



## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 9. August 2010

---

242	13.04	Alters- und Pflegeheim
	13.06	Altersfürsorge
	13.06.10	Betagtenbereich, Allgemein
	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

### **Vorlage Nr. 21/2010: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung Mietvertrag Bachstrasse Wohnen + Begegnen und Erteilung eines jährlich wiederkehrenden Kredites von Fr. 687'000.--, bzw. Fr. 759'000.-- für die Miete von 31 pflegerisch-betreuten Wohneinheiten und einer Pflegewohnung**

---

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel  
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

#### **A. Einleitung**

Der Anteil betagter Menschen steigt in Schlieren seit Jahren stetig an. Ein Grossteil der Betagten erlebt den dritten und vierten Lebensabschnitt bei relativer Gesundheit selbstständig zu Hause. Rund ein Fünftel der über 80-jährigen Personen sind jedoch auf einen beschützenden Rahmen angewiesen, um ihrer fragilen Lebenssituation gerecht zu werden. Für Menschen mit geringem bis mittlerem Pflegebedarf war in der Vergangenheit der Aufenthalt im Altersheim oftmals die einzige Möglichkeit, um die notwendige Betreuung und Pflege zu erhalten und den Lebensabend in Sicherheit und in Gesellschaft verbringen zu können. Die zunehmend individualisierten Gesellschaftsstrukturen begründen veränderte Bedürfnisse bezüglich Wohnen auch für Menschen im höheren Lebensalter. Wohnen und Leben in einer selbstbestimmten Umgebung so lange als möglich ist heute zunehmend gefragt. Gleichzeitig sind Bedürfnisse bezüglich Sicherheit und gesellschaftlicher Teilnahme ausgeprägt vorhanden. Betagte Menschen wollen dazugehören, wie sie es sich im Laufe ihres Lebens immer gewohnt waren. Ein pflegerisch-betreutes Wohnangebot, mitten in der Stadt, mit Rückzugsmöglichkeiten in die privaten Wohnräume ergänzt mit Angeboten von Dienstleistungen, welche der Bewältigung des Alltags dienen, stellt heute eine gewünschte Alternative zum Heimaufenthalt dar.

#### **B. Pflegebedarf, bestehende Angebote und Entwicklung der Bedarfzahlen**

##### Pflegebedarf:

Das Krankenversicherungsgesetz schreibt vor, den Pflege- und Betreuungsbedarf mithilfe eines Pflegebedarfsinstruments zu erfassen und die individuellen Unterstützungsleistungen mit den Betroffenen zu vereinbaren. Im Kanton Zürich wenden die meisten Pflegeeinrichtungen das Pflegebedarfsinstrument BESA (Bewohner-Einstufungs- und Abrechnungs-System) an. Krankenhäuser und Spitex-Organisationen ermitteln den Pflegebedarf mit dem Instrument RAI/RUG. Die Krankenversicherungen leisten im Rahmen der obligatorischen Grundversicherung Beiträge an Pflege- und Behandlungskosten.

<i>BESA-Stufe</i>	<i>Persönliche Situation</i>	<i>Erforderliche Betreuungs- und Pflegeleistungen</i>
0	Voll selbstständig	Keine bzw. minimale Betreuung
1	Weitgehend selbstständig, sorgt in der Regel für sich alleine	Geringer, gelegentlicher Pflege- und Behandlungsbedarf
2	Eingeschränkt selbstständig. Ev. gewisse soziale bzw. gesundheitliche Probleme	Leichter Pflege- und Behandlungsbedarf (z. B. Helfen und Üben für das Bewegen)
3	Mobilität stark eingeschränkt. Gesundheitliche und ev. soziale Probleme, ev. leicht bis mittelschwer dement	Mittlerer Pflege- und Behandlungsbedarf (z. B. Hilfe bei der täglichen Hygiene)



4	Fehlende selbstständige Mobilität, starke gesundheitliche Probleme, ev. stark dement	Schwerer/umfassender Pflege- und Behandlungsbedarf (z. B. auch Hilfe beim Essen und Trinken)
---	--	--

Quelle: Curaviva, Verband Heime und Institutionen Schweiz

Bestehende Angebote:

Die Stadt Schlieren verfügt über verschiedene Einrichtungen für Wohnen, Pflege und Betreuung betagter Menschen mit unterschiedlichen Unterstützungsangeboten für Pflege- und/oder Betreuungsleistungen.

Institution	Nutzung nach BESA				
	0	1 und 2	3 und 4	Total 1 bis 4	Gesamt
Haus für Betagte Sandbühl	-	44	41	85	85
Pflegewohnung Giardino	-	-	9	9	9
Pflegewohnung Mühleacker	-	-	9	9	9
Mühleacker Wohnen + Begegnen <sup>1</sup>	14	22	-	22	36
Pflegezentrum Spital Limmattal	-	-	25	25	25
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>66</b>	<b>84</b>	<b>150</b>	<b>164</b>

Quelle: Stationäre Altersangebote Schlieren, Schlussbericht Planconsult

<sup>1</sup> Insgesamt 26 Wohneinheiten mit schätzungsweise 36 Betten, davon Ende 2008 total 22 Betten belegt mit Pflegebedürftigen gemäss BESA 1 + 2

Entwicklung der Bedarfszahlen:

Jahr	Entwicklung Anzahl Personen älter 80 Jahre	Davon mit Bedarf an Leistungen		
		BESA 1 und 2	BESA 3 und 4	Total BESA 1 bis 4
2008	621	66	84	150
2011	670	74	94	168
2015	722	79	101	180
2020	750	82	104	186
2030	800	87	111	198
2030 gerundet	800	90	110	200

Quelle: Stationäre Altersangebote Schlieren, Schlussbericht Planconsult

Den Zahlen liegt die erwartete demografische Entwicklung in Schlieren zugrunde. Sie weisen den steigenden Bedarf an Pflege- und Betreuungsangeboten für betagte Menschen über einen Zeithorizont von 20 Jahren aus.

Es ist vorgesehen, die Bedarfszahlen wie folgt abzudecken:

Institution	Nutzung nach BESA			
	0	1 und 2	3 und 4	Total 1 bis 4
Pflegewohnung Giardino	-	-	9	9
Pflegewohnung Mühleacker	-	-	9	9
*Pflegewohnung Bachstrasse	-	-	9	9
*Pflegewohnung Mühleackerstrasse 17	-	-	9	9
Mühleacker Wohnen + Begegnen	--	26	-	26
*Pflegerisch-betreutes Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen	-	30	-	30
*Neues Betagtenzentrum an Stelle Haus für Betagte Sandbühl"	-	34	49	83
Pflegezentrum Spital Limmattal	-	-	25	25
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>200</b>

\* Zusätzliche Angebote oder Ersatzangebote zum heutigen Angebotsbestand



### C. Pflegerisch-betreutes Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen

#### Konzept und Zielgruppe:

Das pflegerisch-betreute Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen ist als zukunftsweisende Wohnmöglichkeit für betagte Menschen mit geringem bis mittlerem Pflegebedarf konzipiert. Es bildet eine Wahlmöglichkeit zum Aufenthalt im Altersheim und stützt ältere Menschen im Wunsch und Bestreben, ihren Lebens- und Wohnalltag soweit als möglich autonom zu gestalten. Pflegerisch-betreutes Wohnen richtet sich an betagte Menschen, die geistig und sozial in der Lage sind, ihre Lebenssituation selbstständig zu organisieren, aber aufgrund körperlicher und/oder sensorischer Einschränkungen begrenzte Hilfestellung oder Begleitung bei alltäglichen Verrichtungen wie Körperpflege, Medikamenteneinnahme, Verbandwechsel etc. benötigen. Pflegerisch-betreutes Wohnen bietet grösstmögliche Selbstbestimmung, verbunden mit hoher Sicherheit rund um die Uhr. Das Angebot wird ergänzt mit Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen, welche je nach Bedarf individuell beansprucht werden. Es bietet im geschützten Rahmen soziale Gemeinschaft, verbunden mit einem hohen Mass an Individualität beim Wohnen und Gestalten des Alltagslebens. Der Wille und die Fähigkeit zu eigenverantwortlichem Handeln des Bewohners und der Bewohnerin werden bei diesem Betreuungsmodell vorausgesetzt.

Die zentrumsnahe Lage des Gebäudes an der Bachstrasse ermöglicht es auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, die Einrichtungen des alltäglichen Lebens (Einkaufen, Post, Bank, SBB, ZVV, Stadthaus etc.) selbstständig zu erreichen. Der Stadtpark in unmittelbarer Nachbarschaft bietet Erholung in naturnaher Umgebung und die Gelegenheit, am sozialen Leben teilzunehmen. Das moderne, helle Gebäude mit grosszügigem Gemeinschaftsraum, samt komplett ausgerüsteter Küche, bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen Raum, mehrmals wöchentlich im Rahmen der Hausgemeinschaft oder zusammen mit Gästen das Mittagessen zu geniessen (Catering) und Kontakte zu pflegen. Der Gemeinschaftsraum steht auch für private Anlässe der Hausbewohner/innen (Familienbesuch, Geburtstagsfeier etc.) zur Verfügung. Bei schönem Wetter ist der grosszügig angelegte Dachgarten mit Grillmöglichkeit ein Anziehungspunkt.

#### Wohnangebot:

Das Gebäude ist als altersgerechtes Wohngebäude konzipiert und wird durch einen privaten Investor erstellt. Es verfügt im Erdgeschoss über eine Pflegewohnung mit 9 Pflegebetten für mittel bis schwer pflegebedürftige Betagte. Das Ambulatorium ist im Erdgeschoss untergebracht und für die Bewohner und Bewohnerinnen des pflegerisch-betreuten Wohnens direkt vom Lift aus erreichbar. Die 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen des pflegerisch-betreuten Wohnens liegen auf den Etagen 1 bis 5. Jede Etage ist mit einer Waschküche zur individuellen Benutzung ausgerüstet. Der Gemeinschaftsraum mit Küche und dazugehörigen WC-Anlagen befindet sich im 1. Obergeschoss. Auf gleicher Etage ist ein Studio für den Nachtbereitschaftsdienst eingerichtet.

Das ganze Gebäude, inkl. Umgebung, ist altersgerecht, d.h. konsequent hindernis- und barrierefrei angelegt. Sämtliche Durchgänge sind mit Rollstuhl oder Rollator ohne fremde Hilfe problemlos passierbar. Die Badezimmer verfügen über rollstuhlgängige, bodenebene Duschen und sind mit zweckmässigen Haltegriffen ausgerüstet. Die Gestaltung und Einrichtung der Küchen erfolgt mit besonderem Augenmerk auf körperliche und sensorische Einschränkungen. Sämtliche Wohnungen sind mit einem mobilen Notrufsender ausgerüstet, um während 24 Stunden Sicherheit und Hilfe im Notfall zu gewährleisten. Die Wohnungen (ausser die 1½-Zimmer-Wohnungen) verfügen über einen grosszügigen Balkon.

#### Wohnungsspiegel:

EG	Ambulatorium mit Pflegebad			Pflegewohnung mit 9 Pflegebetten			
	1½	BGF m <sup>2</sup>	2½	BGF m <sup>2</sup>	3½	BGF m <sup>2</sup>	Total
1. OG	Studio		5	52-57	Mehrzweckraum		5
2. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
3. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
4. OG	1	37	5	52-57	1	79	7
Attika	1	37	3	52-57	1	79	5
Total	4		23		4		31



#### Mietkosten:

Der Mietvertrag wurde am 6. Juli 2010 mit der Alfred Müller AG, Baar, abgeschlossen. Dieser tritt, vorbehältlich der Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren, in Kraft. Der jährliche Nettomietzins beträgt im 1. bis 5. Mietjahr Fr. 687'000.--, respektive Fr. 759'000.-- ab dem 6. Mietjahr. Die Wohnungen, Parkplätze in der Tiefgarage und das Ambulatorium werden von der Stadt in Untermiete vermietet. Daraus resultiert ein jährlicher Ertrag von Fr. 612'696.--. Der Mietzins für die Pflegewohnung beträgt Fr. 94'800.--.

Die Netto-Mietzinsen für pflegerisch-betreutes Wohnen Bachstrasse Wohnen + Begegnen gestalten sich nach heutigem Wissensstand im Durchschnitt wie folgt:

<i>Wohnung</i>	<i>Nettomiete inkl. Anteil Gemein-schaftsraum</i>	<i>Nebenkosten und Heizkosten</i>	<i>Betreuungs-pauschale *</i>	<i>Total</i>
1½-Zimmer-Whg	1'200.--	145.--	400.--	1'745.--
2½-Zimmer-Whg	1'500.--	155.--	400.--	2'055.--
3½-Zimmer-Whg	1'800.--	170.--	400.--	2'370.--
Parkplätze TG	180.--			180.--
Ambulatorium	3'658.--	220.--		3'878.--
Pflegewohnung	7'900.--	700.--		8'600.--

\* Betreuungspauschale Fr. 400.-- für Einzelperson; Fr. 600.-- für Paare

Es ist vorgesehen, die 1½- und 2½-Zimmer-Wohnungen des pflegerisch-betreuten Wohnens für Mieter und Mieterinnen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen individuell und einkommensabhängig zu subventionieren (siehe separate Vorlage).

#### Pflege- und Betreuungsangebot:

Das Ambulatorium mit Pflegebad im Erdgeschoss ist auch der Quartierbevölkerung zugänglich und wird mit festgesetzten Öffnungszeiten betrieben. Für Bewohner und Bewohnerinnen des pflegerisch-betreuten Wohnens Bachstrasse Wohnen + Begegnen ist ausserhalb der Öffnungszeiten das Personal des Ambulatoriums jederzeit Tag und Nacht telefonisch oder über den mobilen Notruf der Wohnungen erreichbar. Die Pflege- und Behandlungsleistungen werden gemäss Spitex-Leistungskatalog im Ambulatorium oder in den Wohnungen direkt erbracht. Die Pflege- und Behandlungsleistungen und/oder die hauswirtschaftlichen Leistungen werden direkt durch den Leistungserbringer den Bewohnern und Bewohnerinnen in Rechnung gestellt. Die Krankenversicherungen leisten Beiträge an die Pflege- und Behandlungskosten gemäss der Verordnung über Leistungen der obligatorischen Krankenversicherung KLV Art. 7.

Sämtlichen Bewohnerinnen und Bewohnern des pflegerisch-betreuten Wohnens Bachstrasse Wohnen + Begegnen werden zusätzlich zu den Mietkosten monatlich Fr. 400.-- für Einpersonenhaushalte oder Fr. 600.-- für Zweipersonenhaushalte als Betreuungspauschale in Rechnung gestellt. Mit den pauschal erhobenen Betreuungskosten werden die für das pflegerisch-betreute Wohnen anfallenden Betriebskosten des Ambulatoriums, der Nachtbereitschaftsdienst, das Angebot Mittagstisch, Beratungs- und Unterstützungsleistungen sowie die Vermittlung von Diensten abgegolten.

Je nach Bedarf können die Bewohner und Bewohnerinnen des pflegerisch-betreuten Wohnens Bachstrasse Wohnen + Begegnen weitere Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Folgende Angebote sind vorgesehen:

- Wäscheservice: externer Service, inkl. Abholen und Bringen mit oder ohne Bügelservice; kostenpflichtig nach Aufwand
- Hauswirtschaftliche Leistungen gemäss Spitex-Leistungskatalog oder Reinigungsservice: externer Service, kostenpflichtig nach Aufwand
- Einkaufs- und/oder Begleitservice: externer Service, kostenpflichtig nach Aufwand

#### **D. Pflegewohnung**

Die Pflegewohnung im Erdgeschoss mit 9 Pflegebetten für mittel- bis schwer pflegebedürftige betagte Menschen setzt neueste Erkenntnisse der Betagtenpflege um und eignet sich auch als Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit dementiellen Einschränkungen.



Schlieren betreibt seit 1993 Pflegewohnungen. Sie bilden willkommene Auswahlmöglichkeiten von stationären Pflegeangeboten und garantieren den Verbleib in Quartierstrukturen. Die Erstellungskosten von Pflegewohnungen sind im Vergleich zu Pflegeheimen etwas günstiger; die Betriebskosten sind mit dem Betrieb im Pflegeheim vergleichbar. Das Leben in einer Pflegewohnung orientiert sich so weit als möglich am gewohnten familiären Wohnmodell. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden im Erhalt der verbliebenen Fähigkeiten unterstützt und gefördert und können - sofern sie das wünschen - alltägliche Verrichtungen aktiv mitgestalten. Sie erfahren dabei Wertschätzung und leisten selber einen Beitrag zum nachhaltigen Erhalt ihrer Fähigkeiten.

Der Innenausbau erfolgt durch die Stadt (siehe separate Vorlage).

Die Betriebskosten der Pflegewohnung gestalten sich im vergleichbaren Rahmen der Pflegewohnungen Giardino und Mühleacker (Stand 2009: Defizit von rund Fr. 125'000.-- pro Pflegewohnung).

## **E. Mietvertrag**

### Inhalt des Mietvertrages:

Im Mietvertrag vom 6. Juli 2010 wurden folgende Eckwerte vereinbart:

Vermieterin:	Alfred Müller AG, Baar
Mieterin:	Stadt Schlieren, vertreten durch die Abteilung Finanzen und Liegenschaften
Vorbehalte:	Der Vertrag enthält folgende Vorbehalte: - Genehmigung des Mietvertrages durch das Gemeindeparlament und durch die Volksabstimmung - Eine rechtskräftige Baubewilligung (liegt vor)
Mietsache:	Freistehendes Gebäude an der Bachstrasse
Mietbeginn:	1. April 2013
Feste Mietdauer:	Der Vertrag ist bis am 31. März 2038 fest abgeschlossen
Option Verlängerung:	Der Stadt als Mieterin steht eine Option auf Verlängerung von 2 x 10 Jahren zu.
Jahres-Nettomietzins inkl. Pflegewohnung:	1. bis 5. Mietjahr Fr. 687'000.00, ab dem 6. Mietjahr Fr. 759'000.00
Innenausbau:	Die Wohnobjekte vom 1. bis 5. OG sind schlüsselfertig ausgebaut. Die Pflegewohnung im Erdgeschoss wird im Rohbau (Gebäudehülle, inkl. Anschlüsse, Umgebung) übergeben. Der Innenausbau der Pflegewohnung erfolgt durch die Stadt.
Unterhalt:	Der Unterhalt am Gebäude (Dach, Fassade, UG, Haustechnik, Lift) erfolgt durch die Vermieterin. Der Unterhalt für den Innenausbau der Wohnobjekte und der Pflegewohnung erfolgt durch die Stadt als Mieterin.
Kündigung/Rückbau:	Die Wohnobjekte vom 1. bis 5. OG müssen nicht zurückgebaut werden. Der Innenausbau der Pflegewohnung muss ab einer Mietdauer von 30 Jahren ebenfalls nicht zurückgebaut werden.

## **F. Finanzierung**

Die Mietkosten der pflegerisch-betreuten Wohneinheiten werden weiterverrechnet, inkl. der Mietzinserhöhung ab dem 6. Mietjahr. Die Mietkosten für die Pflegewohnung werden der Betriebsrechnung Pflegewohnung Bachstrasse verrechnet und fliessen dieser mittels Grundtaxe wieder zu.



	<u>1. - 5. Mietjahr</u>	<u>ab dem 6. Mietjahr</u>
Mieteinnahmen aus den pflegerisch-betreuten Wohneinheiten	Fr. 558'000.00	Fr. 613'800.00
Mieteinnahmen aus den Tiefgarageplätzen	Fr. 10'800.00	Fr. 11'100.00
Mieteinnahmen aus Pflegewohnung im Erdgeschoss z.L. Stadt	Fr. 94'800.00	Fr. 104'340.00
Mieteinnahmen aus Ambulatorium z.L. Drittmietler	<u>Fr. 43'896.00</u>	<u>Fr. 50'256.00</u>
Total Mieteinnahmen	Fr. 707'496.00	Fr. 779'496.00
./ Mietzinszahlung an Vermieterin	Fr. 687'000.00	Fr. 759'000.00
Ertragsüberschuss zu Gunsten Stadt	Fr. 20'496.00	Fr. 20'496.00
	=====	=====

## G. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten wie Verwaltung, Leerstandsrisiko und Kleinunterhalt werden voraussichtlich mit den Mehreinnahmen aus der Vermietung (Fr. 20'496.00) gedeckt.

## H. Schlussbemerkungen

Mit dem Projekt Bachstrasse Wohnen + Begegnen entsteht mitten im Zentrum eine zukunftsweisende Wohneinrichtung für betagte Menschen mit geringem bis mittlerem Pflegebedarf. Das Angebot ermöglicht selbstbestimmtes Wohnen und Leben in den eigenen vier Wänden und bietet Sicherheit rund um die Uhr. Unterstützungs-, Betreuungs- und Pflegeleistungen stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen des pflegerisch-betreuten Wohnens Bachstrasse nach individuellem Bedarf zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum mit Küche sowie der attraktive Dachgarten ermöglichen Kontakte. Die Pflegewohnung im Erdgeschoss bietet neun mittel bis schwer pflegebedürftigen betagten Menschen einen würdigen Lebensort bis zum Tod. Das gesamte Gebäude und die Umgebung sind konsequent den Bedürfnissen betagter Menschen angepasst und werden durch einen privaten Investor nach Vorgaben der Stadt realisiert und langfristig an die Stadt vermietet. Das pflegerisch-betreute Wohnen mit Pflegewohnung an der Bachstrasse bildet einen wichtigen Baustein der Altersversorgung in Schlieren.

### Antrag an das Gemeindeparlament

1. Für die Pflegewohnung und die pflegerisch-betreuten Wohneinheiten an der Bachstrasse Wohnen + Begegnen wird der Mietvertrag genehmigt und ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 687'000.--, bzw. Fr. 759'000.-- ab dem 6. Mietjahr erteilt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und den Beleuchtenden Bericht an die Stimmberechtigten zu verfassen.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber

Toni Brühlmann              Hansruedi Kocher

Versand: 17. August 2010