

Projekt Dreilinden

Protokoll 1. Sitzung erweiterte Projektsteuerung vom 11. Mai 2021

Datum, Zeit: Dienstag, 11. Mai 2021, 17.15 – 19.45 Uhr

Ort: Mehrzwecksaal Turnhalle Sportpark, Rotkreuz

Teilnehmer: *Projektsteuerung*

Dr. Jürg Ruf, VRP Griag (Vorsitz)

Mary Sidler, VR Griag (Protokoll)

Ulrich Amsler, Präsident Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Maria Britschgi, Stiftungsrätin Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel

Peter Hausherr, Gemeindepräsident

Patrick Wahl, Bürgerpräsident

Erweiterte Projektsteuerung

Alexander Haslimann, SVP

Martina Scheidegger, CVP

Tanja Hegglin, FDP

Dorothea Wattenhofer, Grüne

Daniel Brönnimann, SP

Simone Canori, Kommission Soziales/Gesundheit

Helene Zimmermann, Kommission Soziales/Gesundheit

Ester Mönch, Kommission Soziales/Gesundheit

Pascal Beugger, Kommission Soziales/Gesundheit

Oskar Freimann, Kommission Finanzstrategie

Lukas Knecht, Baukommission

Ziel der Sitzung: Die erste Sitzung gilt als Einstieg in die Thematik und als Auslegung.

1. Begrüssung und Administratives

Jürg Ruf begrüsst die Teilnehmenden. Alle stellen sich kurz vor.

Zu Beginn der Sitzung wird ein Gruppenfoto und Fotos während der Sitzung der Teilnehmenden gemacht.

2. Informationen Einführung Projekt Dreilinden

Ausgangslage und aktueller politischer Stand

Peter Hausherr stellt die Ausgangslage zum Projekt Dreilinden und den aktuellen politischen Stand vor. Am 12.01.21 hat eine öffentliche Infoveranstaltung zum Vorgehen Überbauung Buonaserstrasse stattgefunden. Ursprünglich bestand die Absicht, die Überbauung an der Buonaserstrasse in zwei Etappen zu realisieren. In einer ersten Etappe die Gebäude für «Wohnen im Alter» und in einer zweiten Etappe die Gebäude und Anlagen für ein neues Pflegeheim. 2016 wurde die Gemeinde Risch Immobilien AB (Griag) gegründet, welche dieses Projekt bis heute intensiv weiterentwickelt hat. Im Sommer 2020 stellte man sich die Frage, was es heisst, wenn ausgehend vom Bebauungsplan 60 Alterswohnungen und das Pflegeheim in einer Etappe, statt in zwei Etappen erstellt würden? Man sah sich in der Pflicht, eine solide Antwort basierend auf einer umfassenden Überprüfung liefern zu können, sollte diese Frage in der politischen Debatte gestellt werden. Ebenfalls zeigte sich, dass die Realisierung in einer Etappe unter anderem betrieblich, für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Mitarbeitenden grosse Vorteile aufweisen würde. Wesentliche Aspekte, die es nun hauptsächlich zu prüfen galt, sind die baulichen und finanziellen Konsequenzen und das Synergiepotential. Finanziell spielt insbesondere die Sicherstellung einer sozialverträglichen Taxentwicklung bei der Stiftung auch in der langfristigen Zukunft sowie die Heimfallregelung eine wesentliche Rolle. Es wurde die Realisierbarkeit im Jahr 2025 der Realisierbarkeit im Jahr 2037 gegenübergestellt. Auch die Stiftungsaufsicht war in den Überlegungen ein wichtiger Player, da sich die Frage stellte, wenn die Stiftung nicht mehr Eigentümerin ist, ob sie langfristig überlebensfähig ist und sie den Betrieb als Mieterin kostendeckend und Wahrung ihres Kapitals führen kann. Dies wurde bejaht. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile kam man zum Schluss, dass das Vorgehen in nur einer Etappe

GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG

zweckmässiger sei und die beste Lösung darstellt. Damit können auch die Wohnungen von Pflegeleistungen und weiteren Services umfassender und unmittelbar profitieren.

In der im Rahmen der Infoveranstaltung durchgeführten Mitwirkung äusserte sich eine Mehrheit positiv, einige ablehnend, und einige offen gegenüber dieser Variante. Von einigen wurde eine breitere Diskussion und bessere Kommunikation gewünscht. Insbesondere soll das Betriebskonzept und Raumprogramm bereits im Rahmen des Kreditantrages vorliegen. Einige möchten eine bessere strategische Grundlage sehen und damit auf welcher Basis und mit welchen konkreten Zielen man diesen Entscheid gefällt hat. Es wurde auch verlangt, dass die Abstimmung verschoben wird. Für die vier Gremien sind diese Stellungnahmen sehr wertvoll und sie nehmen diese sehr ernst. Um insbesondere der Kommunikation mehr Gewicht zu geben, wurde entschieden, dass die Abstimmung von Juni 2021 auf September 2021 verschoben werden soll. So will man das Projekt durch verschiedene Echo-Gruppen spiegeln lassen, die Parteien abholen und Infoveranstaltungen durchführen. Es wird auch über eine neue Projekt-Homepage kommuniziert.

Das Feedback der Parteien aus der Mitwirkung wie auch aus nachfolgenden Gesprächen war:

Grüne: grundsätzlich einverstanden mit gemeinsamer Realisierung, jedoch Fahrplan zu eng. Offene Fragen sollen zunächst geklärt werden.

CVP/FDP/SVP: unterstützen Projekt und Vorgehen, sehen finanzielle, planerische und bauliche und betriebliche Vorteile sowie Synergieeffekte. Sie lehnen eine nochmalige Verschiebung des Abstimmungstermins ab.

SP: grundsätzlich einverstanden mit gleichzeitiger Realisierung. Gespräch geführt, welches sehr offen verlaufen ist.

Es hat sich zudem eine (parteilose) IG formiert, welche Druck herausnehmen, die Abstimmung nochmals verschieben möchte, sich eine eingehendere Diskussion wünscht, um auch den Innovationsgehalt zu erhöhen. Es soll eine tiefere strategische Abstützung erfolgen und das Betriebskonzept und Raumprogramm sollen vorliegen. Die Anzahl bzw. die Notwendigkeit zusätzlicher Pflegebetten wird in Frage gestellt. Da ist eine Unsicherheit vorhanden, ob es diese braucht. Zudem soll die Kommunikation verbessert werden. IG möchte Stopp der Planung.

Projektorganisation, genereller Zeitplan, Aufgabe und Rolle der erweiterten Projektsteuerung

Jürg Ruf stellt die Projektorganisation, den generellen Zeitplan und die Aufgabe vor. Es geht heute darum, für den Einstieg die notwendigen Grundinformationen zu haben.

Seit Gründung der Griag haben immer alle vier beteiligten Partner zusammengearbeitet (Stiftung, Einwohnergemeinde, Bürgergemeinde, Griag). Dies soll auch weiterhin so bleiben. Dies ist das Grundgerüst der Projektorganisation (sh. Präsentation S.4).

Die Aufgabenverteilung ist wie folgt:

Die Stiftung hat eine Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen, in welchem der Basisauftrag und ergänzende Dienstleistungen geregelt sind. Der Stiftungsrat erstellt das Betriebskonzept aufgrund dieses Leistungsauftrages und übersetzt dies ins Raumprogramm.

Die Griag hat mit beiden Aktionärgemeinden (EGR und BGR) die Rolle als Bauherr vereinbart. Das Kostendach von 40 Mio. ist verbindlich. Um das Vorhaben zu realisieren ist eine Kapitalerhöhung notwendig. Dabei sind 40% als Eigenkapital und 60% als Fremdkapital - für die erste Etappe wie auch für die zweite Etappe - geplant.

Die Einwohnergemeinde beschafft das Fremdkapital allein ohne Bürgergemeinde. Die Legitimation zur Aufnahme dieses Fremdkapitals muss von der Stimmbevölkerung erteilt werden, wofür eine Abstimmung erforderlich ist.

Das bestehende Baurecht des Zentrums Dreilinden wird abgelöst und das bisher von der Stiftung genutzte Alterszentrum Dreilinden wird an die Einwohnergemeinde bei entsprechender Heimfallentschädigung heimfallen.

Verantwortlich für das Projekt ist die 2016 gegründete Griag. Diese wird das Projekt leiten und umsetzen. Auf Ebene Projektsteuerung sind zwei Vertreter der Griag, zwei Vertreter der Stiftung und die Präsidenten der beiden Gemeinden. In der erweiterten Projektsteuerung sind Kommissionsmitglieder der Kommission Soziales und Gesundheit, der Baukommission, der Finanzstrategie und der Ortsparteien vertreten.

Die Rolle der erweiterten Projektsteuerung ist die politische Begleitung. Sie fungiert als Gefäss der Mitsprache und hat beratende Funktion.

Auf operativer Basis steht die Projektleitung mit Roger Gort, Büro für Bauökonomie Luzern (bfb), als administrativer Leiter, welche bis Ende September durch Paul Knüsel (Leiter Hochbau Stadt Zug) verstärkt wird.

Die Baukommission besteht aus den Verwaltungsratsmitgliedern der Griag, des Leiters des Alterszentrums Dreilinden und den Architekten.

Die zweite Etappe wird mit dem gleichen Team, unter Leitung der Ramser Schmid Architekten, Zürich, welche den Wettbewerb für das Zentrum «Wohnen im Alter» gewonnen haben, umgesetzt. Dies vereinfacht die gleichzeitige Planung der beiden Objekte wesentlich und führt zu einer substanziellen finanziellen Einsparung. Für das Betriebskonzept und das Raumprogramm zeichnen sich Felix Reichmuth und sein Team verantwortlich. Er wird zusätzlich unterstützt durch Frau Silke Däppen, welche spezialisiert ist für die Beratung und strategische Begleitung von Alters- und Pflegeeinrichtungen.

Die zuständige Gruppe für das Raumprogramm, welches auf Basis des Betriebskonzeptes erstellt wird, wird wiederum durch Felix Reichmuth geleitet. Weiter sind in dieser Gruppe vertreten Prisca Baumeler und Richard Kolly, beide VR Mitglieder der Griag und erfahrene Personen im Führen von Alters-/Pflegeheimen, sowie die Architekten.

Zusätzlich werden drei Echogruppen beigezogen, Echogruppe BewohnerInnen Angehörige und Mitarbeitende

Jürg Ruf erläutert den generellen Terminplan (sh. Präsentation S.5).

3. Konzept Projekt Dreilinden, Innovationsgehalt

Beilage 1 Konzept Dreilinden Innovationsgehalt

Pascal Beugger stellt das Konzept des Projektes Dreilinden vor. Die Kommission hat sich bei der Erstellung des Konzeptes an Curaviva orientiert. Diese hat 2016 ein Konzept für 2030 erstellt (Wohn- und Pflegemodell 2030), welches 2020 von Curaviva überarbeitet wurde. Die Grundsätze von Curaviva sind: Pflegeheime sollen

integrativ sein, um Vereinsamung möglichst entgegenzuwirken. Die angestammte Lebenswelt der Bewohner soll berücksichtigt werden. Je besser eingebettet, umso grösser ist die Möglichkeit am sozialen Leben teilzunehmen. Dies ist die grosse Stärke der zentral gelegenen Überbauung im Umfeld von Schule, Bibliothek und Dormattplatz. Auch die Mobilität ist sehr gut durch die direkte Lage am Bahnhof.

Die Kombination von Alterswohnungen und Pflegeheim ermöglicht eine hohe Lebensqualität bis zum Lebensende im gewohnten Umfeld. Ein stufenweiser Übergang ins Pflegeheim ist gewährleistet. Der Wechsel von der angestammten Wohnung in eine Alterswohnung ist leichter als von der Wohnung direkt ins Pflegeheim.

Das neue Pflegezentrum ist ein offenes Haus für diverse Anspruchsgruppen aus dem gesamten sozialen Umfeld. Dadurch werden Beziehungen gefördert. Freiwillige werden einbezogen und schaffen damit Kontakt. Dies reduziert die Einsamkeit. Das Restaurant, gemeinsame Begegnungsräume, die gestaltete Umgebung, welche öffentlich zugänglich ist, fördern die Kontaktaufnahme und ermöglichen die generationenübergreifende Beziehungspflege. Die Durchmischung von Bewohnerinnen und Öffentlichkeit findet dadurch automatisch statt, die Teilnahme am sozialen Leben ist durch die zentrale Lage gewährleistet.

Die geplante Überbauung entspricht dem Konzept von Curaviva und der sehr innovative, zukunftsgerichtete Ansatz der Überbauung ist damit nachgewiesen.

4. Bericht Leben im Alter 2007 bis 2025

Beilage 2: Bericht Leben im Alter 2027 bis 2025

Beilage 3: Präsentation Bericht Leben im Alter

Pascal Beugger informiert ,dass basierend auf den strategischen Zielsetzungen zum Leben im Alter in Risch in den letzten Jahren eine intensive Auseinandersetzung stattfand. Dabei war ein wichtiges Thema, auch aus der Mitwirkung, die sorgfältige Überprüfung der Anzahl Pflegeplätze.

Der vorliegende Bericht legt die strategischen Zielsetzungen dar und zeigt die umgesetzten Massnahmen auf.

Im Bericht hat man sich vorallem auf das Wohnen und die Pflege konzentriert. Das Altersleitbild ist noch breiter abgefasst. Ziel ist, dass alle Strategiepapiere, Leitbilder

usw. welche in Risch erarbeitet wurden, im Bericht abgebildet werden. Alle Strategien sind auf das Thema Leben im Alter überprüft. Im Bericht gibt es eine Gegenüberstellung der Massnahmen und wie diese umgesetzt wurden.

Der Fachausschuss Leben im Alter hat sich 4 Jahre lang mit der neuen Überbauung auseinandergesetzt, unter anderem auch mit der Anzahl Pflegeplätze. Er ist zum Schluss gekommen, dass 20 zusätzliche Pflegeplätze sinnvoll und entsprechend der demografischen Entwicklung sowie der unterproportionalen Abdeckung von Risch vor allem auch notwendig sind. Dies wird im Bericht beleuchtet.

Weitere Themen, welche im Bericht aufgegriffen sind, sind die demografische Entwicklung und die Entwicklung der Nachfrage zur Langzeitpflege. Es wird auch auf die OBSAN-Studie (schweizerisches Gesundheitsobservatorium) und auf kantonale Vorgaben eingegangen. Um zu verifizieren, ob wir mit unserer Altersstrategie richtig stehen, wurden auch Vergleiche mit der Stadt Zug und Zürich angestellt. Der Bericht begründet die gefällten Entscheide. Er kommt als nächsten Schritt zur zweiten Lesung in den Gemeinderat und wird nach der Verabschiedung durch diesen veröffentlicht.

Diskussion

Frage: Hat es heute 52 Pflegeplätze Stufe 1 – 3?

Antwort: Es hat 53 Pflegeplätze, 45 für die Gemeinde Risch und 8 für die Gemeinde Meierskappel. Tiefe Pflegestufen gehören grundsätzlich nicht ins Pflegeheim, sondern in Alterswohnungen. Die ganze Schweiz handhabt das so. Wenn Wohnungen da sind, können einige mit niedrigen BESA-Stufen vom Pflegeheim in die Wohnungen wechseln. Damit werden Pflegeplätze frei. Wohnungen sind auch für die Bewohner günstiger.

F: Was heisst das für niedrige BESA-Stufen, bezüglich Betreuungsbedarf?

A: Auch bei niedrigem Pflegbedarf muss heute jemand ins Pflegeheim. Es gibt aktuell kein anderes Angebot. Für die Pflege- oder Betreuungsbedürftigkeit können verschiedene Voraussetzungen eine Rolle spielen, z.B. funktionale oder soziale Bedürfnisse.

F: Ist Corona in den Bericht eingeflossen (Übersterblichkeit, Untersterblichkeit)? Ist der zusätzliche Bedarf an Pflegebetten noch gegeben, auch wenn Wohnungen zusätzlich kommen.

A: Übersterblichkeit ist nicht so gross, dass dies Einfluss auf die Planung hätte. Gesamtkantonal geht man von durchschnittlich 9 Betten/1000E aus. Dies würde für

Risch 100 Betten bedeuten. Die demografische Entwicklung ist hoch und der Bedarf für Risch ist ausgewiesen. Risch rechnet daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit, dass Risch zusätzliche Betten bekommt. Dazu ist es notwendig, das Projekt voranzutreiben.

Die Warteliste ist gross (aktuell 5 Pers.) Wir haben keine Probleme, Plätze nicht besetzen zu können:

F: Sind Rischer auch fremdplatziert, weil zu wenig Platz vorhanden ist?

A: Das ist leider so. Bedarf erfolgt i.d.R. dringend. Ein Pflegebett ist nicht unbedingt gerade frei. Viele bleiben dann am auswärtigen Ort und zügeln nicht nochmals.

5. Stand aktuelle Projektplanung

Beilage 4: Zeitplanung Projekt

Jürg Ruf erläutert den Terminplan.

Das Vorprojekt soll Ende dieses oder Anfang nächstes Jahr fertig sein.

Die Fertigstellung der Bauten wird Ende 2025, Anfang 2026 möglich sein. Dies ist auch mit der Stiftung abgestimmt. Auf keinen Fall soll auf Weihnachten gezügelt werden, deshalb wurde der Terminplan so festgelegt, dass Anfang 2026 gezügelt werden soll.

6. Kommunikation über das Projekt

Jürg Ruf informiert, dass für das Projekt eine eigene Webseite erstellt wird. Der Aufbau der Headline ist chronologisch. Er betont, dass das Projekt «Leben im Alter» baubewilligungsreif ist. Die Homepage ist keine politische Seite. Es werden keine Meinungen aufgeschaltet, sondern sie ist eine reine Informationsplattform, auf welcher sich die Bürger über das Projekt informieren können. Später bzw. auf den Vermietungsstart kann und soll sie zu einer Vermietungsplattform umfunktioniert werden. In der neuen Überbauung sind 60 Wohnungen geplant. Dafür sind bereits 40 Anmeldungen vorhanden. Diese werden auf eine Interessentenliste genommen. Es kommen laufend neue Anfragen.

Parallel zur Homepage wird auch an öffentlichen Veranstaltungen über das Projekt

informiert.

7. Stand Betriebs- und Angebotskonzept, nächste Schritte

Beilage 5: Stand Betriebs- und Angebotskonzept

Ulrich Amsler informiert über das Betriebs- und Angebotskonzept. Die meisten Menschen wollen möglichst lange zuhause wohnen. Um diesem Bedürfnis gerecht zu werden, sollen Dienstleistungen erbracht werden, welche Leben und Wohnen in eigenen vier Wänden unterstützen. Das Wohn- und Pflegemodell 2030 von Curaviva ist dabei wegweisend. Der Stiftungsrat hat diese strategische Ausrichtung 2021 bestätigt.

Das klassische Angebot ist ein Auslaufmodell. Das neue Dienstleistungsmodell hat die Vorgabe «ambulant vor stationär». Zentrales Anliegen ist «alles aus einer Hand und bezahlbar». Es werden Leistungen für Bewohner der Wohnungen und des Pflegeheimes erbracht. Es sollen Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben geschaffen werden. Die Kosten sind dabei nicht zu vernachlässigen, die Taxentwicklung muss im Auge behalten werden. Sie soll sozialverträglich gestaltet sein. Begegnungen um das und im Gebäude sind sehr wichtig. Bewohner sollen am Dorfleben teilhaben können. Die Lage im Zentrum ist dabei beste Voraussetzung.

Ulrich Amsler erläutert die nächsten Schritte gemäss Folie 2 der Präsentation.

Die Stiftung hat zwei Echogruppen unter der Leitung von Felix Reichmuth und Silke Däppen. In der ersten Echogruppe sind Bewohner, Angehörige, Mieterinnen und Freiwillige, in der zweiten Echogruppe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dreilinden. Zusammenfassend hält Ulrich Amsler fest, dass das neue Zentrum ein Dienstleistungszentrum mit möglichst flexiblem Angebot für selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter sein soll.

Diskussion

Frage: Werden die Alterswohnungen auch von der Stiftung verwaltet?

Antwort: Alles aus einer Hand bedingt, dass die Leistungen auch zugunsten der Wohnungen erbracht werden können, in Form von Spitin. Die Stiftung wird die 60 Alterswohnungen im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Griag vermieten. Dies

ist auch deshalb wichtig, dass die Bewohner richtig platziert werden und keine Fehlplatzierungen erfolgen.

F: Wird auch mit Subunternehmer gearbeitet, z.B. Reinigungsarbeiten, Gastrobetriebe? Dies auch unter dem Aspekt, dass die Kosten tief bleiben sollen?

A: Wir sind noch nicht soweit, dass Drittleistungen geplant sind. Betreiber soll zum heutigen Zeitpunkt die Stiftung für alle Dienstleistungen sein, aber der Einkauf von Drittleistungen ist nicht ausgeschlossen, da die Bezahlbarkeit ein wichtiger Faktor darstellt.

Es wurden Modellrechnungen gemacht unter Berücksichtigung der Heimfallentschädigung. Für rund die nächste Generation sollen sozialverträgliche Taxen angeboten werden können. Eine Taxentwicklung in die Höhe wird es geben, aber durch die Subvention kann diese auf einem Niveau mit den heutigen infrastrukturellen Voraussetzungen gehalten werden.

F: Wenn Heimfallentschädigung nicht zum Tragen käme, was würde das bedeuten?

A: Baurechtsvertrag läuft bis 2044 mit Option Verlängerung bis 2054. Gemeinde will aber Baurechtsvertrag nicht verlängern, da die Griag gegründet wurde mit dem Ziel die neuen Bauten zu realisieren. Wenn trotzdem die Stiftung die Liegenschaft weiterhin betreiben müsste, wären Sanierungen nötig in der Höhe von 10 Mio Fr. in ein Gebäude, welches baulich auch nicht erweiterbar und somit eine Erhöhung der Pflegeplätze nicht möglich wäre. Wegen den gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungen müssten die Taxen erhöht werden.

Anm: Dies soll der Bevölkerung plausibel aufgezeigt werden. Dies war einer der Hauptgründe, beide Anlagen gemeinsam zu entwickeln.

GP: Verschiedene Faktoren sprechen für eine sofortige kombinierte Realisierung. Das Land wird deutlich unter dem Einstandspreis eingebracht, die Heimfallentschädigung kann für sozialverträgliche Pflögetaxen verwendet werden. In den nächsten drei bis vier Jahren kann nach wie vor mit sehr tiefen Zinsen finanziert und damit Rückstellungen geschaffen werden. In 10 Jahren ist die Zinssituation ungewiss. Sodann ist festzuhalten dass das heutige Zentrum Dreilinden mit relativ bescheidenen notwendigen Zusatzinvestitionen für andere Nutzungen vermietet werden kann. All diese Faktoren führen zu besserem finanziellem Ergebnis.

SVP: ist im Austausch mit FDP und CVP. Sie werden ein PRO-Komitee aufziehen. Die Homepage ist dabei sehr wichtig und hilfreich, um an fundierte Infos zu kommen.

F: Warum wird zuerst die Finanzvorlage vorgelegt, bevor das Projekt vorliegt?

A: Der Bebauungsplan gibt schon relativ genaue Vorgaben. Es wurde ein SOLL-Raumprogramm erstellt. Dieses gibt den Rahmen für die Investitionskosten vor. Die durchschnittlichen Kosten pro Pflegeplatz ergeben sich aus statistischen Kennzahlen, welche über mehrere Jahre gesammelt werden. Diese werden der Teuerung für die kommenden Jahre unterstellt. Dies ergibt die Gesamtkosten. Dabei ist eine grosse Kostendisziplin gefragt. Wünschbares soll von Notwendigem getrennt werden.

In der Projektvereinbarung zwischen der Stiftung und der Griag ist ein Kostendach enthalten, welches dem Leistungsauftrag entspricht. Darin ist auch eine Klausel enthalten, welche besagt, wenn Zusatzleistungen verlangt werden, muss abgewogen werden, ob eine effektive Umsetzung sinnvoll und nötig ist.

Falls Zusatzwünsche für den Ausbau des neuen Zentrums Dreilinden zu Mehrkosten führen, ist ein Nachtragskredit der Gemeinde nicht zwingend notwendig. Zuerst wird geprüft, ob die Zusatzwünsche durch Aufnahme von weiterem Fremdkapital finanziert werden können, ohne die finanzielle Solidität zu gefährden.

Ausserdem ist zu beachten, dass Zusatzleistungen des Alterszentrums nicht zwingend bauliche Erweiterungen benötigen. Das neue Pflegezentrum muss baulich für eine längere Zeit nutzbar sein. Neue oder künftige Zusatzleistungen und -angebote müssen in erster Linie betrieblich und nicht baulich aufgefangen und umgesetzt werden können.

F: Besteht die Absicht Betrieb (Stiftung) und Infrastruktur (Griag) komplett zu trennen?

A: Ja, das war bereits bei der Gründung der Griag ein wesentlicher Strategieentscheid, dem die Gemeindeversammlung zugestimmt hat.

Anm: Es besteht die Gefahr, dass das Leben im Alter (Alterswohnungen) auch Pflegezentrum wird, da Pflegedienstleistungen bezogen werden können. Der Pflegebedarf wird in Zukunft weiter zunehmen. Das wird den Druck auf die Pflegebetten im Pflegezentrum erhöhen. Eine hohe Flexibilität für die Erbringung der Pflegeleistungen ist daher nötig und mit diesem Konzept auch möglich. Die Alterswohnungen können als Puffer fungieren.

8. Prozess zur Überarbeitung des Altersleitbildes

Beilage 6: Präsentation Überarbeitung Altersleitbild

Pascal Beugger erklärt, dass das Altersleitbild aus dem Jahr 2007 stammt. In einem ersten Schritt soll dieses überprüft und in einem zweiten Schritt weiterentwickelt werden. Die Zentrumsentwicklung von Rotkreuz ist wichtig, u.a. betreffend Mobilität und Sozialraum. Das Altersleitbild soll im Rahmen eines normalen Projektes mit Projektsteuerung, Projektleitung unter Rückhalt in fachlicher Sicht und Einbezug der Bevölkerung überarbeitet werden. Die Überarbeitung wird voraussichtlich im Sommer 2021 starten und ca. ein Jahr dauern.

Diskussion

Frage: Können Anpassungen im Altersleitbild überhaupt noch in das Bauprojekt einfließen? Hat man diesen Spielraum noch?

Antwort: Man geht nicht davon aus, dass man in Bezug auf Wohnen und Pflege auf nicht abgehandelte Themen stösst. Seit 2007 wurden die Massnahmen sehr seriös bearbeitet und umgesetzt. Wir setzen um, was Curaviva 2030 als ideal und innovativ vorgibt.

9. Übergeordnetes Projektvorgehen

Diskussion und Empfehlung zuhanden des Auftraggebers

Peter Hausherr stellt die Anliegen der IG Zukunft Alter vor:

Man soll sich Zeit nehmen für eine fundierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen an ein neues Pflegezentrum. Die Abstimmung vom 26.09.21 soll daher nochmals verschoben werden. In der Homepage wird propagiert, in einem ersten Schritt die Alterswohnungen zeitnah zu realisieren und in einem zweiten Schritt ein «Kompetenzzentrum» (Pflege). Insbesondere soll man:

- Innovation erhöhen
- Partizipation erhöhen
- strategische Abstützung verbessern
- Betriebskonzept, Raumprogramm weiterentwickeln, Einsicht darin geben
- Unsicherheit über die 20 neuen Pflegebetten ausräumen
- Substanzerhalt altes Dreilinden AZ3L prüfen

- Kommunikation verbessern
- Kompetenzzentrum als Ziel definieren

Peter Hausherr möchte ein Stimmungsbild der erweiterten Projektsteuerung abholen. Wie stellt sich diese zu den Forderungen der IG? Dies ist wichtig für den Richtungsentscheid der Gemeinde.

Aus der Diskussion ergeben sich folgende Meinungen:

Die erweiterte Projektsteuerung ist nahezu einhellig der Meinung, dass ein Projektstopp nicht die richtige Lösung ist, zumal bereits sehr viele Grundlagen erarbeitet wurden und diese eine gute Aussagekraft haben.

Ein Dreiphasenmodell, wie es in Wetzikon für Demenz-Erkrankte umgesetzt, ist aus fachlicher Sicht nicht auf die Gemeinde Risch übertragbar. Wetzikon ist ein regionales Zentrum mit 160 Pflegeplätzen. Risch kann dagegen nur für den lokalen Bedarf planen.

Bei einer etappierten Überbauung würde nach Realisierung der Alterswohnungen wiederum eine Baustelle notabene vor den neuen Wohnungen und mitten im Zentrum von Rotkreuz mit den damit verbundenen Immissionen betrieben werden. Während mehreren Jahren im Zentrum von Rotkreuz eine Baustelle bestehen. Es gäbe daher über Jahre auch keine richtige Begegnungszone. Der Weg vom heutigen AZ3L zu den neuen Alterswohnungen wäre weit und daher betrieblich für das Erbringen von Dienstleistungen nicht optimal (Service, Pflege, Nachtwache/Notfalldienst, Nutzung der Allgemeinräume etc.). Die Vorteile des Wohn- und Pflegemodells 2030 gemäss Curaviva könnten erst viel später erreicht werden..

Der Bedarf für Alterswohnungen und der Pflegeplätze ist aus Sicht der Griag ausgewiesen. Später wäre eine bauliche Verbindung zum Pflegeheimneubau mit hohen baulichen Aufwendungen und Kosten verbunden. Wenn die Planung für das Pflegezentrum zurückgestellt werden muss, muss die ganze Planung zurückgestellt werden und dann nach dem Realsierungsentscheid neu aufgelegt werden. Die Planer und die Fachplaner sind heute bereit. Sie haben ihre Honorare an die Möglichkeit einer Gesamtüberbauung angepasst, weil sich Synergien bei der gleichzeitigen Realisierung ergeben. Es würde eine substantielle sechsstellige Zahl ins Risiko gesetzt. Mit einem späteren Bauentscheid müsste die Planung zuerst wieder neu aufgestartet werden, weil die heute bereit stehenden Planerressourcen abgezogen und

anderweitig eingesetzt würden. Sequentielles Bauen erschwert den baulichen Ablauf auch deshalb, weil die Planerleistungen wieder neu hochgefahren werden müssen, was Zeit braucht.

Auch ist bis heute nicht ganz klar, welche zusätzlichen Leistungen und Angebote geschaffen werden sollen. Entsprechende klare Wünsche sind nie konkret formuliert worden. Das Meinungsspektrum im Hinblick auf eine Neuauflage wäre breit. Es kann aber auch betont werden, dass beim vorgesehenen Projekt eine gewisse Flexibilität der Raumnutzungen vorhanden ist. Es hat Räume, die je nach Bedarf auch multifunktionell für diverse Bedürfnisse eingesetzt werden können.

Die erweiterte Projektsteuerung teilt grundsätzlich die Meinung, dass das Projekt eine grosse Chance für die Gemeinde mit einem neuen Angebot an Wohnen im Alter und Pflege im Dorfzentrum ist. Die Zeit ist reif, für die nächste Altersgeneration eine bedarfsgerechte Einrichtung zu erstellen. Die Grundlagen sind sehr seriös und fundiert erarbeitet worden und das Projekt bringt für die gesamte Bevölkerung einen grossen Mehrwert.

Jürg Ruf nimmt diese Rückmeldungen sehr gerne auf und sie werden bei der Weiterentwicklung in die Überlungen einbezogen.

10. Ausblick Sitzung vom 15. Juni 2021, nächste Schritte

2 Schwerpunkte:

- erste Informationen zum Stand des Vorprojektes
- erste Skizzen/Visualisierungen zur Umgebung

11. Terminfestlegung für die 3. und 4. Sitzung

- Zweite Hälfte August 2021
25.08.21, 17.15 bis 19.30Uhr
- Zweite Hälfte Oktober 2021
19.10.21, 17.15 bis 19.30 Uhr

Für das Protokoll
Mary Sidler