VEREIN ALTERSZENTRUM
5436 WÜRENLOS

Konzept für das weitere Vorgehen zum Alterszentrum Würenlos

1. Ausgangslage (Ist-Zustand)

Seit Jahrzehnten plant die Gemeinde Würenlos ein Alterszentrum auf der Zentrumswiese. Ein erstes Projekt (Falter am Bach) scheiterte 1995 an der Urne wegen einer Kumulation von Negativargumenten (zu modern, falsches Dach, nicht zonenkonform, zu teuer); ein zweites (Ikarus) wurde 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen, aber anschliessend von nachbarschaftlichen Einsprachen mehrfach verzögert und schliesslich 2010 vom Gemeinderat angesichts neuer kantonalen Randbedingungen für die Alterspflege aufgegeben.

Unbestritten ist aber nach wie vor die Dringlichkeit des Anliegens und auch der Standort Zentrumswiese, was 2013 mit einer Volksinitiative und der bestbesuchten Gemeindeversammlung seit je markant bestätigt worden ist. Die Zentrumswiese steht im Eigentum der öffentlichen Hand (Einwohnergemeinde 54 Aren, Ortsbürgergemeinde 47 Aren); sie wird nur etwa zu 60 % vom geplanten Alterszentrum beansprucht.

Die Gemeinde hat heute fast 6'000 Einwohner. An stationären Alterseinrichtungen bestehen 6 Alterswohnungen der Ortsbürgergemeinde und ca. 20 Plätze in einer privaten Wohngemeinschaft; über 40 Personen leben heute auswärts in Alterszentren der Region (vor allem in Spreitenbach und Wettingen).

Im Pflegegesetz des Kantons Aargau von 2012 wird in der Altersbetreuung deutlich unterschieden zwischen stationärer und ambulanter Pflege. Nur ein Teil der heute in Alterszentren Lebenden benötigt Pflegezimmer mit stationärer Pflege, anderen genügen die Dienste der Spitex. Vielen alten Menschen wird aber der Haushalt im eigenen Haus oder in einer grossen Wohnung – trotz Spitex – mit der Zeit zu mühsam; sie suchen eine kleinere und altersgerechtere Wohnmöglichkeit. Genau dazu dient "betreutes Wohnen" mit ambulanter Pflege (Spitex) und individuell wählbaren Dienstleistungen. Abklärungen haben gezeigt, dass Würenlos in absehbarer Zukunft mit 24 – 48 Pflegezimmern und ca. 50 Einheiten für betreutes Wohnen gut versorgt wäre.

Im Hinblick auf das schon damals absehbare neue Pflegegesetz hat der Gemeinderat 2011 das Alterszentrum aus der Finanzplanung der Gemeinde gestrichen und ein gemischtes Vorgehen beschlossen: Die Gemeinde blieb für den Standort zuständig, der seit langem bestehende Verein Alterszentrum Würenlos übernahm die Planung von Bau und Betrieb des künftigen Alterszentrums. In einem Vertrag sollten die gegenseitigen Pflichten und die neue Trägerschaft allerdings noch genau geregelt werden, was aber bis heute noch nicht geschehen ist.

2. Ziel (Soll-Zustand)

In Würenlos soll mitten im Dorf ein Alterszentrum entstehen, das der älteren Bevölkerung mit bedarfsgerechten Angeboten auf zwei Stufen (betreutes Wohnen, Pflegeheim) erlaubt, ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung zu verbringen.

Grösse des Alterszentrums: Damit in Würenlos allen Menschen im Alter der Wechsel ins Alterszentrum auch finanziell möglich ist, benötigt dieses eine minimale Betriebsgrösse. Für Würenlos sind zu Beginn 24 Pflegezimmer und ca. 50 betreute Wohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen) oder etwas mehr sinnvoll, wobei ohne wesentlichen Umbau 12 der betreuten Wohnungen später bei Bedarf in 24 zusätzliche Pflegezimmer umgewandelt werden können.

Aufenthalt im Alterszentrum: Wer ins Alterszentrum Würenlos eintritt, soll im Normalfall bis zum Tod hier bleiben und bei Bedarf mit zunehmender Pflege rechnen können. Diese Regel gilt nur dann nicht, wenn in einer speziellen auswärtigen Pflegeeinrichtung (z.B. Onkologie, Demenzstation) die menschliche Würde solcher Patienten besser gewahrt werden kann.

Wer im *betreuten Wohnen* lebt, soll möglichst selbständig bleiben können, bestimmt seinen Tagesablauf weiterhin selbst, kann selber kochen und bezieht Dienstleistungen des Zentrums – von Mahlzeiten über Raumpflege und ambulante Krankenpflege (Spitex) bis zur Notfallbetreuung – nach Bedarf und auf der Basis eines individuellen und anpassbaren Vertrags. Die Würenloser Spitexorganisation ist innerhalb und ausserhalb des Alterszentrums tätig.

Wenn allerdings die benötigten Dienste eine kritische Grenze überschreiten, wird der Übertritt aus dem betreuten Wohnen in den *Pflegebereich* nötig, wo eine umfassende Pflege möglich ist. Dieser Übertritt soll so spät wie möglich erfolgen können.

Kostenregelung: Im *betreuten Wohnen* fallen Kosten für die Wohnungsmiete und die beanspruchten Dienstleistungen und Pflegekosten (Spitex) an und werden monatlich in Rechnung gestellt. Im *Pflegezimmer* werden Kosten für die Hotellerie (Zimmer mit Vollpension) sowie individuell abgestufte Pflegekosten und Betreuungskosten (Hilfe und Begleitung) monatlich in Rechnung gestellt. Sowohl im betreuten Wohnen wie im Pflegezimmer können die *Pflegekosten* über die Krankenkasse abgerechnet werden. Die anderen Kosten tragen die Bewohner selber; ihnen stehen dafür neben AHV und Pension bei Bedarf auch AHV-Ergänzungsleistungen, AHV-Hilflosenentschädigung und Beiträge der Gemeinde zur Verfügung. – Das Alterszentrum wird baulich auf effiziente Betriebsabläufe ausgerichtet; nur so sind kostengünstige Tarife möglich.

Das Alterszentrum steht mitten im Dorf, in der Nähe von Läden, Restaurants und Bushaltestellen. Der direkt angrenzende Zentrumsplatz als Freifläche und ein öffentliches Café des Alterszentrums erlauben häufige Kontakte mit jedermann, auch mit Kindern und Besuchern.

3. Trägerschaft (für Bau und Betrieb)

Die Gemeinde (Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde) verfügt über das benötigte Grundstück auf der Zentrumswiese, verzichtet aber auf Grund des neuen Pflegegesetzes darauf, selber das Alterszentrum zu bauen und zu betreiben.

Der Verein Alterszentrum Würenlos (VAZW) plant seit 2011 im Auftrag des Gemeinderates Bau und Betrieb des neuen Zentrums und dessen Trägerschaft.

Diese neu zu bildende Trägerschaft muss die volle Verantwortung für einen Betrieb mittlerer Grösse tragen können, leistungsmässig, personell und finanziell. Sie braucht daher auch ein angemessenes Rechtskleid, etwa in Form einer sog. gemeinnützigen Aktiengesellschaft, welche klarere Führungsstrukturen ermöglicht als ein Verein.

Die Gemeinde als Eigentümerin des Baulands und Treuhänderin des bisher angesparten Kapitals von 4 Millionen Franken ist in geeigneter Form in die Trägerschaft einzubinden.

Die definitive Gestaltung der Trägerschaft ist im Moment noch offen. Auch zweiteilige Lösungen sind möglich (z.B. für die Immobilien und für den Betrieb). Im vorliegenden Konzept wird der Begriff *Trägerschaft* für die Gesamtheit der künftigen Trägerstrukturen verwendet, und deren Führungsgremium wird hier provisorisch als *Verwaltungsrat* bezeichnet.

4. Projektorganisation (für Vorbereitung und Bau)

Die bisherigen, jahrzehntelang erfolglosen und in der Öffentlichkeit daher zunehmend ironisch bis zornig kommentierten Planungsarbeiten haben durch den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 11.6.13 neue Dynamik erhalten. Diese Planung kann und darf nicht weiterhin nur bereits stark belasteten Behörden und Kommissionen und einem Vereinsvorstand "nebenher" aufgetragen werden. Hier ist dringend professionelle Unterstützung nötig. Schliesslich handelt es sich hier allein schon baulich um ein Projekt von 30 – 40 Millionen Franken, viel grösser als alle bisherigen öffentlichen Bauten in Würenlos. Und noch wichtiger ist die Sicherstellung des anschliessenden Betriebs einer anspruchsvollen Alters- und Pflegeinstitution auf wirtschaftlich vertretbarer Basis.

Notwendig ist daher heute (*Phase 0*) die organisatorische Vorbereitung des Gesamtprojekts "Alterszentrum und Umgebung", vordringlich aber die Einsetzung eines kompetenten *Projektleiters*, also eines Fachmannes mit Erfahrung im Projektmanagement von ähnlichen Projekten. Er muss das Projekt und die vielen daran beteiligten Partner (öffentliche Instanzen, Nachbarn, Anbieter, usw.) koordinieren, Termine einhalten, Friktionen erkennen und bereinigen. Diese Tätigkeit ist nicht vollamtlich, setzt aber eine flexible Verfügbarkeit voraus.

Ebenfalls schon in der Phase 0 geht es um die Regelung der *Trägerschaft* für das neue AZW, vorerst in einer provisorischen Form durch eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und VAZW, weil die Erarbeitung der definitiven Verträge Zeit und finanzielle Zusagen über viele Millionen Franken erfordert. Zur Vertretung dieser Trägerschaft ist nach Abschluss der Vereinbarung die Einsetzung eines kompetenten *Steuerungsausschusses* nötig, in welchem einerseits der Gemeinderat und der Vorstand VAZW, anderseits aber auch Fachleute aus dem Pflegeheim-Bau-/Betriebs-Bereich und anfänglich eventuell auch aus der Raumplanung Einsitz haben müssen. Später ist der Steuerungsausschuss durch den *Verwaltungsrat* abzulösen.

Hier bei den Vorbereitungen ist noch eine Pendenz zu erwähnen, die allein in die Kompetenz des Gemeinderats fällt. Es geht um den raschen und vollständigen Abschluss aller noch hängigen planungsrechtlichen *Einspracheverfahren*, die seinerzeit im Zusammenhang mit dem Altersheim-Projekt Ikarus und dem Gestaltungsplan Zentrum 2005/2009 eingeleitet worden sind.

Diese Bereinigungen sind nicht nur aus rechtlichen und administrativen Gründen wichtig, sondern bilden eine vertrauensbildende Voraussetzung für alle Verhandlungen für das neue Projekt Alterszentrum, wo weitgehend die gleichen Nachbarn in eine gute Lösung einbezogen werden müssen.

5. Projektablauf

Sowohl bei den Verantwortlichen (Gemeinderat, Vorstand VAZW) als auch in der Öffentlichkeit steht im Moment klar der Baukomplex des neuen Alterszentrums im Vordergrund aller Überlegungen. Als selbstverständlich nehmen aber alle Beteiligten an, dass dieser Baukomplex nicht nur architektonisch und ortsbildgestaltend attraktiv und für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner angenehm sein soll, sondern auch einen kostengünstigen Betrieb ermöglichen und dem künftigen Pflege- und Betriebspersonal einen guten Arbeitsplatz bieten soll.

Bereits im vorstehenden Abschnitt 4 wird dargelegt, wie in einer Vorphase (Phase 0) das ganze Projekt eingerichtet und gestartet werden soll, namentlich mit eine Vereinbarung, mit dem Beizug eines professionellen Projektleiters und mit der Einsetzung eines Steuerungsausschusses.

In der Phase 1 sollen anschliessend in einem Wettbewerb baulich und ortsplanerisch geeignete Ideen zur optimalen Nutzung des Gesamtraums Zentrumswiese gewonnen werden, die mehreren Zwecken dienen muss, einerseits als Wunschstandort für das Alterszentrum, anderseits als attraktiver Zentrumsplatz auf der Restfläche und offen für andere Projekte (Zentrumsscheune, Postgebäude).

Der Wettbewerb kann kann offen (Variante A) und zweistufig durchgeführt werden (mit Präqualifikation); er kann aber auch nur einige Büros einbeziehen, mit denen bereits zusammengearbeitet wurde (Variante B). Anhand der Ergebnisse kann anschliessend in Phase 2 der notwendige Gestaltungsplan für die Zentrumswiese erarbeitet werden. In späteren Phasen müssen in mehreren, parallelen Teilprojekten für das Alterszentrum, für die Erschliessung (samt Parkierungskonzept) und für den Zentrumsplatz die eigentliche Projektierung (Phase 3)und anschliessend die Bauarbeiten (Phase 4) erfolgen.

Selbstverständlich interessiert sich die Öffentlichkeit sowohl an der Ausschreibung des Wettbewerbs wie auch an den Ergebnissen, welche von den Architekten präsentiert werden. Diese Ergebnisse müssen mit einer Ausstellung und Präsentationen öffentlich gemacht werden, auch wenn nicht die Gemeinde, sondern die neue Trägerschaft diese Arbeiten in Auftrag gegeben hat.

Parallel mit diesen bauplanerischen Arbeiten muss das Betriebskonzept für das künftige Alterszentrum erstellt werden. Die Betriebsfachleute im Steuerungsausschuss können dazu auch externe Spezialisten zuziehen.

Nach diesen Vorbereitungsarbeiten folgen die üblichen Schritte für Baubewilligung und Bau, vermutlich aber auch Einsprachen und deren Bereinigung. Idealerweise ist mit einem Baubeginn im Jahr 2017 und einer Eröffnung im Jahr 2019 zu rechnen.

6. Finanzen

Für die Bauphase drehen sich Finanzfragen primär um Kosten für Land, Bau und Erschliessung und deren Finanzierung, für die spätere Betriebsphase um eine ausgeglichene Betriebsrechnung.

Der Steuerungsausschuss muss das Finanzierungskonzept auf der Basis eines Businessplans bereits in der Phase 0 ausarbeiten und Finanzierungszusicherungen einholen; diese bilden eine Grundlage für einen Vertrag zwischen Gemeinde und VAZW.

Bauphase:

Grundstück: Dieses gehört heute je etwa zur Hälfte der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Welche Grundstückteile für das Alterszentrum und welche für den Zentrumsplatz benötigt werden, kann erst auf Grund der Ergebnisse aus dem Wettbewerb festgelegt werden. Daher kann der Landerwerb für das Alterszentrum im Moment erst grundsätzlich formuliert werden.

- Land der Einwohnergemeinde sollte von dieser im Baurecht ohne Verzinsung zur Verfügung gestellt werden können.
- Land der Ortsbürgergemeinde wird von dieser entweder im Baurecht mit Verzinsung zur Verfügung gestellt oder diese verkauft das Land an die Einwohnergemeinde oder die Trägerschaft, wobei der Kaufpreis dem Altersheimfonds der Gemeinde zu entnehmen ist.

Erschliessung: Für die Zentrumswiese sind drei Erschliessungsmöglichkeiten auf Grund der Erschliessungsplanung der Gemeinde gesichert (Poststrasse, Zentrumswiese Nord, Zentrumswiese West). Die Erschliessung des Grundstücks ist Sache der Gemeinde.

Bau: Für die Finanzierung des Alterszentrums bildet der Altersheimfonds eine erste Tranche; dieser Fonds soll nach Genehmigung des Vertrags auf die Trägerschaft übertragen werden. Weitaus der grösste Teil der benötigten Mittel muss mit Krediten (Banken, Pensionskassen, Versicherungen, evtl. Private) beschafft und verzinst werden. (Ausdrücklich nicht vorgesehen ist die Finanzierung über private Investoren, welche das ganze Alterszentrum auf eigene Rechnung erstellen und betreiben möchten, obwohl entsprechende Angebote vorliegen.)

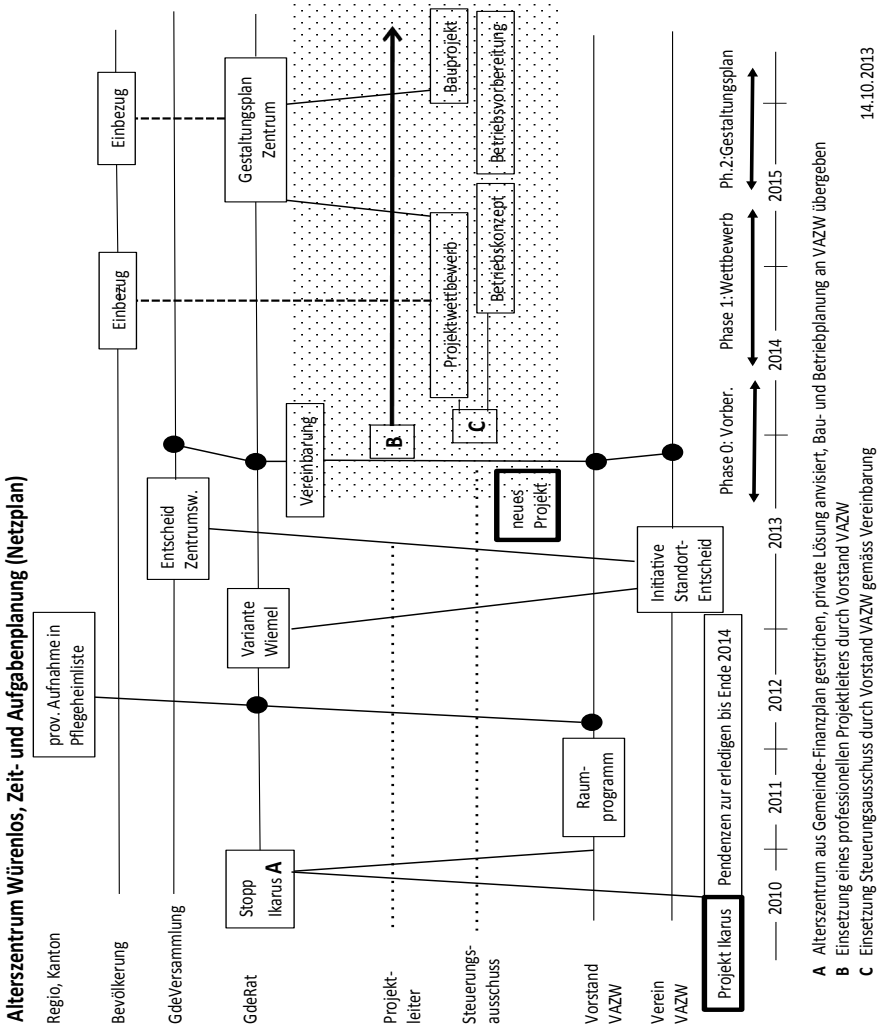
Die Finanzierung der Erschliessung ist Aufgabe der Gemeinde.

Bei der Auslegung und Gestaltung der Gebäude ist die Eignung für einen rationellen Betrieb (z.B. kurze Wege für das Personal) von zentraler Bedeutung.

Betriebsphase:

Aufwand: Erste Abschätzungen zeigen, dass die Personalkosten etwa 60 % und die baulich bedingten Finanzkosten (Zinsen, Abschreibungen, Rückstellungen) zwischen 25% und 30% der gesamten Betriebskosten ausmachen dürften.

Ertrag: Auf Dauer müssen die gesamten Betriebskosten mit den Zahlungen der Bewohner und Bewohnerinnen des Alterszentrums bezahlt werden können (Vollkostenrechnung). Die Tarife sind aber sorgfältig mit den Tarifen ähnlicher Institutionen in der Region abzustimmen.

Das neue Alterszentrum Würenlos soll seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine gute, aber nicht eine luxuriöse Heimat für deren letzte längere Lebensphase bieten. Um dabei die Kosten im Griff zu behalten, sind nicht isolierte Billiglösungen, sondern insbesondere auch Rationalisierungsmöglichkeiten durch Zusammenarbeit anzustreben, namentlich mit Betreibern eines Alterszentrums in einer umliegenden Gemeinde (z.B. St. Bernhard in Wettingen). Die Formen der optimalen Zusammenarbeit (z.B. mit einem Betriebsführungsauftrag) sind noch offen.

7. August 2013/14. Oktober 2013