

# GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Opfikon und Tertianum AG, Berlingen,  
betreffend Seniorenzentrum Bubenholz  
Genehmigung Abgeltung Infrastruktur- und Betriebsbereitschaftsleistungen

L2.2.2

## Ausgangslage

Vor 10 Jahren wurde das bestehende Angebot für pflegebedürftige Personen im Zentrum Gibeleich auf 63 Betten erhöht. Bald zeigte sich, dass auch diese Massnahme nicht ausreichte, den Bedarf zu decken.

Als Angebotserweiterung wurde Ende 2003 die Aussenwohngruppe Böschenmatte mit einer zusätzlichen Kapazität von 16 Betten eröffnet. Diese Plätze konnten ebenfalls sehr schnell belegt werden.

Um das Angebot weiter zu optimieren, wurden 2006 drei Räume, welche bisher einem anderen Zwecke dienten, zu permanenten Pflegezimmern umgebaut. Ebenfalls wurden drei Einzelzimmer zu Doppelzimmern umgerüstet. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Betten konnte so von 67 auf 74 erhöht werden. Insgesamt stehen somit 90 Pflegebetten bereit. Seit längerer Zeit sind diese permanent besetzt. Die Auslastung liegt bei 100%.

Am 27. März 2008 traf sich die gesamte GPK im Zentrum Gibeleich, um sich einen Eindruck der herrschenden Situation zu verschaffen. Herr Damian Meienhofer, Leiter des Zentrums und Herr Edgar Rutishauser standen uns für alle offenen Fragen zur Verfügung. Durch einen abschliessenden Rundgang im Trakt der Pflegestation konnten wir zudem ein Bild der räumlichen Situation erhalten. Einsicht wurde auch in die umgebauten neuen Doppelzimmer gewährt. Herr Meienhofer wies ebenfalls auf die bestehende Warteliste hin, auf welcher Personen geführt werden, die in nächster Zeit einen Pflegeplatz benötigen werden. Diese Liste umfasst immer ca. 50 Namen. Mit absoluter Priorität werden Notfälle behandelt, die von Spitälern angemeldet werden. Die Wartezeit der anderen Personen auf der Liste wird dadurch verlängert.

Die weit verbreitete Meinung, man solle sich doch bereits jetzt auf die Liste setzen lassen um sicher einen Platz zu erhalten, stimmt eindeutig nicht. Die Zuweisung eines Pflegeplatzes geschieht nach medizinischen Gesichtspunkten meist aus einem eingetretenen Notfall heraus.

## Bedarfsnachweis Pflegebetten

Die im Juli 2003 durchgeführte Studie „Opfikon: Betagt und betreut wohnen 2010“ welche durch die Beratungsfirma OrgaVisit, Rikon und der Sozialabteilung gemacht wurde, weist einen weiteren Bedarf an Pflegebetten nach. Die Bevölkerung wird zusehends älter. So belief sich im Jahr 2007 die Anzahl der Einwohner über 79 Jahre auf 545. Die Altersgruppe von 65–79 Jahren beträgt 1430 Personen. In den Berechnungen geht man davon aus, dass 1/3 dieser älteren Personen beim Eintritt ins Pensionsalter zurück in ihr Heimatland ziehen werden. Dies reduziert den Druck auf ein Pflegeangebot ein wenig.

Ebenfalls in die Berechnungen einbezogen wurden bisher bekannte Projekte in der näheren Umgebung. Diese Kalkulationen ergeben für das Jahr 2010 einen Bedarf von 130 und im Jahr 2015 einen solchen von 144 Pflegebetten. Das heisst, dass bereits in zwei Jahren ein Manko von 40 Pflegebetten bestehen wird. In den Gesprächen mit Vertretern der Sozialabteilung und der Leitung des Zentrums Gibeleich wurden diese Berechnungen erhärtet.

## **Leistungserbringer TERTIANUM AG**

Die TERTIANUM AG mit Sitz in Berlingen ist ein anerkannter Anbieter im Bereich Alterswohnungen im gehobenen Segment. Die Firma engagiert sich seit 1982 im Bereich verschiedener Wohnformen im Alter mit entsprechendem Leistungsnachweis. Es wird nicht bezweifelt, dass die TERTIANUM AG in der Lage ist, ein solches Pflegezentrum zu betreiben.

Mit der Stadt Opfikon wurde eine Leistungsvereinbarung erstellt, welche die Aufgaben und die finanziellen Abgeltungen regelt. Die Laufzeit dieser Vereinbarung wird auf 33 Jahre festgelegt.

Zu Beginn der Verhandlungen wurde noch mit einer anderen, dritten Firma verhandelt. Die Gespräche zeigten jedoch schnell eine zu grosse Diskrepanz der zukünftigen Vertragsparteien auf. Die Verhandlungen wurden deshalb früh abgebrochen.

## **Erwägungen der GPK**

Die GPK ist der Ansicht, dass der Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten in der Stadt Opfikon eindeutig ausgewiesen ist. Auch erscheint uns eine Erweiterung um 3 Pflegegruppen mit je 18 Betten, was einer Kapazität von 54 Personen entspricht, nicht als zu hoch gegriffen zu sein. Der Stadt Opfikon würden somit nach der Realisierung des Projektes 144 Pflegebetten zur Verfügung stehen.

Die im Bericht des Stadtrates aufgeführten Vereinbarungen riefen jedoch bei der GPK auch Fragen auf. So zum Beispiel der Standort des Projektes. Die Lage an der Wallisellerstrasse ist zwar zentral und sehr gut erschlossen, befindet sich aber in einer Lärmschutzzone, in der lediglich Dienstleistungsbauten aber keine Wohnungen realisiert werden dürften. Zuerst lag die Vermutung nah, dass davon ausgegangen wird, dass die betroffenen älteren Personen sowieso nicht mehr so gut hören würden. Eine entsprechende Anfrage ergab jedoch, dass bei Projekten, welche einem gewissen öffentlichen Interesse entsprechen, durchaus Ausnahmegewilligungen durch den Kanton erteilt werden können.

Die angestrebte Auslastung von 95% soll möglichst rasch erreicht werden. Die Betriebsgarantie von CHF 299'000 durch die Stadt Opfikon entfällt, wenn diese Auslastungsziffer erreicht ist. Besteht nicht die Gefahr, dass man aufbiegen und brechen versucht, die Pflegebetten notfalls auch mit auswärtigen Personen zu belegen? Die Belegung des Zentrums soll auf einer zentralen Liste basieren, auf welche sowohl Gibeleich als auch Bubenholz Zugriff haben werden. Opfiker sollen gemäss Vereinbarung priorisiert werden. Ein Restrisiko bleibt trotzdem, dass Einwohnerinnen und Einwohner aus Opfikon keinen Platz auf heimischem Boden finden.

Die Frage der Preisgestaltung der beiden Zentren ergab, dass im Zentrum Gibeleich im Moment CHF114/Tag für die Hotellerie berechnet wird. Um eine volle Kostendeckung zu erhalten, müsste dieser Betrag jedoch bei CHF140/Tag liegen. Man ist nun daran, diesen Betrag durch jährliche Erhöhungen anzupassen. Zum Vergleich kostet ein Tag im Zentrum Bubenholz auf heutiger Berechnungsbasis CHF 150. Die Pflegeplätze werden wie bisher nur in Einzelfällen, nämlich wenn eine Person unterstützungspflichtig ist, subventioniert.

Das Alterszentrum Gibeleich und das Seniorenzentrum Bubenholz ergänzen und konkurrenzieren sich zugleich, im Falle eines Leerstands wird der Markt entscheiden, welches Angebot konkurrenzfähiger ist. Es ist denkbar, dass bei einem erfolgreichen Modell Bubenholz auch das Alterszentrum Gibeleich vom gleichen Vertragspartner betrieben werden kann. Dies ist jedoch weder unmittelbare Absicht noch Teil dieses Antrages.

Für die Anlaufphase ist eine maximale Abgeltung von CHF 2'995'000 vorgesehen. Die in der Vereinbarung geregelte Abgeltung sowie die jährliche Defizitgarantie der Betriebsphase von CHF 299'000 bei Leerständen von mehr als 5% ist nicht betriebswirtschaftlich begründet, sondern entspricht den heutigen Limiten der Finanzkompetenzordnung. Der Stadtrat wollte dadurch zum einen eine Volksabstimmung vermeiden und zum anderen ein möglichst kostengünstiges PPP Modell realisieren. Die finanziellen Vorstellungen der TERTIANUM AG waren zu Beginn

der Verhandlungen einiges höher. Kein solches Haus ist bereits zu Beginn voll ausgelastet, die finanzielle Verpflichtung von insgesamt CHF 2'995'000 für die Anlaufphase von höchstens 4 Jahren scheint aus dieser Überlegung angemessen zu sein.

Obwohl die TERTIANUM AG als solventer Partner erscheint, soll nicht ausser Acht gelassen werden, was mit dem Zentrum bei einem allfälligen Konkurs passieren würde. Vertraglich soll geregelt werden, dass eine Nachfolgeorganisation den Betrieb über die vereinbarte Laufzeit sicherstellen muss.

Die GPK war lange der Ansicht, dass das Land nicht verkauft, sondern über die angestrebte Laufzeit der Vereinbarung von 33 Jahren, im Baurecht vergeben werden sollte. Scheinbar ist die TERTIANUM AG an einer solchen Lösung nicht interessiert. Ferner ist die Stadt Opfikon nicht geneigt, zusätzliche Mittel zu investieren. Mit einer solchen Lösung könnte eine zusätzliche Absicherung für die Gemeinde erreicht werden. So wird jedoch ein privater Investor durch die Mittel der öffentlichen Hand abgesichert, allerdings verbunden mit einem klaren Leistungsauftrag.

Im Gegensatz zum Alterszentrum Gibeleich ist im Bubenholz keine Betriebskommission geplant. Die TERTIANUM AG wird das Zentrum unter privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten betreiben, wobei ein Kapitalzins von 6% einkalkuliert wird. Zur Vereinbarung der Jahresziele (Budget) wird jährlich ein Kontrakt mit der Stadt Opfikon abgeschlossen. Die Kennzahlen werden pro Quartal geliefert.

## **Bemerkungen**

Die finanziell angespannte Lage der Stadt Opfikon und die in nächster Zukunft anfallenden Investitionen lassen im Moment keine andere Wahl zu, als diesem Antrag des Stadtrates Folge zu leisten. Mit einem lachenden und einem weinenden Auge ist die GPK der Meinung, dass hier eine gute Lösung realisiert werden kann. Mit einem lachenden, da die Stadt Opfikon nun doch schneller als erwartet ihr erstes PPP Projekt realisieren wird. Mit einem weinenden, da die Stadt Opfikon es leider mit eigenen finanziellen Mitteln nicht mehr schafft, eine würdige Betreuung ihrer betagten Einwohner zu gewährleisten. Dieser Umstand ist jedoch nicht verwunderlich, da von Bund und Kanton immer mehr Leistungen auf die Kommunen übertragen werden. Auch der tiefste Brunnen ist irgendwann leer. So auch die Kassen!

## **ANTRAG**

Nach eingehenden Abklärungen und einer intensiven Prüfung des Stadtratantrages vom 4. März 2008 sowie **unter Berücksichtigung einer Reduktion der Abgeltung während der Betriebsphase auf maximal 10 Jahre** gemäss Schreiben der Sozialabteilung vom 15. Mai 2008, beantragt die Geschäftsprüfungskommission dem Gemeinderat mit **7 zu 0 Stimmen**,

**der Abgeltung für Leistungen der TERTIANUM AG im Zusammenhang mit dem Betrieb des Pflgewohnheimes Bubenholz während der Anlaufphase im Gesamtbetrag von maximal CHF 2'995'000 und anschliessend während der Betriebsphase von 10 Jahren, im Betrag von jährlich maximal CHF 299'000 zuzustimmen.**

Referent: Stefan Fehr

Der Präsident

Ein Mitglied

Heinz Ehrensberger

Stefan Fehr

Opfikon, 9. Juni 2008