

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 9. Juli 2002

Alterszentrum Gibeleich - Dezentrale Wohngruppe
Kreditbewilligung

L 2.2.2 / A 3.1

Der Gemeinderat

- gestützt auf Art. 35 der Gemeindeordnung sowie den Antrag des Stadtrates vom 9. Juli 2002 -

BESCHLIESST:

1. Dem Projekt "Dezentrale Wohngruppe" wird zugestimmt.
2. Folgende Kosten werden bewilligt:

Investitionskosten	Fr. 342'100.00
Einrichtungskosten	Fr. 255'600.00
Jährlich wiederkehrende Betriebskosten	Fr. 255'800.00
3. Mitteilung an:
 - L + B AG HGV, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur
 - Gemeinderat
 - Mitglieder des Stadtrates
 - Verwaltungsdirektor
 - Abteilungsleiter
 - Liegenschaftenverwalter
 - Heimleiter
 - Finanzverwaltung
 - Sozialabteilung

BERICHT

1. Ausgangslage

Im Oktober 1999 konnte im Alterszentrum Gibeleich, nach dem Umbau der Alterswohnungen, der Vollbetrieb aufgenommen werden. Im betreuten Wohnteil stehen 62 Wohneinheiten zur Verfügung. Davon sind 57 als Einzelzimmer und fünf als Doppelzimmer belegt. Total werden gegenwärtig 67 Bewohnerinnen und Bewohner betreut. Trotz der Verdoppelung des Bettenangebotes besteht nach wie vor eine grosse Nachfrage nach betreuten Wohnplätzen. Die aktuelle Warteliste umfasst insgesamt 146 Bewerberinnen und Bewerber. Davon möchten 64 Personen sofort, 50 innert 1-2 Jahren und 32 innert 3-5 Jahren, eintreten. Die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen ist demnach dringend. Das vom Stadtrat verabschiedete Altersleitbild hält fest: "Jede Opfiker Einwohnerin oder jeder Einwohner soll den Lebensabend in der Gemeinde verbringen können". Abgesehen von diesem Versprechen besteht im Bezirk Bülach nach wie vor ein Mangel an betreuten Wohnplätzen für Betagte. Gemäss Altersstatistik wird dieser Bedarf in den nächsten Jahren noch zunehmen. In den nächsten 10 Jahren wird in Opfikon eine Zunahme der über 80-Jährigen von heute 366 auf 629 prognostiziert. Nach den heutigen Erkenntnissen benötigen zwischen 20 und 25% der über 80-Jährigen einen Pflegeplatz. Das würde bedeuten, dass in der Stadt Opfikon bis im Jahre 2013 zwischen 120 und 150 Pflegeplätze zur Verfügung stehen sollten.

2. Dezentrale Wohngruppe

Eine oder mehrere dezentrale Wohngruppen sind eine ideale Ergänzung zum bestehenden Alterszentrum. Dezentrale Wohngruppen bieten einen familiären Rahmen. Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Ressourcen und Fähigkeiten einbringen und ihre Lebensgewohnheiten bis zu einem gewissen Grad beibehalten. Wer diese Wohnform wählt, sollte bewusst den familiären Charakter befürworten.

Sämtliche Bereiche (Betriebskonzept Leitung, Bewohner und Bewohnerinnen-Administration, Personal, , Verwaltung und Administration) werden vom Alterszentrum aus gesteuert. Somit können Synergien erzielt und genutzt werden (zum Beispiel: Verpflegung, Wäscherei und Verwaltung).

3. Projekt

In der Böschenmatte 11, Haus C, wird ein Wohnblock mit sechs Wohnungen realisiert. Im Parterre stehen je zwei Parterrewohnungen à 5 ½-Zimmer und im 1. Stock je zwei 5 ½-Zimmerwohnungen als Mietobjekte zur Verfügung. Die Wohnungen auf den jeweiligen Stockwerken können intern verbunden werden, indem auf die Trennwand zwischen den beiden Wohnzimmern verzichtet wird. Der Stand der Bauphase dieser Liegenschaft ermöglicht zum jetzigen Zeitpunkt die notwendigen baulichen Anpassungen vorzunehmen. Die Liegenschaftsbesitzerin zeigt Interesse mit der Stadt Opfikon einen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen. Mit der vorgeschlagenen Variante können 16 Personen in je einem Einzelzimmer aufgenommen werden. Angesichts der vorzunehmenden Investitionen soll mit einem mindestens zehnjährigen Mietvertrag mit der Option auf einer Verlängerung von jeweils fünf Jahren gerechnet werden.

3.1 Raumprogramm

Pro Stockwerk stehen rund 280 m² zur Verfügung

- 8 Bewohnerzimmer à Ø 15 m²
- 3 Duschen WC
- 1 Pflegebad
- 1 Stationszimmer 8 m²
- 1 Küche 8 m²
- 1 Essbereich 17 m²
- 1 Wohnbereich 50 m²
- 2 Reduits
- Gartensitzplatz/Balkone
- Keller
- Garagenplätze

3.2 Kosten

Investitionskosten

Verschiedene bauliche Anpassungen wurden mit der Bauherrschaft besprochen; Rollstuhlgängigkeit, Elektroarbeiten für TV/Radio/Telefon- und Notrufanlagen in sämtlichen Bewohner/innen-Zimmern, breitere Türen bei den Bewohner/innen-zimmern, sowie bei den Dusch- und Baderäumen, Umfunktionierung einer Küche in ein Stationszimmer, Pflegebad, schwellenlose Duschräume. Der Architekt rechnet für den Umbau der vier Wohnungen mit Investitionskosten im Betrage von Fr. 344'600.--.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 211 Baumeisterarbeiten pauschal	Fr.	15'000.00
BKP 228/230 Elektroanlagen	Fr.	82'000.00
BKP 250/258 Sanitäre Anlagen, Küche	Fr.	110'000.00
BKP 273 Zimmertüren/Garderobeschränke	Fr.	13'400.00
BKP 275 Schliessanlage	Fr.	1'000.00
BKP 281/282 Bodenbeläge	Fr.	28'200.00
BKP 284 Cheminéeanlage	Fr.	30'000.00
BKP 286 Bauaustrocknung	Fr.	6'000.00
BKP 291-297 Architekt/Ingenieur/Bauleitung	Fr.	47'400.00
BKP 421 Notzufahrt f. Krankenwagen	Fr.	7'500.00
BKP 511/524 Bewilligungen/Nebenkosten	Fr.	<u>1'600.00</u>

Total Investitionskosten inklusive Mehrwertsteuer 7,6% Fr. 342'100.00

Rückbaukosten

Für einen Rückbau bei Auflösung des Mietverhältnisses werden Fr. 166'600.-- veranschlagt.

Einrichtungskosten

Die Bewohnerinnen und Bewohner bringen ihre eigenen Möbel mit. Lediglich die Pflegebetten mit Inhalt und Nachttisch, sowie die Möblierung der Gemeinschaftsräume werden zur Verfügung gestellt.

Es sind folgende Anschaffungen zu tätigen:

Medikamentenschrank und Büroeinrichtung	Fr.	14'000.00
16 Pflegebetten mit Inhalt und Nachttisch	Fr.	96'000.00
Rollstühle und medizinische Geräte	Fr.	30'000.00
Möbilien (Essecke, Aufenthaltsraum)	Fr.	30'000.00
Teller, Geschirr, Küchenmaterial	Fr.	17'200.00
Haustextilien und Bettwäsche	Fr.	<u>68'400.00</u>
Total	Fr.	<u>255'600.00</u>

4. Betriebsrechnung

4.1 Aufwand

Personalaufwand

Für die Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner sind 7,9 Stellen vorgesehen.

Nachtwache, inkl. 20% Zeitgutschrift	2,25 Stellen
Frühdienst,	3,20 Stellen
Spätdienst,	<u>2,40 Stellen</u>

Total (gerundet) 7,9 Stellen

zusätzlich

eine Praktikantin oder eine Pflegeassistentin i.A.	(2,0 Stellen)*
Hausdienst, 2 Personen à 5 Std./Tag x 5 Tage	1,4 Stellen
Transportleistungen (7 x 1 bis 2 Std./Tag)	<u>0,4 Stellen</u>

vom Alterszentrum in die Wohngruppe
(Wäsche, Verpflegung, Bewohnertransport bei Anlässen)

* nicht im Stellenplan enthalten

Total Personalbedarf 9,7 Stellen

Kosten für 9,7 Stellen	Fr.	714'400.00
Praktikantinnen/Pflegeassistentinnen i.A.	Fr.	26'000.00
Zulagen Nacht	Fr.	21'900.00
Zulagen Samstag/Sonntag	Fr.	<u>19'500.00</u>

Total Fr. 781'800.00
Sozialleistungen Fr. 132'900.00

Total Personalaufwand Fr. 914'700.00

Sachaufwand

Stromkosten	Fr. 10'000.00	
Telefon	Fr. 5'000.00	
Spesen	Fr. 1'500.00	
Pflegematerial	Fr. 11'680.00	
Verpflegung aus Restaurant (Warenkosten)	Fr. 116'800.00	
Haushalt	<u>Fr. 11'680.00</u>	
Total		Fr. 156'660.00
Mietzinse		
Die Wohnungsmiete pro Wohnung und Monat beträgt Fr. 2'200.00. Die Garagenmiete beträgt pro Platz und Monat Fr. 130.--.		

Wohnungsmiete inkl. Nebenkosten	Fr. 105'600.00	
Garagenmiete	<u>Fr. 6'240.00</u>	<u>Fr. 111'840.00</u>

Total Sachaufwand Fr. 268'500.00

**Total Aufwand
(Personal- + Sachaufwand inkl. Mietzinse) Fr. 1'183'200.00**

4.2 Ertrag

Pensionstaxe (Grundtaxe für Hotelkosten)		
16 x 365 Tage x Fr. 90.--/Tag, Auslastung 97%		
		Fr. 509'800.00
Pflegetaxen nach BESA		
BESA 0	2 x 365 Tage	Fr. 0.00
BESA 1	3 x 365 Tage à Fr. 20.--	Fr. 21'900.00
BESA 2	4 x 365 Tage à Fr. 54.--	Fr. 78'840.00
BESA 3	3 x 365 Tage à Fr. 88.--	Fr. 96'360.00
BESA 4	4 x 365 Tage à Fr. 149.--	<u>Fr. 217'540.--</u>
		Fr. 414'640.00

Diverse Erträge Fr. 3'000.00

Total Ertrag Fr.

Total Ertrag Fr. 927'440.00

4.3 Nettoaufwand Fr. 255'760.00

Für die Festsetzung der Taxen gilt die Taxordnung vom 16. September 1997 und Anhang vom 1. Februar 2002. Da die Zimmer über keine eigenen Nasszellen verfügen und eher klein sind, wird der Pensionspreis auf Fr. 90.-- festgelegt.

Zur Festsetzung der Personalkosten und des Ertrages aus der Pflege wurden mittlere Werte angenommen.

4.4 Zusammenfassung der Kosten:

Investitionskosten (einmalig)	Fr. 342'100.00
Einrichtungskosten (einmalig)	Fr. 255'600.00

9. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, dem Projekt "Dezentrale Wohngruppe" zuzustimmen und folgende Kosten zu bewilligen:

Investitionen	Fr.	342'100.00
Einrichtungskosten	Fr	255'600.00
Jährlich wiederkehrende Betriebskosten	Fr.	255'800.00

8152 Opfikon
9. Juli 2002

NAMENS DES STADTRATES
Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer