

30. Mai 2021/rikriv

Berechnungsmodelle Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse (VÜB)

1. Ausgangslage und Vorgehen

Im Rahmen der Klärung des Vorgehens betreffend die Überbauung an der Buonaserstrasse wurden frühzeitig Modellrechnungen mit den Auswirkungen auf die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel erstellt. Die Notwendigkeit dieser Modellrechnungen ergab sich aus dem Umstand, dass gegenüber dem Stiftungsrat wie auch der Stiftungsaufsicht belegt werden muss, dass die gewählte Variante finanziell nachhaltig und der Bestand der Stiftung gesichert ist.

Die Modellrechnungen basieren auf einem Modell der Hochschule Luzern (HSLU). Die dem Modell zugrunde liegenden Mechanismen sind urheberrechtlich geschützt, weshalb die Veröffentlichung der umfassenden Excel-Dateien nicht möglich ist.

2. Verworfen Variante: Sanierung/Ertüchtigung AZ3L

Ende 2016 lag die Machbarkeitsstudie von Fuhr Buser Partner vor, in der eine umfassende Ertüchtigung und Sanierung des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L) in Erwägung gezogen wurde. Die Studie kam zum Ergebnis, dass mit Investitionen von rund zehn Millionen Franken gerechnet werden muss. Diese sind auch massgeblich darauf zurückzuführen, dass das Gebäude den heute geltenden Standard im Bereich des hindernisfreien Bauens angepasst hätte werden müssen.

Dieses Vorgehen, eine umfassende Ertüchtigung und Sanierung, wurde im weiteren Projektvorgehen aus folgenden Gründen verworfen:

1. Die Investition hätte einen relativ hohen Taxsprung zur Folge, der mindestens 20 Franken pro Tag und Bewohner/in betragen würde.
2. Die Aufenthaltstaxen würden unmittelbar nach der Sanierung/Erweiterung um mindestens 20 Franken pro Tag und Person ansteigen.
3. Der notwendige Ausbau der Pflegebetten könnte mit einer Sanierung/Ertüchtigung nicht realisiert werden.
4. Eine Sanierung/Ertüchtigung müsste unter Betrieb erfolgen und hätte eine spürbare Beeinträchtigung des Umfelds der Bewohnerinnen und Bewohner wie auch der Mitarbeitenden des AZ3L zur Folge.
5. Eine umfassende Sanierung/Ertüchtigung widerspräche der Strategie, den Betrieb und die Immobilien voneinander zu trennen.
6. Die Zukunftsträchtigkeit der Variante "Sanierung/Ertüchtigung" ist eingeschränkt.

3. Gegenüberstellung Varianten A und B

In einem ersten Schritt wurden die Varianten A (neues Pflegezentrum per 2025, Realisierung in einer Etappe) und Variante B (Etappierung, wobei das neue Pflegezentrum 2037 bezogen

wird) einander gegenübergestellt. Damit die Ergebnisse miteinander verglichen werden konnten, wurde von gleichbleibenden, Aufenthaltstaxen von 181 Franken pro Tag und Person ausgegangen (wobei die Pensionstaxe 156 Franken und die Betreuungstaxe 25 Franken betragen). Die Modellrechnungen umfassen Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung. Zudem sind umfangreiche Mengengerüstet im Modell hinterlegt.

Anhand der Modellrechnungen konnte die Entwicklung des Eigenkapitals als guter Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Bei Modell A zeigte sich, dass das Eigenkapital im Jahr 2047 aufgebraucht sein wird, bei Modell B im Jahr 2051. Weiter konnte auch anhand des Modells der theoretische Anpassungsbedarf der Aufenthaltstaxen berechnet werden. Dieser beträgt bei Variante A im Jahr 2047 27 Franken pro Tag und Person und bei Variante B 36 Franken im Jahr 2051. Der Unterschied des Anpassungsbedarfs ist auf die tieferen Mieten bei Variante A zurückzuführen. Diese ergibt sich aus den tieferen Baukosten, da bei gleichzeitiger Realisierung der Neubauten substanzielle Synergien anfallen. Gemäss Gutachten des Büros für Bauökonomie fallen die Baukosten um 4.4 Millionen Franken tiefer aus. Weiter können bei Variante A betriebliche Synergien von rund 200'000 Franken pro Jahr erzielt werden, da ein sowohl bauliches wie auch betrieblich in sich stimmiges Konzept umgesetzt werden kann.

4. Variante A mit Anpassung der Pensionstaxen

Die Umsetzung von Variante A wurde auch mit der Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA) besprochen. Für die ZBSA war von zentraler Bedeutung, dass mit der Umsetzung von Variante A der Bestand der Stiftung nicht in Frage gestellt wird. Hierzu musste das Modell mit einer stufenweisen Anpassung der Aufenthaltstaxen erweitert werden. Diese Modellrechnung geht davon aus, dass ein Teil der Heimfallentschädigung, geplant sind 12 Millionen Franken, in einen eigenen Fonds gelegt werden, mit dem die Aufenthaltstaxen über mehrere Jahre hinweg vergünstigt werden können und damit ein stufenweiser Anstieg der Taxen möglich wird.

Die ZBSA hat dieses Konzept in ihrem Schreiben vom 24. Februar 2021 als gut befunden.