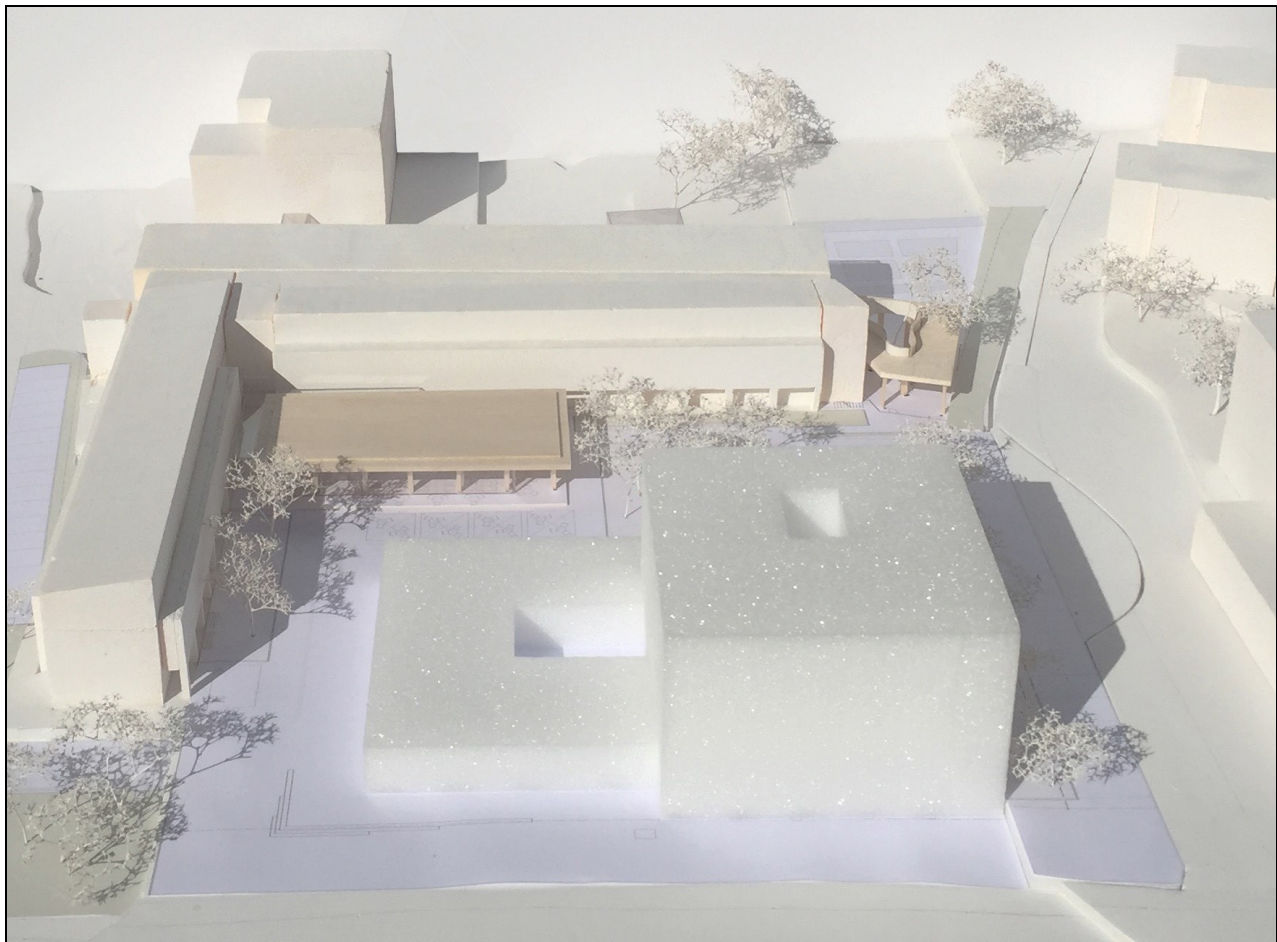
Visualisierung Ansicht



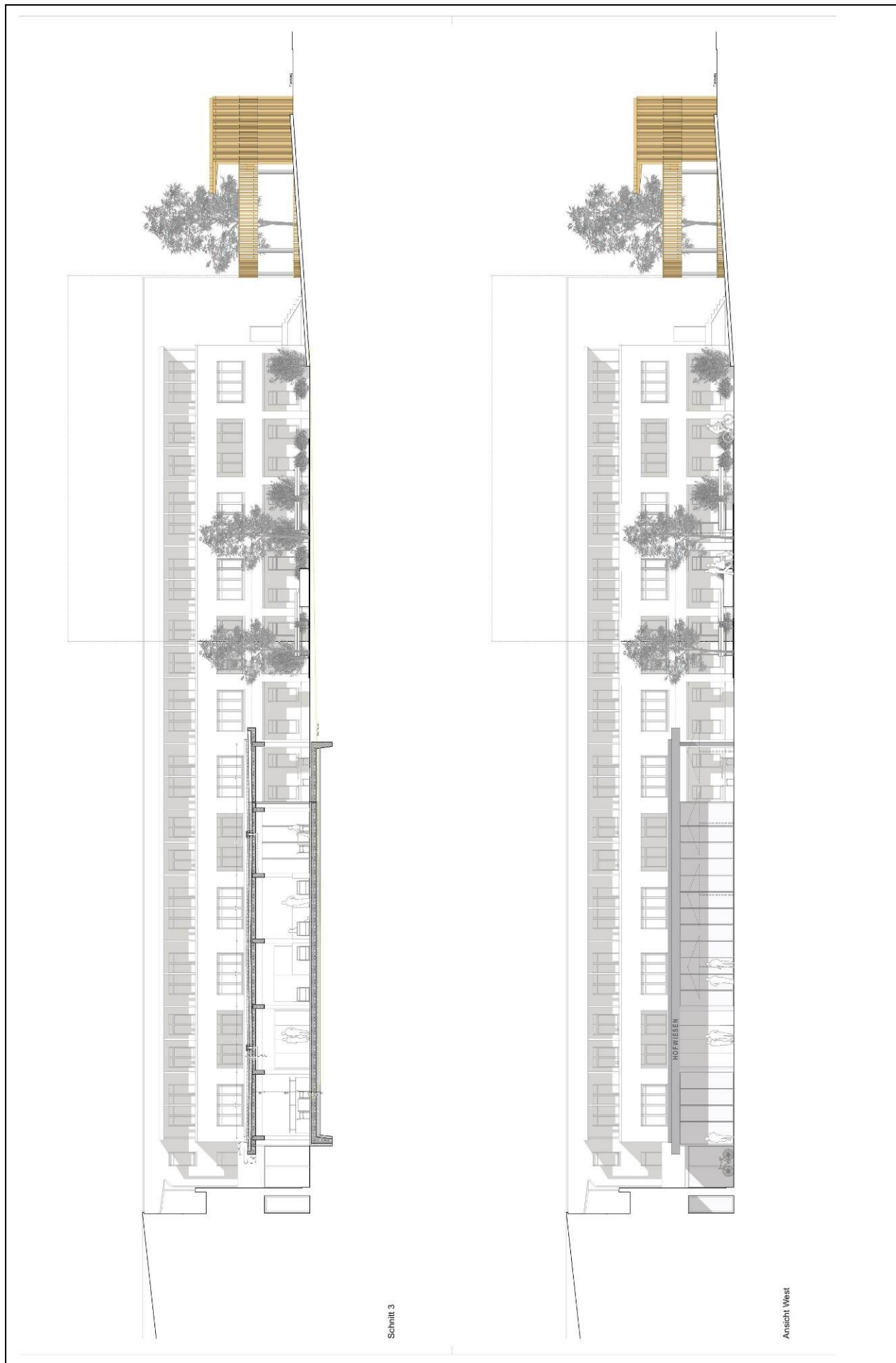
Visualisierung Restaurant



Situation



Visualisierung Situation



Schnitt / Ansicht von Westen

6 Kosten

Aus Transparenzgründen werden die Kosten in die unter Ziff. 4.2 aufgeführten Teilbereiche gegliedert.

Für die Kostenermittlungen wurden Vorausmasse erhoben. Als Preisbasis dienen der Ausbaustandard und die entsprechenden Marktpreise der Gewerke von vergleichbaren Projekten, welche in den letzten Jahren durch KLP Architekten ausgeführt wurden.

Die Kostenschätzungen für baustatische Massnahmen, Elektro- und Haustechnikanlagen sowie Kücheneinrichtungen wurden von Fachplanerteams erstellt.

Die stufengerechte Kostengenauigkeit wird gemäss SIA 102 mit +/- 15% festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist der Zürcher Baukostenindex, Stand April 2018.

6.1 Baukosten

Auf der Grundlage des Projekts mit Baubeschrieb und Kostenschätzung für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrums Hofwiesen vom 21. September 2018 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MwSt.) zu rechnen:

Bezeichnung	Investitionen		Unterhalt / Erneuerung			Total
	Neubau	Umbau	Renovation	Küche	Umgebung	
Grundstück	0	0	0	0	0	0
Vorbereitungsarbeiten	74'000	120'000	54'000	25'000	0	273'000
Gebäude	2'233'000	2'830'000	940'000	1'237'000	90'000	7'330'000
Terrasse	267'000	0	0	0	0	267'000
Betriebseinrichtungen	¹⁾ 87'000	¹⁾ 23'000	0	166'000	0	276'000
Umgebung	101'000	0	0	0	326'000	427'000
Baunebenkosten	101'000	44'000	15'000	19'000	11'000	190'000
Reserven	137'000	147'000	48'000	71'000	21'000	424'000
Ausstattungen	¹⁾ 70'000	¹⁾ 135'000	0	¹⁾ 24'000	¹⁾ 20'000	249'000
Total Baukosten	3'070'000	3'299'000	1'057'000	1'542'000	468'000	9'436'000
- wertvermehrender Anteil	0	670'000	0	-514'000	-156'000	0
Provisorien *)	33'000	42'000	11'000	11'000	3'000	100'000
Ertragsausfall Miete *)	97'000	126'000	34'000	33'000	10'000	300'000
Planersubmission *)	13'000	17'000	4'000	4'000	1'000	40'000
Eigenleistungen *)	20'000	25'000	7'000	7'000	2'000	60'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	3'233'000	4'179'000	1'113'000	1'083'000	328'000	9'936'000
	7'412'000		2'524'000			

¹⁾ Kosten zulasten Alterszentrum

*) Aufteilung in % der Baukosten, auf Fr. 1'000 gerundet

In den Kosten von 9,936 Mio. Franken sind feuerpolizeiliche Massnahmen im Umfang von Fr. 695'000 enthalten. Noch nicht berücksichtigt sind in den nächsten Jahren anstehende Instandsetzungsarbeiten in der Höhe von 1,627 Mio. Franken (z.B. Ersatz von Fenstern und Türen [Fr. 410'000], Sanierung Flachdach [Fr. 200'000], Ersatz Lamellenstoren [Fr. 180'000], Ersatz Betriebseinrichtungen [Fr. 234'000], Honorare [Fr. 265'000]). Soweit nötig und sinnvoll werden diese Arbeiten zusammen mit dem Umbau und der Erweiterung ausgeführt. Die entsprechenden Beträge werden in die jeweiligen Voranschläge aufgenommen und vom Gemeinderat als gebundene Ausgaben bewilligt.

6.2 Finanzierung

Das Bauvorhaben wird wie folgt finanziert:

Gesamtkosten (wie oben)	Fr.	9'936'000
abzüglich Investitionsbeiträge des Alterszentrums (Stand: Sept. 2018):		
- Benz Kundert-Stiftung (2033.002)	Fr.	-1'093'000
- Emma Luck-Fonds (2033.007)	Fr.	-513'000
- Erbschaft Heinz Bernhard (2033.004)	Fr.	-50'000
- Betriebseinrichtungen (ohne Küche)	Fr.	-110'000
- Ausstattungen	Fr.	-249'000
abzüglich Beitrag Erneuerungsfonds Alterszentrum (2281.100)	Fr.	<u>-892'500</u>
Nettokosten	Fr.	<u>7'028'500</u>

In den vergangenen Jahren wurde für anstehende Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten aus den Mietzinseinnahmen ein Fonds geöffnet. Weil die seit 1.1.2019 anwendbare neue Gemeindeverordnung das Führen eines solchen Fonds für Liegenschaften des Verwaltungsvermögens nicht mehr zulässt, wird er im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben aufgelöst.

Es ist davon auszugehen, dass die Nettokosten in der Höhe von rund 7 Mio. Franken nicht vollständig aus eigenen Mitteln finanziert werden können. Gemäss Finanzplanung liegt der Selbstfinanzierungsgrad bei ca. 33 %. Für die Restfinanzierung müssen somit Darlehen im Umfang von 4,7 Mio. Franken aufgenommen werden.

6.3 Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten und -erträge zu nennen.

A. Für die Gemeinde

Kapitalfolgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gestützt auf § 30 VGG den Mindeststandard gemäss Anhang 2 Ziff. 4.1 fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1,5 % (= Hypothekarischer Referenzzinssatz) gerechnet.

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Investitionskosten:

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Nutzungsdauer</u>	<u>Basis</u>	<u>Betrag</u>
Gebäude (Investitionen), netto	33 Jahre	5'441'000	165'000
Gebäude (Erneuerungsunterhalt)	20 Jahre	2'154'000	108'000
Umgebung	33 Jahre	326'000	10'000
Betriebseinrichtung / Mobiliar	10 Jahre	0	z.L. Alterszentrum

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittel:

Zinsaufwand	4'700'000	<u>70'500</u>
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)		<u>353'500</u>

Betriebliche Folgekosten

Beim Sachaufwand (Gebäudeunterhalt) wird mit einem Richtwert von 1 % auf Basis der geschätzten

Investitionskosten gerechnet. Zusätzliche Personalkosten sind nicht zu erwarten.

Sachaufwand	7'412'000	74'200
Personalaufwand		<u>0</u>
Betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)		<u>74'200</u>

Indirekte Folgekosten

Während der Umbauphase ist davon auszugehen, dass jeweils 4 Zimmer nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind. Zudem muss beim Küchenumbau ein Provisorium eingerichtet oder eine externe Lösung gesucht werden. Diesem Minderwert wird gegenüber dem Alterszentrum Hofwiesen mit einer befristeten Mietzinsreduktion von Fr. 150'000 pro Jahr Rechnung getragen. Dieser Betrag ist im Kredit enthalten.

Folgeerträge

Das Alterszentrum Hofwiesen (als Mieterin) bezahlt der Gemeinde (als Eigentümerin) aktuell für die bestehenden Räumlichkeiten einen Mietzins von Fr. 870'000 pro Jahr. Als Folge der wertvermehrenden Investitionen erhöht sich die Miete um Fr. 90'000 auf neu Fr. 960'000 pro Jahr. Beim neuen Mietzins handelt es sich um eine Kostenmiete. Das heisst, die Miete ist genau so hoch, dass sie die Aufwendungen des Eigentümers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt.

B. Für das Alterszentrum Hofwiesen

Kapitalfolgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts kommt die Branchenregelung der Koordinationsgruppe Langzeitpflege Schweiz (KGL) zur Anwendung. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1,5 % (= Hypothekarischer Referenzzinssatz) gerechnet.

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Investitionskosten:

<u>Anlagekategorie</u>	<u>Nutzungsdauer</u>	<u>Basis</u>	<u>Betrag</u>
Gebäude (Investitionen), netto	33 Jahre	5'441'000	über die Miete
Gebäude (Erneuerungsunterhalt)	20 Jahre	2'154'000	über die Miete
Umgebung	33 Jahre	326'000	über die Miete
Betriebseinrichtungen	10 Jahre	110'000	11'000
Mobiliar	10 Jahre	249'000	24'900

Für die Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittel:

Zinsaufwand	359'000	5'400
-------------	---------	-------

Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr) **41'300**

Betriebliche Folgekosten

Beim Sachaufwand wird mit einem Richtwert von 1 % auf Basis der geschätzten Investitionskosten gerechnet. Für den Unterhalt und die Pflege der neuen Umgebung ist ebenfalls mit Mehraufwendungen zu rechnen. Weil neu über drei Etagen gepflegt wird, ist zwingend eine zusätzliche Nachtwache erforderlich.

Sachaufwand	1 %	359'000	3'600
Pflege und Unterhalt Umgebung	(Anteil AZ)		15'000
Personalaufwand			150'000

Betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr) **168'600**

Das Alterszentrum Hofwiesen erfüllt heute die Vorgaben der Gesundheitsdirektion mit einer Nachtwache nur knapp. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die zweite Nachtwache über kurz oder lang auch ohne Erweiterung eingeführt werden muss und die entsprechenden Kosten ohnehin anfallen. Die Pflegekosten werden vollumfänglich über die Pflögetaxen finanziert. Aktuell verrechnet das Alterszentrum Hofwiesen in der Pflege die Normkosten aus dem Jahr 2015, welche rund 9 % unter den Ansätzen der Gesundheitsdirektion für das Jahr 2019 liegen.

Indirekte Folgekosten

Durch den Wegfall von Sälen muss bei grösseren Anlässen auf die Räumlichkeiten der Stiftung Wohnen im Alter im Neubau "Nägelihof" ausgewichen werden. Für die Nutzung ist eine kostendeckende Miete zu entrichten. Der Gemeinderat rechnet mit jährlich wiederkehrenden Kosten von höchstens Fr. 20'000.

Aus der Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte konnte das Alterszentrum bislang jährliche Einnahmen von rund Fr. 26'600 (Stand: Budget 2018) generieren. Diese Erträge fallen in Zukunft weg.

Wie bereits erwähnt, erhöht sich die Miete für das Alterszentrum aufgrund der wertvermehrenden Investitionen von bisher Fr. 870'000 auf neu Fr. 960'000 pro Jahr.

Folgeerträge

Der Gemeinderat rechnet mit zusätzlichen Einnahmen von externen Stellen (Stiftung Hofwiesen, Restaurant usw.) in der Höhe von netto Fr. 60'000.

Als Folge der Investitionen sowie der zusätzlichen Nachtwache steigen die über Taxen zu deckenden Aufwendungen um Fr. 286'500 an. Diese Kosten werden wie folgt auf die einzelnen Kostenträger verteilt:

<u>Kostenträger</u>	<u>Zahler/in</u>	<u>Total</u>	<u>pro Tag</u>
Hotellerie	Bewohner/in *	138'000	5.97
Betreuung	Bewohner/in *	18'700	0.81
Pflege	KK, Bewohner/in, Gemeinde **	129'800	6.29
Total Mehrerträge		286'500	13.07

* subsidiär Gemeinde via Ergänzungsleistungen

** Beiträge Krankenkasse und Bewohner/innen sind fix geregelt, Restkosten zulasten Gemeinde

Trotz der nötigen Tarifierpassungen zählt das Alterszentrum Hofwiesen auch in Zukunft sowohl bei der Hotellerie und Betreuung wie auch bei der Pflege zu den günstigeren Heimen in der Region.

C. Zusammenzug

	<u>Gemeinde</u>	<u>Alterszentrum</u>	<u>Total</u>
Kapitalfolgekosten	353'500	41'300	394'800
Betriebliche Folgekosten	74'200	168'600	242'800
Indirekte Folgekosten	in Kredit enthalten	136'600	136'600
Folgeerträge	-90'000	-60'000	-150'000
Mehrertrag Taxen	-	-286'500	-286'500
Total	337'700	0	337'700

6.4 Projektierungskosten

Für die verschiedenen Machbarkeitsstudien und Vorprojekte sind bis heute Kosten von rund Fr. 340'000 entstanden. Diese Kosten werden nicht in den Verpflichtungskredit des auszuführenden Vorhabens eingerechnet, weil sie bereits mit den Projektierungskrediten (separate Verpflichtungskredite) bewilligt wurden.

7 Zeitplan

Was

Vorberatung Baukredit durch Gemeindeversammlung
Urnenabstimmung Baukredit
Submission Planeraufträge
Vergabe Planeraufträge
Erstellen Bauprojekt
Baueingabe
Baubewilligung
Ausführungsplanung / Submissionen
Baubeginn / Spatenstich
Bezug

Wann

03.12.2018
19.05.2019
Juli 2019
September 2019
bis März 2020
April 2020
August 2020
bis Dezember 2020
Januar 2021
Juli 2022

8 Wesentliche Vor- und Nachteile der Vorlage

8.1 Vorteile

Mit dem Bauvorhaben

- wird das fast 30-jährige Gebäude grösstenteils saniert und Instand gestellt;
- wird die Pflege- und Betreuungssituation - vor allem für Personen mit einem erhöhten Betreuungsbedarf - wesentlich verbessert;
- wird den heutigen Bedürfnissen und Lebensgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen;
- wird der künftige Bedarf im Bereich der stationären Pflege gedeckt;
- werden für das Personal - vor allem im Bereich der Küche - zeitgemässe Arbeitsbedingungen geschaffen.

8.2 Nachteile

Durch das Bauvorhaben

- steigen die Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner moderat an;
- wird der Steuerhaushalt mit Nettokosten von rund 338'000 Franken pro Jahr belastet. Dies entspricht in etwa 1-2 Steuerprozenten. Die konsolidierte Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 zeigt, dass sich diese Mehrkosten voraussichtlich nicht auf den Steuerfuss auswirken.

9 Vorberatende Gemeindeversammlung

Weil der Baukredit über 3 Mio. Franken liegt, muss darüber an der Urne abgestimmt werden (Art. 12 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindeordnung). Die Gemeindeordnung sieht in Absatz 2 vor, dass Vorlagen, über die eine Urnenabstimmung durchzuführen ist, vorgängig in der Gemeindeversammlung zu behandeln sind. Den Stimmberechtigten wird an der Urne die von der Versammlung beschlossene Vorlage unterbreitet. Die Versammlung beschliesst eine Abstimmungsempfehlung (§ 16 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Ändert die Gemeindeversammlung eine Vorlage des Gemeinderates, kann dieser den Stimmberechtigten auch die ursprüngliche Vorlage unterbreiten (§ 16 Abs. 3 Gemeindegesetz). Macht der Gemeinderat von der Möglichkeit eines Doppelantrags Gebrauch, so sind die Stimmberechtigten auf dem Stimmzettel zu fragen,

- ob sie der Vorlage der Gemeindeversammlung zustimmen (Hauptfrage 1),
- ob sie der Vorlage des Gemeinderates zustimmen (Hauptfrage 2) und
- welche der beiden Vorlagen in Kraft treten soll, falls beide mehr zustimmende als ablehnende Stimmen erhalten (Stichfrage).

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage des Gemeinderates am 3.12.2018 vorberaten und ohne Änderungen zuhanden der Urnenabstimmung vom 19.5.2019 verabschiedet. Die Versammlung empfiehlt den Stimmberechtigten mit 135 Ja zu 2 Nein, dem Geschäft zuzustimmen.

10 Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates am 31.10.2018 geprüft und folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates betreffend "Alterszentrum Hofwiesen Baukredit für Umbau und Erweiterung" zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 geprüft.

Für den Umbau und die Erweiterung des Alterszentrum Hofwiesen wird ein Objektkredit von brutto Fr. 9'936'000 (inkl. MwSt.) bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis April 2018) und der Bauausführung.

Der Gemeinderat wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.

2. Die Rechnungsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Gemeinderates zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Für die Rechnungsprüfungskommission

Beat Lüönd	Magalie Zimmermann
Präsident	Aktuarin