



Stadt Kloten
WELTOFFEN UND BÜRGERNAH

Gemeindeabstimmung

Am Sonntag, 23. September 2012, findet folgende Urnenabstimmung der Politischen Gemeinde Kloten statt:

Antrag des Gemeinderates zu Handen der Urnenabstimmung über die Genehmigung des Projekts Pflegestation an der Kirchgasse 23 mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von Fr. 465'000.00



Projekt Pflegestation Kirchgasse von aussen.

Weisung

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 mit total 132 Betten:

- Pflegezentrum im Spitz an der Schulstrasse: 90 Betten
- Pflegestation Chasern am Chasernweg: 17 Betten
- Pflegewohnung Schaffhauserstrasse: 8 Betten
- Pflegewohnung Rätchengässli: 8 Betten
- Pflegewohnung Bramenring: 9 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 von Pflegeplätzen mit Stützpunkten in den Quartieren vorsieht. Die Dezentralisierung funktioniert nur, wenn die bestehenden Organisationen in der Altersarbeit der Stadt Kloten eine enge, kundenorientierte Zusammenarbeit pflegen.

Ausgangslage

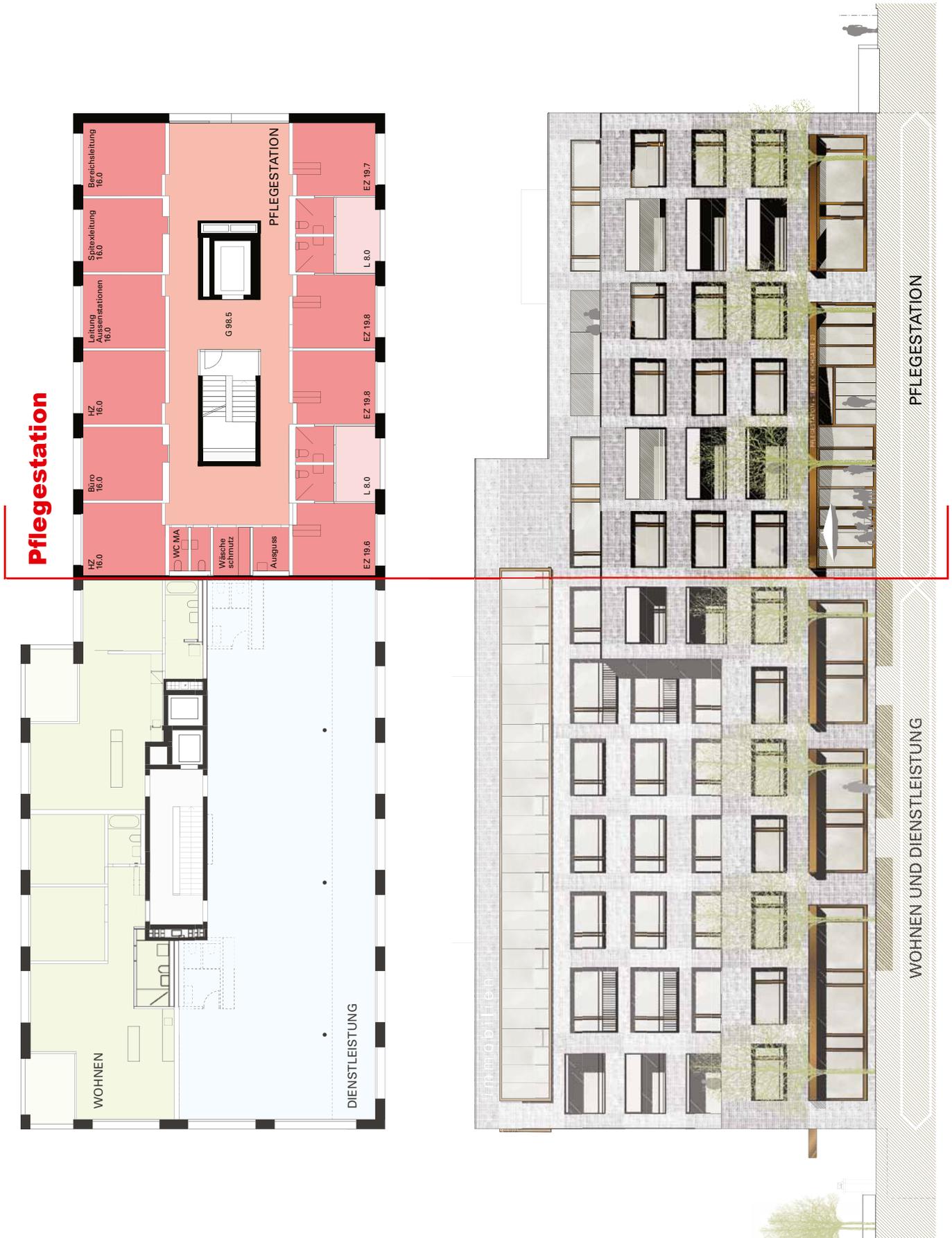
Der Stadtrat hatte am 20. August 2008 die Anzahl Pflegeplätze auf circa 150 in der Stadt Kloten beziffert und eine Ausrichtung festgelegt, wie die Pflegeplätze geschaffen werden sollen. Die Pflegestation an der Gerbegasse war damals als Ersatz für die Pflegestation Chasern geplant und sollte eine höhere Anzahl Pflegeplätze garantieren. Die Weiterverfolgung des Projektes wurde als Auftrag an die Verwaltung erteilt. Nach dem negativen Verwaltungsgerichtsentscheid vom 11. November 2010 zum privaten Gestaltungsplan Höchhus/Gerbegasse wurde das Projekt Gerbegasse nicht weiterverfolgt. Im Versorgungsbericht über die Langzeitpflege der Stadt Kloten an die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich wurde die genannte Anzahl Pflegeplätze bestätigt.

In einem Projekt der Firma Specogna Immobilien bietet sich erneut die Chance, eine Pflegestation im Zentrum zu realisieren. Die Zentrumsfrage wird von der Bevölkerung immer wieder gefordert, was sich zuletzt deutlich an der Zukunftskonferenz der Stadt Kloten gezeigt hat. Auch in diesem Projekt wird eine Zusammenlegung der Pflegestation, der Spitex, der Altersberatung und der Bereichsleitung Gesundheit + Alter 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 ersetzt auf den Grundstücken Kat. Nr. 2483, Kat. Nr. 103 und Kat. Nr. 104 die bestehenden Liegenschaften durch eine neue Überbauung. In Gesprächen konnte die Bereitschaft für den Einbau einer Pflegestation erwirkt werden. Das Projekt beinhaltet etwa 24 Pflegeplätze, Räumlichkeiten für die Spitex, den Altersberater, den Bereichsleiter Gesundheit + Alter und zwei «Hortplätze» und/oder Ferienplätze. Ein detailliertes Konzept wird noch erarbeitet, was quantitative Anpassungen nach sich ziehen kann. Im privaten Gestaltungsplan «Kirchgasse» wird die Pflegestation als Bestandteil des Projektes mit Spitex-Nutzungen aufgeführt.

Die Stadt Kloten wird einen Hausteil mieten und die Pflegestation wird sich dadurch über fünf Etagen verteilen.



Gebäudegrundriss- und Ansicht

Hier sind eine Pflegestation und Räumlichkeiten für Spitex, Altersberatung sowie Bereichsleitung Gesundheit + Alter vorgesehen.

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 die Wohnqualität auswirken wird. Dank der guten Isolierung der Gebäudehülle (auch Schallisolation) werden die Neben- und Betriebskosten angemessen bleiben. Auch die kontrollierte Lüftung der Räume (Komfortlüftung) beeinflusst 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.



Ansicht Bewohnerzimmer

Mietofferte

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

Mietobjekt:	Pflegestation Kirchgasse 23, 1'570 m ² (Parterre bis 5. OG) plus Kellerräume
Mitbenützung:	Besucherparkplätze im Aussenbereich (nicht für Personal und Bewohner)
Mietbeginn:	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

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

Folgekosten

Kapitalfolgekosten (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 Bewohner/-innen 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 Nebenkosten 1'570 m ² à Fr. 26.00/m ²	Fr. 465'000.00 Fr. 41'000.00
Total Folgekosten	<u>Fr. 1'474'150.00</u>

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)	Fr. 70'000.00
Total Folgeerträge	<u>Fr. 1'110'000.00</u>

Zusammenstellung:

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

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

Mit der Realisierung dieses Projektes entfallen die Kosten für die Räumlichkeiten der Spitex Stadt Kloten im Umfang von Fr. 49'000.00, welche sich heute an der Kirchgasse 18 befindet. Ob diese Räumlichkeiten dann an Dritte vermietet 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. 6e) 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. 33c) 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 Voranschlag eingestellt. Als direkte Folge der Urnenabstimmung 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

Der Gestaltungsplan wurde durch den Regierungsrat genehmigt. Das Baugesuch wurde eingereicht. Der Baubeginn ist auf Frühling 2013 geplant. Die Fertigstellung des Gebäudes (Bezug der Pflegestation) ist auf Herbst 2014 geplant.

Behandlung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Projekt am 3. Juli 2012 mit 23 Ja Stimmen zu 5 Enthaltungen gutgeheissen.

Antrag

Nach Art. 6 lit. e der Gemeindeordnung der Stadt Kloten beantragen der Stadtrat und der Gemeinderat den Stimmberechtigten das Projekt Pflegestation an der Kirchgasse 23 mit jährlich wiederkehrenden Mietkosten von Fr. 465'000.00 zu bewilligen.

Empfehlung

Den Stimmberechtigten der Stadt Kloten wird, gestützt auf den Antrag des Stadtrates und des Gemeinderates, die Annahme dieser Vorlage empfohlen.

Aktenauflage

Die detaillierten Unterlagen zur Abstimmung über das Projekt Pflegestation an der Kirchgasse 23 können zu den Schalteröffnungszeiten am Infoschalter des Stadthauses besichtigt werden.



Ansicht Bewohnerzimmer

