



## **Protokoll Gemeinderat Kloten**

Datum 03. Juli 2012

Archiv P3 PFLEGEZENTRUM - KONZEPTION UND BETRIEB // P3.1 Pflegezentrum, allgemeine und komplexe Akten, Konzepte

Thema **4**  
**Pflegestation an der Kirchgasse 23, Projekt- und Kreditgenehmigung zuhanden Urnenabstimmung (Vorlage 2105)**

Beschluss-Nr. 74-2012

### **Allgemeines**

Die Stadt Kloten hat ein gut ausgebautes Alters- und Gesundheitsversorgungsnetz. Insbesondere sind die Angebote für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde gut verankert. Aktuell verfügt die Stadt Kloten über folgende stationäre Institutionen:

Pflegezentrum im Spitz an der Schulstrasse mit 90 Betten

Pflegestation Chasern am Chasernweg mit 17 Betten

Pflegewohnung Schaffhauserstrasse mit 8 Betten

Pflegewohnung Rätchengässli mit 8 Betten

Pflegewohnung Bramenring mit 9 Betten

Total 132 Betten.

Es stehen weitere Betten im Kompetenzzentrum Pflege und Gesundheit (KZU) zur Verfügung.

Die Projektierung einer Pflegestation im Zentrum, als Ersatz für die Pflegestation Chasern, basiert auf den Grundlagen des Alterskonzeptes, das ein Versorgungsnetz in der Stadt Kloten mit Stützpunkten in den Quartieren, sowie den benötigten Pflegeplätzen in der Stadt Kloten vorsieht. Die Dezentralisierung funktioniert nur, wenn die bestehenden Organisationen in der Altersarbeit der Stadt Kloten eine enge kundenorientierte Zusammenarbeit pflegen.

### **Ausgangslage**

Der Stadtrat hat am 20.08.2008 in einem Beratungsgeschäft die Anzahl Pflegeplätze auf ca. 150 in der Stadt Kloten beziffert und eine Ausrichtung wie die Pflegeplätze geschaffen werden sollen festgelegt. Die Pflegestation an der Gerbegasse war damals als Ersatz für die Pflegestation Chasern geplant und sollte eine höhere Anzahl Pflegeplätze garantieren. Die Weiterverfolgung des Projektes wurde damals als Auftrag an die Verwaltung erteilt. Nach dem negativen Verwaltungsgerichtsentscheid vom 11. November 2010 den privaten Gestaltungsplan Höchhus/Gerbegasse betreffend wurde das Projekt Gerbegasse nicht weiterverfolgt. Im Versorgungsbericht über die Langzeitpflege der Stadt Kloten zuhanden der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich wurden die genannten Anzahl Pflegeplätze bestätigt.

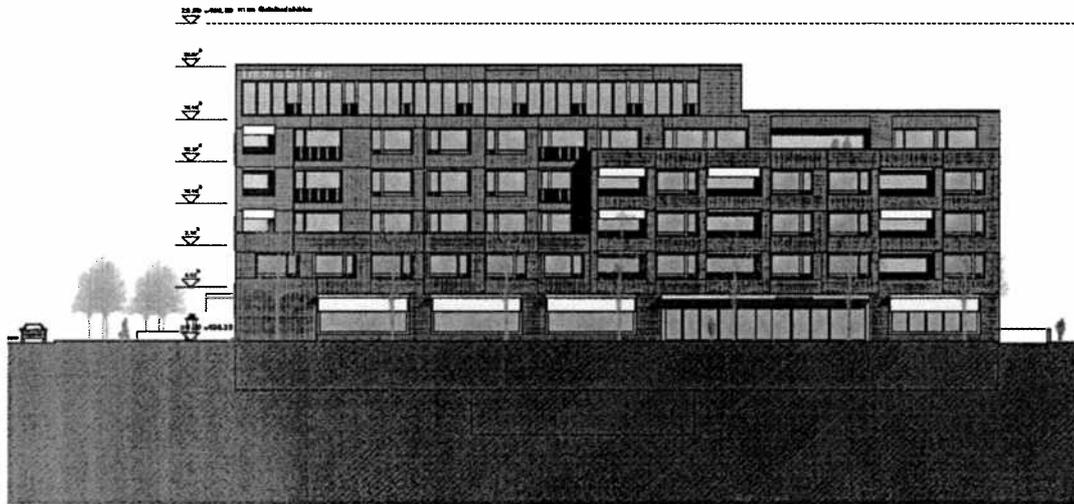
In einem Projekt der Firma Specogna Immobilien bietet sich eine neue Chance eine Pflegestation im Zentrum zu realisieren. Die Zentrumsfrage wird von der Bevölkerung immer wieder gefordert, was sich zuletzt deutlich in der Zukunftskonferenz der Stadt Kloten gezeigt hat. Auch in diesem Projekt wird eine Zusammenlegung der Pflegestation, der Spitex, der Altersberatung und der Bereichsleitung G + A angestrebt. Diese Massnahme erhöht die Kundenorientierung und verbessert die Koordination der Unterstützungsangebote mit dem Ziel die ambulanten vor der stationären Versorgung aktiv zu fördern.

### **Das Projekt Pflegestation Kirchgasse**

Die Firma Specogna Immobilien beabsichtigt auf den Grundstücken (Kat. Nr. 2483, Kat. Nr. 103 und Kat. Nr. 104) die bestehenden Liegenschaften durch eine neue Überbauung zu ersetzen. In Gesprächen konnte die Bereitschaft für den Einbau einer Pflegestation erwirkt werden. Das Projekt beinhaltet nebst ca. 24 Pflegeplätzen, Räumlichkeiten für die Spitex, den Altersberater, den Bereichsleiter G+A und 2 „Hortplätze“ und/oder Ferienplätze. Ein detailliertes Konzept wird

noch erarbeitet, was quantitative Anpassungen nach sich ziehen kann. Im privaten Gestaltungsplan „Kirchgasse“ Kloten wird die Pflegestation als Bestandteil des Projektes mit Spitex-Nutzungen aufgeführt.

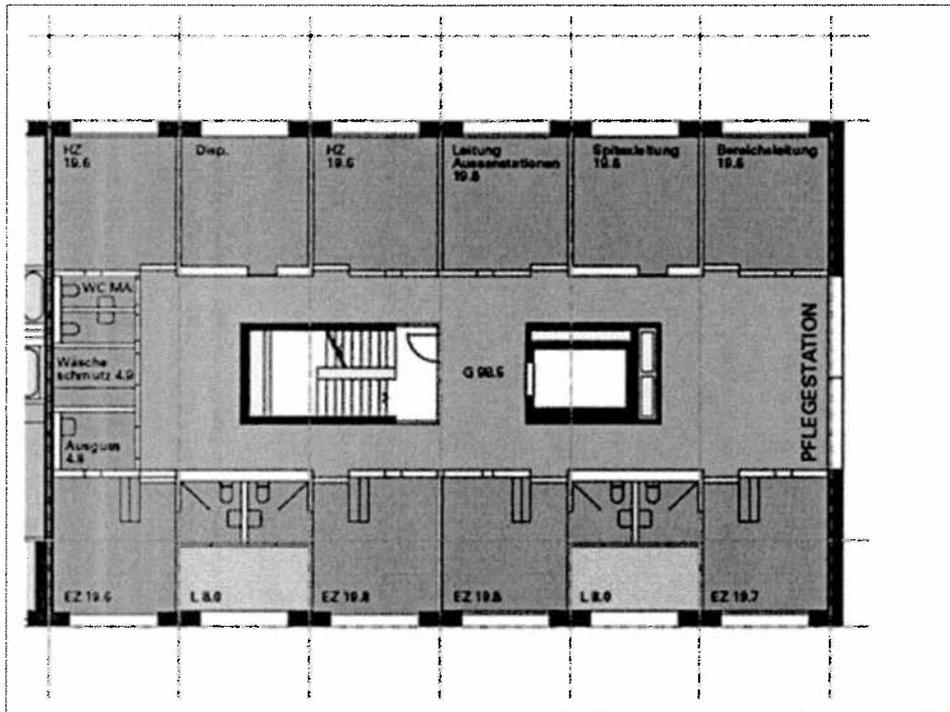
Die Stadt Kloten wird einen Hausteil mieten, was zur Folge hat das die Pflegestation sich über 4 Etagen verteilt.



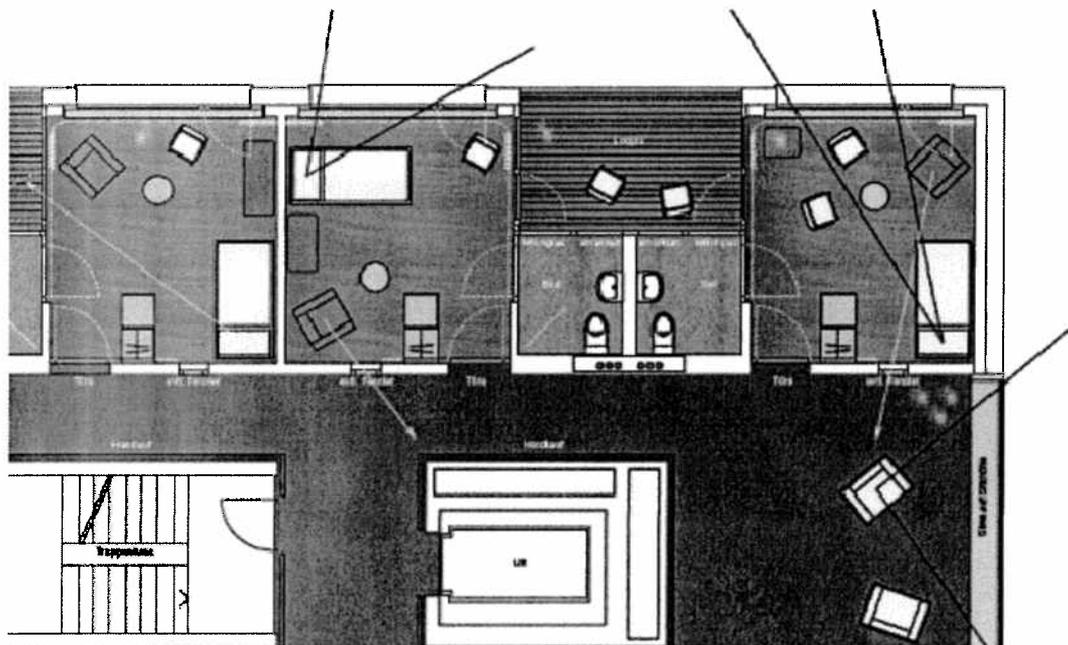
**Gebäudeansicht**

#### **Ausbaustandard**

Das Gebäude wird im Minergie-Standard gebaut, was dem Leitbild der Stadt Kloten als Energiestadt entspricht. Die Bauherrschaft beabsichtigt, nur hochwertige Produkte und Materialien zu verwenden, welche sich positiv auf die Lebensdauer, den Unterhalt und natürlich auch positiv auf die Wohnqualität auswirken wird. Dank der guten Isolierung der Gebäudehülle (auch Schallsolation) werden die Nebenkosten/Betriebskosten relativ angemessen tief bleiben. Auch die kontrollierte Lüftung der Räume (Komfortlüftung) beeinflussen die Betriebskosten positiv. Jedes Zimmer wird über ein Glasfaserkabel für TV/Telefon/Internet-Anschlüsse vorbereitet. Die ganze Pflegeabteilung wird mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet. Der Lift dient ausschliesslich der Pflegeabteilung.



Grundriss eines Geschosses der Pflegestation



Zimmeransicht

### Mietofferte

Es wird einen Mietvertrag mit der Firma Specogna Immobilien für die Liegenschaft an der Kirchgasse, 8302 Kloten unter folgenden Konditionen abgeschlossen:

Mietobjekt:	Pflegestation Kirchgasse 23, 1'570m <sup>2</sup> (Parterre bis 5. OG) inkl. Kellerräume
Objektbeschreibung:	(gemäss beiliegendem generellen Baubeschrieb)
Mitbenützung:	Besucherparkplätze im Aussenbereich (nicht für Personal und Bewohner)
Mitbeginn:	Herbst 2014
Vertragsdauer:	20 Jahre, Option möglich
Mietzins:	Jahresmiete Fr. 465'000.00, Indexierung LIK (Landesindex der Konsumentenpreise), Basis August 2011 Nebenkosten/Betriebskosten: ca. Fr. 41'000.00 pro Jahr, die Abrechnung erfolgt nach den effektiven Kosten

### Baubeschrieb

Die Überbauung wird nach dem Minergie-Standard realisiert und verfügt somit über eine überdurchschnittlich gut gedämmte Gebäudehülle und eine kontrollierte Wohnungslüftung.

### Kostenzusammenstellung

(Aufwendungen Stadt Kloten)

Mobiliar/Ausstattung (24 Personen à Fr. 18'000.00)	Fr. 432'000.00
Pflegespezifische Ausrüstungen/Nachrüstungen wie Notrufanlage, Notfallgeräte, Rollstühle, etc.	Fr. 20'000.00
Diverses und Aufrundung	<u>Fr. 18'000.00</u>
<b>Total Aufwendungen Stadt Kloten (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr. 470'000.00</b>

### Folgekosten

<b>Kapitalfolgekosten</b> (Verzinsung und Abschreibung) 10 % von Fr. 470'000.00	Fr. 47'000.00
--	---------------

### Betriebliche Folgekosten

4.5 % von Fr. 470'000.00	Fr. 21'150.00
--------------------------	---------------

### Personelle Folgekosten

Für die Betreuung der pflegebedürftigen BewohnerInnen entstehen Folgekosten im Rahmen von 11.6 zusätzlichen Arbeitsstellen. (Salär pro Jahr Fr. 77'000.00)	Fr. 900'000.00
--	----------------

### Indirekte Folgekosten

Mietzins 12 x Fr. 38'750.00	Fr. 465'000.00
Nebenkosten 1'570 m <sup>2</sup> à Fr. 26.00/m <sup>2</sup> =	<u>Fr. 41'000.00</u>

<b>Total Folgekosten</b>	<b><u>Fr.1'474'150.00</u></b>
--------------------------	-------------------------------

### Investitions-Folgeerträge

Tagespreis pro Pflegeeinheit = Fr. 135.00 (nur Zimmerbelegung 1-Bett)	
Tagespreis pro Pflegeeinheit = Fr. 100.00 (nur Zimmerbelegung 2-Bett)	
22 Pflegeplätze à Fr. 135.00/Tag x 365 Tage (bei 96 % Auslastung)	Fr. 1'040'000.00
2 Pflegeplätze à Fr. 100.00/Tag x 365 Tage (bei 96 % Auslastung)	<u>Fr. 70'000.00</u>

<b>Total Folgeerträge</b>	<b><u>Fr.1'110'000.00</u></b>
---------------------------	-------------------------------

### Zusammenstellung:

Total Folgekosten	Fr. 1'474'150.00
Total Folgeerträge	<u>./ Fr. 1'110'000.00</u>
<b>Total jährliche Folgekosten (ohne Pflegebeiträge)</b>	<b><u>Fr. 364'150.00</u></b>

Die Kosten für die Räumlichkeiten der Altersberatung und der Spitex Stadt Kloten sind in den obengenannten Zahlen enthalten.

Mit der Realisierung dieses Projektes entfallen jedoch die Kosten für die Räumlichkeiten der Spitex Stadt Kloten, welche sich heute an der Kirchgasse 18 befindet, im Umfang von Fr. 49'000.00. Ob diese Räumlichkeiten dannzumal an Dritte vermietet werden können oder durch die Stadt Kloten selbst beansprucht werden, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

#### **Zuständigkeiten / Rechtliches**

- a) Bewilligungen der jährlich wiederkehrenden Aufwendungen von Fr. 465'000.00 für den Abschluss des langjährigen Mietvertrages

Gemäss Gemeindeordnung (GO) Art. 6 e) obliegen Beschlüsse über neue, jährlich wiederkehrend Ausgaben von mehr als Fr. 200'000.00 der obligatorischen Abstimmung durch die Urne (obligatorisches Referendum).

- b) Bewilligung der einmaligen Investitionen für die Möblierung (bewegliches Inventar)

Gemäss GO Art. 33 c) beschliesst der Stadtrat über einmalige und im Voranschlag enthaltene Ausgaben bis zu Fr. 500'000.00 bei gebundenen Ausgaben über Fr. 500'000.00 ist gemäss Art. 33b) der Gemeinderat zu orientieren.

Die Ausrüstung wird gemäss Finanzplanung 2012-2015 im 2014 beschafft und entsprechend in den damaligen Voranschlag eingestellt. Als direkte Folge des Urnenabstimmungs-Beschlusses über die Genehmigung des Mietvertrages sind diese Ausgaben jedoch als gesetzlich gebundene Ausgaben zu qualifizieren. Im Beschluss des Stadtrates wird diesem Aspekt durch den entsprechenden Vorbehalt Rechnung getragen.

- c) Übrige Folgekosten

Mit dem Ausweis der resultierenden Folgekosten wird der Stadtrat beauftragt, die für den Betrieb notwendigen Mittel bereitzustellen. Darunter fallen insbesondere die betrieblichen und personellen Folgekosten.

## Termine

Es ist vorgesehen, dass die Firma Specogna das Baugesuch im Frühling 2012 einreichen wird. Die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat wird im Sommer 2012 erwartet. Die Fertigstellung des Gebäudes (Bezug der Pflegestation) ist auf das Jahr 2014 geplant.

## Beschluss:

1. Der Gemeinderat genehmigt zuhanden der Urnenabstimmung das Projekt Pflegestation an der Kirchgasse 23 mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von Fr. 465'000.00 und zu erwartenden Nebenkosten von Fr. 41'000.00 zu bewilligen.
2. Der Stadtrat bewilligte am 20.3.12 den Kredit von Fr. 470'000.00 für die Ausstattung und das Mobiliar der Pflegestation zu Lasten der Investitionsrechnung vorbehaltlich der Annahme des Projektes an der Kirchgasse durch die Stimmbürgerinnen und -bürger. Konto 570.5030.300 Neue Pflegestation Zentrum (Ersatz Chasern). Über diesen Kredit wird ein Verpflichtungskredit geführt.
3. Zu allfälligen während des Bauens sich als notwendig erweisenden Projektänderungen kann der Stadtrat im Rahmen des Kostenvoranschlages von sich aus die Zustimmung geben.

## Mitteilungen an:

- Roman Specogna, Specogna Immobilien, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (mit sep. Schreiben)
- Ueli Studer, RV Soziales
- Mark Wisskirchen, RV Gesundheit + Ressourcen
- Hans Baumgartner, BL F + L
- Simon Kuppelwieser, BL G + A
- Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig:

Anton Düggelin, Leiter Liegenschaften, anton.dueggelin@kloten.ch, Tel. 044 815 12 68

Simon Kuppelwieser, Bereichsleiter Gesundheit + Alter, simon.kuppelwieser@kloten.ch, Tel. 044 815 18 20

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht  
Ratssekretärin

Versandt: 09. Juli 2012