



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 9. August 2010

243	13.04	Alters- und Pflegeheim
	13.04.30	Pflegewohnungen (Reserve)
	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 22/2010: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 1'770'000.-- für den Innenausbau und die Möblierung der Pflegewohnung Bachstrasse

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

A. Einleitung

Die Stadt plant in der Überbauung „Gartenstadt“ mit der Alfred Müller AG, Baar, als private Investorin im Gebäude Bachstrasse 1, 31 Wohnungen (in Miete) für pflegerisch-betreutes Wohnen sowie eine Pflegewohnung mit 9 Pflegebetten (in Rohbaumiete) erstellen zu lassen. Dem Gemeindeparlament liegt ein entsprechender Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Mietvertrages und die Erteilung eines jährlich wiederkehrenden Kredites vor.

Die Erstellungskosten von Pflegewohnungen sind im Vergleich zu Pflegeheimen etwas günstiger; die Betriebskosten sind mit dem Betrieb im Pflegeheim vergleichbar.

B. Nutzung und Bedürfnisse des Betriebs

Die Pflegewohnung im Erdgeschoss mit rund 410 m² Bruttowohnfläche verfügt über 9 Einz Zimmer für mittel bis schwer pflegebedürftige betagte Menschen. Bei der Einrichtung und dem Ausbau werden neueste Erkenntnisse der Betagtenpflege umgesetzt. Die Pflegewohnung eignet sich auch als Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit dementiellen Einschränkungen.

Der Ausbau und die Einrichtung der zu erstellenden Pflegewohnung richten sich weitgehend nach den in der Praxis bewährten Ausbaustandards der Pflegewohnungen Mühleacker und Giardino. Mit einer sorgfältigen und umfassenden Planung werden Ansprüche und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie optimale betriebliche Strukturen angestrebt.

Nebst Ansprüchen von Bewohnerinnen und Bewohnern müssen auch betriebliche Erfordernisse und Auflagen in die Planung einbezogen werden. Es gilt darauf zu achten, dass betriebliche Abläufe zweckmässig, effizient und schonend erfolgen. Sorgfältiger Ressourceneinsatz verlangt nachhaltigen gesundheitlichen Schutz des Pflege- und Betreuungspersonals. Schwere körperliche und psychische Arbeitsbelastungen müssen soweit möglich mit baulichen Massnahmen und geeigneter Infrastruktur minimiert werden. Eine Pflegewohnung mit zeitgemäßem Ausbaustandard verfügt über eine Bewohnernotrufanlage, ein ergonomisch optimiertes Pflegebad und eine Brandmeldeanlage.

C. Kosten

Die Kostenermittlung basiert auf der Planungsphase „Projektierung“. Der Genauigkeitsgrad dieses Kostenvoranschlags (Kostenschätzung) liegt bei +/-10 % (gemäss SIA 102).

BKP 2	Gebäude	Fr. 1'016'700.--
BKP 4	Umgebung	Fr. 40'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 315'600.--
Zwischentotal		Fr. 1'372'300.--
Zuzüglich 8% MWST.		Fr. 109'784.--
Zwischentotal inkl. MWST.		Fr. 1'482'084.--



BKP 9	Mobilier	Fr. 193'000.--
Bauherrenreserve		Fr. 94'916.--
Total Kostenvoranschlag		Fr. 1'770'000.--

D. Wirtschaftlichkeit / Betriebs- und Mietkosten

Die Mietkosten der rund 410 m² grossen Pflegewohnung für den Rohbau (Gebäudehülle inkl. Anschlüsse, Umgebung) betragen Fr. 7'900.00/Monat, zuzüglich der Heiz- und Nebenkosten. Hinzu kommen für die ersten 10 Jahre die unter Folgekosten aufgeführten Kapitalfolgekosten.

E. Folgekosten inkl. Betrieb

Die jährlichen Folgekosten wirken sich auf den städtischen Haushalt aus und betragen gemäss den Richtlinien der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern:

Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung)	Fr. 177'000.--
Betriebliche Folgekosten Pflegewohnung*	Fr. 141'500.--
Total Folgekosten	Fr. 318'500.--

* Betriebsdefizit Rechnung 2009 für Pflegewohnung mit 9 Pflegebetten mit Mietkosten von Fr. 7'900.--/Monat

F. Termine

Es ist vorgesehen, nach erfolgtem positivem Volksentscheid zum Mietvertrag Bachstrasse Wohnen + Begegnen, das Gebäude und die Pflegewohnung am 1. April 2013 zu beziehen.

G. Schlussbemerkungen

Schlieren benötigt zusätzliche Pflegeplätze, der Bedarf ist ausgewiesen. Pflegewohnungen bilden willkommene Angebote. Als überschaubare stationäre Einrichtungen mit familienähnlichen Tagesstrukturen und professionellem Pflege- und Betreuungsangebot rund um die Uhr, bieten sie mittel bis schwer Pflegebedürftigen und Menschen mit dementiellen Beeinträchtigungen den räumlichen und sozialen Orientierungsrahmen, welcher Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Bewohner und Bewohnerinnen von stationären Pflegeeinrichtungen erwarten professionell erbrachte Pflege- und Betreuungsleistungen, Zuwendung und respektvollen Umgang mit Autonomie und Selbständigkeit. Dass die Pflegewohnung Bachstrasse unter dem gleichen Dach wie die pflegerisch-betreuten Wohnangebote realisiert werden kann, ist sehr willkommen.

Das Pflegepersonal ist mit den sich verändernden Anspruchshaltungen seitens Bewohnerinnen und Bewohnern, Gesellschaft und Kostenträgern stark gefordert. Es ist deshalb gerechtfertigt, Bedürfnisse des Pflegepersonals aufzunehmen und bauliche sowie technische Möglichkeiten für einen ruhigen und optimalen Betrieb anzubieten.

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Für den Innenausbau und die Möblierung der Pflegewohnung Bachstrasse wird ein Kredit von Fr. 1'770'000.-- erteilt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (April 2010) und der Bauausführung ergibt.

2. Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung belastet.
3. Disp. 1. dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Freiestrasse 6 - Postfach
8952 Schlieren
www.schlieren.ch
Tel. 044 738 14 11
Fax 044 738 15 90



**Stadt
Schlieren**

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 17. August 2010