



# Gemeindeabstimmung

vom 3. März 2013

**Neubau**

**Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse**

# ANTRAG

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

- Objektkredit über CHF 28'538'973 (Baukredit über CHF 24.7 Mio. zuzüglich Landwert von CHF 3.5 Mio. und Vorstudien über CHF 300'000) für den Bau eines Wohn- und Pflegeheims mit 56 Pflegeplätzen an der Gartenstrasse (Kat. Nr. 6327)

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 3. März 2013, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 17. Dezember 2012      Der Gemeinderat

## In Kürze:

Das Konzept «Wohnen und Pflege im Alter» der Gemeinde aus dem Jahr 2003 zeigt auf, dass aufgrund der demographischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Angebote bis ins Jahr 2013 zusätzlich 50 bis 60 Pflegeplätze benötigt werden. Ursprünglich war vorgesehen, diesen Bedarf innerhalb des Areals Im Wisli abzudecken. Man kam nach eingehender Überprüfung zum Schluss, dass eine Dezentralisierung der Wohn- und Pflegeangebote angezeigt und ein Bedarf an adäquaten Betreuungsplätzen für Menschen mit Demenzerkrankungen ausgewiesen ist. Am 25. November 2007 wurde daraufhin an der Urne entschieden, die Parzelle Kat. Nr. 6327 mit 2'844 m<sup>2</sup> Land an der Gartenstrasse 7 («Areal Silberschmidt») in unmittelbarer Nachbarschaft zum Alters- und Pflegeheim «Etzelblick» zu erwerben. Dadurch konnte sich die Gemeinde das für Wohn- und Pflegezwecke im Alter benötigte Land sichern. Die Parzelle befindet sich am Rand der Kernzone, ausserhalb des überkommunal geschützten Ortsbildes. Das Gebäude Gartenstrasse 7 ist im Kernzonenplan speziell bezeichnet.

An der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2008 stimmte der Souverän dem Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrages für das Areal an der Gartenstrasse 7 zu. Die Gemeinde erteilte daraufhin 2009 einen Studienauftrag an fünf Architekturbüros, um konkrete Projektvorschläge zu erhalten. Aus dem Studienauftrag ging das Projekt «barbara» (Neubau mit 56 Pflegeplätzen) der Michael Meier und Marius Hug Architekten AG zusammen mit der Schmid Landschaftsarchitektur GmbH, beide aus Zürich, als Sieger hervor.

Nachdem mit der ursprünglich vorgesehenen Betreiberin, der SENIOcare AG, sowie einem privaten Investor keine Einigung erzielt werden konnte, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse mit 56 Pflegeplätzen selber zu erstellen und zu finanzieren.

Am 15. Mai 2011 haben die Stimmberechtigten an der Urne dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'406'000 zugestimmt. Mittlerweile sind die Projektarbeiten soweit fortgeschritten, dass ein eingabereifes Projekt mit detailliertem Kostenvoranschlag vorliegt. Für die Realisierung des Wohn- und Pflegeheims werden gemäss detailliertem Kostenvoranschlag CHF 24'730'000 benötigt. Darin enthalten sind die bereits genehmigten Projektierungskosten von CHF 1'406'000.

## 1. Planungsgeschichte

Das im Jahr 2003 erstellte Konzept «Wohnen und Pflege im Alter» hält klar fest: «Das stationäre Betreuungs- und Pflegeangebot in Richterswil und Samstagern ist bis 2013 um rund 50 bis 60 Plätze zu erweitern, um die externen Platzierungen zu reduzieren und der demografisch bedingten steigenden Nachfrage gerecht zu werden». Und weiter: «Angesichts der bestehenden Unterversorgung in Richterswil, des fehlenden Angebots in Samstagen sowie der demografischen Entwicklung ist ein Handlungsbedarf ausgewiesen».

Der damals berechnete Bedarf an zusätzlichen Pflegebetten in der Gemeinde hat auch noch heute seine Gültigkeit. So verfügt beispielsweise das Alterszentrum Im Wisli mit 65 Pflegebetten über eine längere Warteliste. Zudem leben zurzeit rund 50 Betagte der Gemeinde Richterswil in Pflegeinstitutionen der umliegenden Bezirkgemeinden.

Ursprünglich war vorgesehen, den Bedarf an Pflegeplätzen ausschliesslich innerhalb des Areals Im Wisli abzudecken. Eine vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe «Optimierung Wisli» hat die Anforderungen des Konzeptes weiterbearbeitet und optimiert. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass eine Dezentralisierung der Wohn- und Pflegeangebote angezeigt ist, weil damit der Bevölkerung eine Wahlmöglichkeit zwischen vielfältigen Wohn- und Pflegeplätzen an mehreren Standorten angeboten werden kann.

Die Dezentralisierung erlaubt es zum einen, sowohl den Einwohnerinnen und Einwohnern von Richterswil wie auch von Samstagen eine in ihrer angestammten Umgebung liegende Alterseinrichtung anbieten zu können. Zum anderen führt die Dezentralisierung der Wohn- und Pflegeangebote zu einer stärkeren Bevölkerungsdurchmischung und wirkt so einer Segregation – hier die Jungen, da die Alten entgegen. Durch die Dezentralisierung bleibt die Betriebsgrösse der Institution Im Wisli in einem für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überschaubaren Rahmen. Mit dem Neubau an zentraler Lage können zudem vorübergehende Engpässe, welche mit dem dringenden Erneuerungsbedarf des Alterszentrums Im Wisli entstehen, abgedeckt werden. Erstmals wird die Bereitstellung adäquater Betreuungsplätze für die wachsende Zahl von Menschen mit Demenzerkrankungen möglich sein, welche heute ausserhalb von Richterswil platziert werden müssen.

Die Einwohnerinnen und Einwohner von Richterswil und Samstagen haben ihre Zustimmung zur Alterspolitik des Gemeinderates bereits fünfmal bei Abstimmungen zum Ausdruck gebracht:

- Am 25. November 2007 unterstützten die Stimmberechtigten den Antrag des Gemeinderates zum Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 6327 an der Gartenstrasse 7. Damit wurden die Weichen gestellt für die Planung eines zentralen und zeitgemässen Wohn- und Pflegeheims, nachdem zuvor die Eignung dieses Grundstückes als Standort für eine solche Einrichtung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie abgeklärt worden war.
- Am 2. Dezember 2008 stimmte die Gemeindeversammlung dem Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrags mit mehreren Architekten für das Areal an der Gartenstrasse 7 zu. Aus dem Wettbewerb ging das Projekt «barbara» der Michael Meier Marius Hug Architekten AG und der Schmid Landschaftsarchitektur GmbH, beide aus Zürich, als Sieger hervor. Das Projekt wurde im September 2009 der Öffentlichkeit präsentiert.
- Am 13. Juni 2010 bejahten die Stimmberechtigten den Antrag des Gemeinderates zur Einrichtung einer dezentralen Pflegewohngruppe in der Zentrumsüberbauung «Drei Eichen» der Allmendkorporation Richterswil in Samstagen. Damit konnte die Gemeinde das gemeindeeigene Pflegeangebot ab 2012 um 12 dringend benötigte Plätze erweitern. Der Betrieb erfolgt über das Alterszentrum Im Wisli.
- Am 9. März 2011 reichten Marlies Zaugg und Walter Leuthold eine Einzelinitiative ein. Diese hatte zum Ziel, eine weitere Projektstudie zur Realisierung einer Baute mit altersgerechten Wohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat. Nr. 6327 an der Gartenstrasse 7 in Richterswil zu erarbeiten. Das dazu benötigte Honorar hätte den Betrag von CHF 100'000 nicht überschreiten dürfen. Die Initiative wurde abgelehnt.
- Am 15. Mai 2011 haben die Stimmberechtigten an der Urne dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'406'000 zugestimmt. Dieser wurde auf der Basis der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts «barbara» erarbeitet.

Der Gemeinderat interpretiert die bisherigen Abstimmungsergebnisse als klare Zustimmung der Bevölkerung zu seiner Alterspolitik und setzt diese nun mit dem vorliegenden Antrag über einen Objektkredit zur Realisierung des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse fort. Allerdings muss die Realisierung unter geänderten Rahmenbedingungen erfolgen.

## 2. Veränderte Rahmenbedingungen

In den früheren Weisungen war zu lesen, dass der zukünftige Betrieb des Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse vom privaten Betreiber des benachbarten Etzelblicks, der SENIOcare AG, übernommen werden soll. Die Verhandlungen mit möglichen Betreiber/-innen haben nicht zum gewünschten Ergebnis geführt, so dass sich der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23. Februar 2010 dazu entschlossen hat, die Verhandlungen nicht weiterzuführen, das Wohn- und Pflegeheim aus eigener Kraft zu finanzieren, und auf den Beizug eines Investors zu verzichten.

Die im Laufe der Projektentwicklung beschlossenen bautechnischen Festlegungen und projektverbessernden Massnahmen, sowie der Entscheid des Gemeinderates, haben die Realisierungskosten verändert; so müssen die mit dem Projektierungskredit formulierten Investitionskosten von CHF 14'760'000 heute mit CHF 24'730'000 prognostiziert werden. Die Preisdifferenz wird nachfolgend unter Pkt. 6 detailliert erläutert.

## 3. Derzeitiger Projektstand

Nachdem der Entscheid zur Eigenfinanzierung durch den Gemeinderat erfolgt und der Projektierungskredit genehmigt war, wurde das Projekt «barbara» in der Folge weiterentwickelt. Das Projekt weist im Moment den Stand eines eingabereifen Bauprojekts auf; der entsprechende detaillierte Kostenvoranschlag ist fertig ausgearbeitet und ist Basis des vorliegenden Objektkredits. Der Umfang des Projekts hat sich aufgrund der Weiterentwicklung in seinem Angebot nicht verändert, die Anzahl der Bewohnerzimmer ist gleich geblieben.

## 4. Projektbeschreibung

Das Grundstück und damit das geplante Wohn- und Pflegeheim wird über die relativ schmale Zufahrt von der Gartenstrasse her erschlossen. Die Rampe zur Autoeinstellhalle liegt unmittelbar am Anfang der Grundstückszufahrt und ermöglicht so ein rasches «Eintauchen», ohne lange Fahrwege ins Grundstück hinein in Kauf nehmen zu müssen. Für den reduzierten Gewässerabstand zum Mülibach von 5.00 m ist vom AWEL (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft), als Ausnahme zu den Übergangsbestimmungen zum neuen Gewässerschutzgesetz, eine Bewilligung schriftlich in Aussicht gestellt worden. Der Neubau ist zudem so im Grundstück situiert, dass der geschützte Baumbestand erhalten werden kann. Der sorgfältig geplante Aussenraum ist ein angemessener Ersatz zur heutigen Gartenlandschaft und sichert dem Grundstück mit der angedachten Landschaftsarchitektur eine respektvolle ökologische Aufwertung.

Die langgestreckten, zusammenhängenden Grundrisse werden in ihrem äusseren architektonischen Ausdruck so gestaltet, dass zwei Gebäudeteile mit einem verbindenden Mitteltrakt in Erscheinung treten. Damit wollen die Projektverfasser den Vorschriften der Kernzone und einer guten Eingliederung in die gebaute Umgebung gerecht werden. Auf dem Mitteltrakt steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine grosszügige Dachterrasse mit Blick über den Zürichsee zur Verfügung.

Geplant sind eine Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenzerkrankungen sowie vier Pflegewohngruppen mit insgesamt 56 Pflegeplätzen. Alle fünf Pflegewohngruppen mit eigenen Wohnräumen und Essbereichen mit Küche werden auf drei Geschossen angeordnet (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss). Die den Wohngruppen zugehörigen Aussenräume (Terrassen) befinden sich jeweils im Bereich des Wohn- und des Essraums. Ergänzend steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Garten zur Verfügung.

Die Pflegewohngruppe für Menschen mit Demenzerkrankungen liegt im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils und bietet mit einem eigenen Aussenraum vielseitige Möglichkeiten für den Aufenthalt und die Bewegung auch im Freien. Im restlichen Erdgeschoss liegen der Haupteingang der Anlage, der Empfang mit Cafeteria, der Speisesaal mit der Küche sowie die Räumlichkeiten der Verwaltung.

Im nördlichen Gebäudeteil des Dachgeschosses sind ergänzende Nutzungen wie ein Raum der Stille, Therapie-räume, ein Fitnessraum sowie Räume für Podologie und Coiffeur situiert. Im südlichen Gebäudeteil liegen die Personalräume wie Garderoben, Aufenthaltsraum, Ruheraum sowie die Räume der Lingerie.

Im Untergeschoss ist die grosse Autoeinstellhalle mit 27 Parkplätzen angeordnet. In den von den Vorschriften verlangten Personenschutzräumen werden den Bewohnerinnen und Bewohnern Schränke als Aufbewahrungs-

möglichkeit zur Verfügung gestellt. Im Rest des Untergeschosses sind die Nebenräume der Küche und die Technikräume situiert.

Das Gebäude ist im Minergie-Standard (Niedrigenergiebauweise) geplant. Das Gebäude wird entsprechend stark wärmegeklämt und mit einer kontrollierten Raumlüftung ausgerüstet. Für die Wärmeerzeugung der Heizung und des Brauchwarmwassers wollte der Gemeinderat eine Grundwasserwärmepumpe realisieren. Pumpversuche haben jedoch gezeigt, dass dieser Weg der ökologischen Energienutzung nicht realisierbar ist. So wird nun ein polyvalentes Energiekonzept realisiert; die Wärmeerzeugung für die Heizung und das Brauchwarmwasser wird mittels Gasheizung, ergänzt durch eine Solaranlage auf dem Dach, sichergestellt. Eine zusätzliche Photovoltaikanlage soll den Stromverbrauch der Anlage reduzieren.

## 5. Erläuterungen zum beantragten Kredit

Grundlage für die Ausführungskosten und damit für den Objektkredit bildet das zurzeit vorliegende Bauprojekt der Michael Meier Marius Hug Architekten AG aus Zürich sowie deren detaillierter Kostenvoranschlag vom November 2012. Die Genauigkeit der Kostenermittlung beträgt  $\pm 10\%$  (entsprechend den Vorgaben des SIA und des OR).

BKP	Arbeitsgattungen	Kosten
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b> Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchung, Grundwasserbohrungen, Abbruch, Provisorien, Sicherung vorhandener Anlagen, gemeinsame Baustelleneinrichtung, Baugrundverbesserung, Rühlwand.	<b>CHF 915'000</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäudekosten</b> Baugrubenaushub, Rohbau, Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen, Solaranlage, Photovoltaikanlage, Minergie-Beleuchtung, Aufzüge, Ausbau, Honorare.	<b>CHF 17'505'000</b>
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b> Produktionsküche, Lingerie	<b>CHF 1'265'000</b>
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b> Erschliessung durch Leitungen, Beläge, Gartenarbeiten, Einfriedungen, Anpassungen an Nachbargrundstücke.	<b>CHF 855'000</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b> Bewilligungen, Gebühren, Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Spesen, Aufrichte, Einweihung, Versicherungen, Finanzierungskosten, Bauherrenberatung	<b>CHF 1'710'000</b>
<b>BKP 6</b>	<b>Reserven</b> Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 5% von BKP 2)	<b>CHF 875'000</b>
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattungen</b> Mobilier, Beschriftungen, Kleininventar, Textilien, Kunst am Bau	<b>CHF 1'605'000</b>
<b>BKP 1 – 9</b>	<b>Total Baukosten <sup>1)</sup></b>	<b>CHF 24'730'000</b>

1) inkl. die im Jahre 2011 bewilligten Projektierungskosten von CHF 1'460'000

Die Kosten sind nach Baukostenplan (BKP) gegliedert. Der allgemein anerkannte Baukostenplan des CRB (Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Die Kosten werden dabei nach Arbeitsgattungen gegliedert. In der vorstehenden Kostenzusammenstellung sind die im Jahre 2007 bewilligten Grundstückskosten in der Höhe von CHF 3'508'869.60 nicht enthalten. Gemäss § 2 Abs. 1 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH) muss der zu beantragende Kredit die Gesamtkosten des Bauvorhabens ausweisen. Dementsprechend müssen die Landkosten im Kreditbetrag enthalten sein.

Mit der Genehmigung des Objektkredits des geplanten Wohn- und Pflegeheims muss das Land vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen verschoben werden. Denn ohne Verwendung für den vorgesehenen Zweck (Realisieren eines Wohn- und Pflegeheims) wäre das Grundstück für andere Zwecke verwendbar (z.B. Verkauf). Dieser Vorgang kommt einer Kreditbewilligung gleich und muss deshalb vom Souverän genehmigt werden.

Dasselbe gilt für die Kosten der Vorstudien von CHF 300'103.40, welche zurzeit im Finanzvermögen verbucht sind. Auch diese sind dem Gesamtkredit anzurechnen und ins Verwaltungsvermögen zu verschieben.

Der **Gesamtkredit** lässt sich demnach wie folgt zusammenfassen:

– Landwert	CHF	3'508'870 *)
– Vorstudien	CHF	300'103
– Baukosten	CHF	24'730'000

Total zu genehmigender Kredit **CHF 28'538'973**

\*) An der Urnenabstimmung vom 25.11.2007 wurde der Landkauf von den Stimmbürger/-innen genehmigt.

Das Land wurde dem Finanzvermögen zugeschlagen.

## 6. Vergleich zu den ursprünglichen Kostenannahmen

Wie bereits erwähnt, hat der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrages im Jahre 2011 mit Realisierungskosten von CHF 14'760'000 gerechnet. Der mittlerweile erkannte Kostenanstieg um CHF 9'970'000 auf heute CHF 24'730'000 muss erklärt werden.

Die ursprünglich kommunizierten Kosten von CHF 14.7 Mio. basierten auf der Weiterentwicklung des Projekts «barbara». In der Präzisierung des Projekts sind kostenrelevante Erkenntnisse erwachsen, welche zum Zeitpunkt der weiterentwickelten Projektstudie «barbara» nicht erkennbar waren. Weiter basierten die damals formulierten Kosten auf der Absicht, das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse durch die private Leistungserbringerin SENIOcare AG ausführen und betreiben zu lassen. Mit dem gemeinderätlichen Entscheid, das Projekt selber zu realisieren und zu betreiben, haben sich die Rahmenbedingungen für die weitere Projektierung geändert. Nachstehend sind die finanziellen Auswirkungen der Projektentwicklung zusammenfassend dargestellt

– Die mit der Vorprojektierung in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass mit komplizierteren Baugrubenabschlüssen und intensiveren Foundationen zu rechnen ist.

Mehrkosten CHF 590'000

– Mit der Projektentwicklung und der Ausarbeitung des Vorprojektes ist das Projekt in wesentlichen Teilen vergrössert worden; vor allem im Bereich Untergeschoss und Dachgeschoss, jedoch auch im Fassadenbereich über alle Geschosse. Dabei hat auch die räumliche Loslösung vom Etzelblick zur Volumenvergrösserung beigetragen, da keine Synergien im Raumangebot mehr genutzt werden können. Gesamthaft sind mit der Weiterentwicklung gegenüber der ursprünglichen Projektstudie rund 2'800 m<sup>3</sup> mehr Bauvolumen erforderlich. Zudem sind Mehrkosten durch die Zielsetzung «Minergie-Standard» zu berücksichtigen.

Mehrkosten CHF 5'345'000

- Im Bereich der Hotellerie (Gastronomie und Lingerie) haben die Projektpräzisierungen grössere Mahlzeiteinheiten und einen grösseren Wäscheaufwand gezeigt als ursprünglich angenommen. Dementsprechend sind die Küche und die Lingerie intensiver auszustatten.  
Mehrkosten CHF 530'000
  
- Die Notwendigkeit der Begleitung durch einen Bauherrenberater war zum Zeitpunkt der Projektstudie nicht erkannt. Der entsprechende Beschluss durch den Gemeinderat erfolgte erst kurz vor Beginn der Vorprojektierung.  
Mehrkosten CHF 180'000
  
- Bei der Projektstudie sind für die Zeit der Planung und Ausführung keine Zinsen gerechnet worden (2.25% von BKP 1 – 9). Ebenso sind keine Reserven für Unvorhergesehenes berücksichtigt worden (5% von BKP 2). Im vorliegenden detaillierten Kostenvoranschlag sind diese Positionen nun eingerechnet.  
Mehrkosten CHF 1'495'000
  
- Wie vorstehend beschrieben war ursprünglich geplant, die Bauausführung und den Betrieb an einen privaten Leistungserbringer auszulagern. Daher wurden die Kosten für die Ausstattung (Möblierung, Geräte, Aufenthaltsräume- und Büroausstattungen, usw.) nicht erhoben.  
Mehrkosten CHF 1'605'000
  
- Die vorstehend beschriebenen Mehrkosten ergeben rund CHF 9'745'000. Die verbleibende Differenz von rund CHF 225'000 ist der Teuerung anzurechnen.  
Mehrkosten CHF 225'000

Im Quervergleich zu anderen projektierten und realisierten Pflegezentren, liegt der aus dem Projekt resultierende m<sup>3</sup>-Preis von CHF 827 (BKP 2, exkl. MwSt.) im Durchschnitt. Es muss heute erkannt werden, dass die Kostenprognose aus dem Jahre 2011 aufgrund unvollständiger Rahmenbedingungen mit CHF 14'760'000 zu optimistisch angenommen wurde.

## 7. Folgekosten und Wirtschaftlichkeit

Um grob zu ermitteln, mit welchen Folgekosten aufgrund der prognostizierten Investitionskosten zu rechnen ist, lassen sich die nachfolgenden Überlegungen formulieren; dabei hat der Gemeinderat die Parameter für den Landwert, für die Kapitalverzinsung, für die Amortisation und für den Liegenschaftsunterhalt festgelegt. Die Berechnungen sind als Grobermittlung zu verstehen, welche mit der weiteren Erarbeitung präzisiert werden müssen. Sie dienen der Festlegung der zukünftigen Bewohner-Steuer für die Hotellerie und für die Betreuung.

– Landwert (gerundet)	CHF	3'500'000
– Vorstudie (gerundet)	CHF	300'000
– Baukosten (Gebäude = 22'470'000 + Mobilien = 2'260'000)	CHF	24'730'000
– Total Anlagekosten	CHF	28'530'000

– Amortisation des Landwertes innert 100 Jahren = 1%	CHF	35'000
– Amortisation der Vorstudien innert 33 Jahren = 3%	CHF	10'000
– Amortisation der Immobilien (Gebäude) innert 33 Jahren = 3%	CHF	680'000
– Amortisation der Mobilien (Möbiliar, Geräte) innert 10 Jahren = 10%	CHF	225'000
– Verzinsung des gesamten Anlagewerts (Referenzzinssatz) = 2.25%	CHF	640'000
– Unterhalt (Gebäude 1% / Mobilien 5%)	CHF	340'000
– Total jährlicher Liegenschaftsaufwand	CHF	1'930'000

Bei der Annahme, dass das Wohn- und Pflegeheim mit rund 50 Vollzeitstellen betrieben werden kann und bei der Annahme einer durchschnittlichen Pflegestufe von RAI-RUG 3.5, lässt sich der folgende Betriebsaufwand prognostizieren:

– Lohnkosten	CHF	3'715'000
– Übrige Sachkosten	CHF	710'000
– Total jährlicher Betriebsaufwand	CHF	4'425'000

Damit errechnet sich der gesamte Jahresaufwand wie folgt:

– Jährlicher Liegenschaftsaufwand	CHF	1'930'000
– Jährlicher Betriebsaufwand	CHF	4'425'000
– Jährlicher Gesamtaufwand	CHF	6'355'000

Die aus der Realisierung des Projekts resultierenden jährlichen Folgekosten von CHF 6'355'000 müssen unter Berücksichtigung einer Vollkostenrechnung (Tageskosten von CHF 317.00/Tag) von den jährlich zu verrechnenden Steuern gedeckt werden. Diese lassen sich in die folgenden Kategorien aufteilen:

– Pensionsteuer und Betreuungssteuer:

Diese sind von den Bewohnerinnen und Bewohnern zu bezahlen

– Pflegesteuer:

Diese werden von der öffentlichen Hand (Gemeinde) und von der Krankenkasse getragen. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich, je nach Pflegestufe, mit maximal CHF 21.60 pro Tag an den Pflegekosten zu beteiligen.

Es ist zu erwarten, dass mit den vorstehend kalkulierten Steuern der zukünftige Betrieb kostendeckend geführt werden kann; mögliche leerstehende Betten sind mit einer max. Belegungszahl von 98% berücksichtigt. Allerdings ist anzunehmen, dass im 1. Betriebsjahr möglicherweise eine geringere Bettenbelegung in Kauf genommen werden muss.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des zukünftigen Wohn- und Pflegeheims Gartenstrasse lassen sich die durchschnittlichen gerundeten Tageskosten wie folgt errechnen:

– Pensionstaxe	CHF	170.00
– Betreuungstaxe	CHF	45.00
– Anteil Pflegekosten	CHF	21.60
– Total Tageskosten	CHF	236.60

Prognostizierend kann demnach festgehalten werden, dass für das zukünftige Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse mit Pensionstaxen von CHF 170.00 bis CHF 180.00 und mit Betreuungstaxen von CHF 45.00 bis CHF 55.00 gerechnet werden muss. Ergänzt durch den maximalen Pflegeanteil von CHF 21.60 ergibt das tägliche Gesamtkosten von CHF 236.60 bis CHF 256.60.

Der Quervergleich zu anderen Institutionen zeigt, dass die vorstehend berechneten Taxen durchaus im Durchschnitt liegen. So lassen sich die täglichen Bewohnerkosten des Alterszentrums Im Wisli und des Wohn- und Pflegeheims Etzelblicks wie folgt zusammenfassen (Basis: Einzelzimmer):

– Alterszentrum Im Wisli, Richterswil (Budget 2013)

Pensionstaxe	CHF	130.00
Betreuungstaxe	CHF	39.00
Anteil Pflegekosten	CHF	21.60
Total Tageskosten	CHF	190.60

– Wohn- und Pflegeheim Etzelblick, Richterswil <sup>1</sup>

Pensionstaxe (durchschnittlich)	CHF	160.00
Betreuungstaxe	CHF	59.00
Anteil Pflegekosten	CHF	21.60
Total Tageskosten	CHF	240.60

– Wohn- und Pflegeheim Nidelbad, Rüschlikon <sup>2</sup>

Pensionstaxe (durchschnittlich)	CHF	200.00
Betreuungstaxe	CHF	50.00 – 80.00
Anteil Pflegekosten	CHF	21.60
Total Tageskosten	CHF	271.60 – 301.60

1 Quelle: <http://www.seniocare.ch/unsere-heime/heime/etzelblick-richterswil/tarifliste-2012.html>  
[Zugriff am 06.12.2012]

2 Quelle: [http://www.pz.nidelbad.ch/07\\_tarife/tarife.html](http://www.pz.nidelbad.ch/07_tarife/tarife.html) [Zugriff am 06.12.2012]

## 8. Terminplan

Vorbehältlich der Zustimmung des Souveräns zum Objektkredit ist geplant, im März 2013 das Baugesuch bei der Baubehörde einzureichen und gleichzeitig mit den Vorbereitungsarbeiten der Bauausführungen zu beginnen. Der Baubeginn ist auf Oktober 2013, das Bauende und die Inbetriebnahme auf April 2015 geplant.

## 9. Zusammenfassung

Die Bauausführung ist der nächste Schritt zur Realisierung der dringend benötigten 56 Pflegeplätzen. Das Projekt erfüllt alle ortsbaulichen, architektonischen und betrieblichen Anforderungen, die der Gemeinderat an ein zeitgemässes und zweckmässiges Wohn- und Pflegeheim stellt. Zielsetzung des Gemeinderats ist es, an der Gartenstrasse ein qualitativ gutes und bezahlbares Angebot zu schaffen, welches das Angebot des Alterszentrums Im Wisli ergänzt.

Mit ihrer Zusage zum Projekt Gartenstrasse können für den Standort Richterswil zudem gegen 50 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem Projekt Gartenstrasse einen wichtigen Schritt in der Alterspolitik der Gemeinde zu tätigen und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Objektkredit für die Realisierung des Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse zuzustimmen.

Richterswil, 17. Dezember 2012

**Im Namen des Gemeinderates**

**Der Präsident:**

**Der Schreiber:**

Hans Jörg Huber

Roger Nauer

### **Abschied der Rechnungsprüfungskommission:**

Den Stimmberechtigten wird beantragt, vorstehender Vorlage zuzustimmen.

Die RPK empfiehlt den Betrieb von Anfang an in eine durch die Gemeinde beherrschte gemeinnützige Aktiengesellschaft oder Stiftung auszulagern. Die Vorteile bei diesem Vorgehen wären:

- Führung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien (Flexibilität, Personal)
- Führung durch professionelle Gremien (Heimleiter/Verwaltungsrat)
- Verfügungsgewalt und Flexibilität verbleibt bei der Gemeinde
- Haus und Land verbleibt im Eigentum der Gemeinde

Richterswil, 9. Januar 2013

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Die Präsidentin:**

**Der Aktuar:**

Esther Baumann

Oliver Speich

## Gemeinschaftsgarten mit Sitzplatz



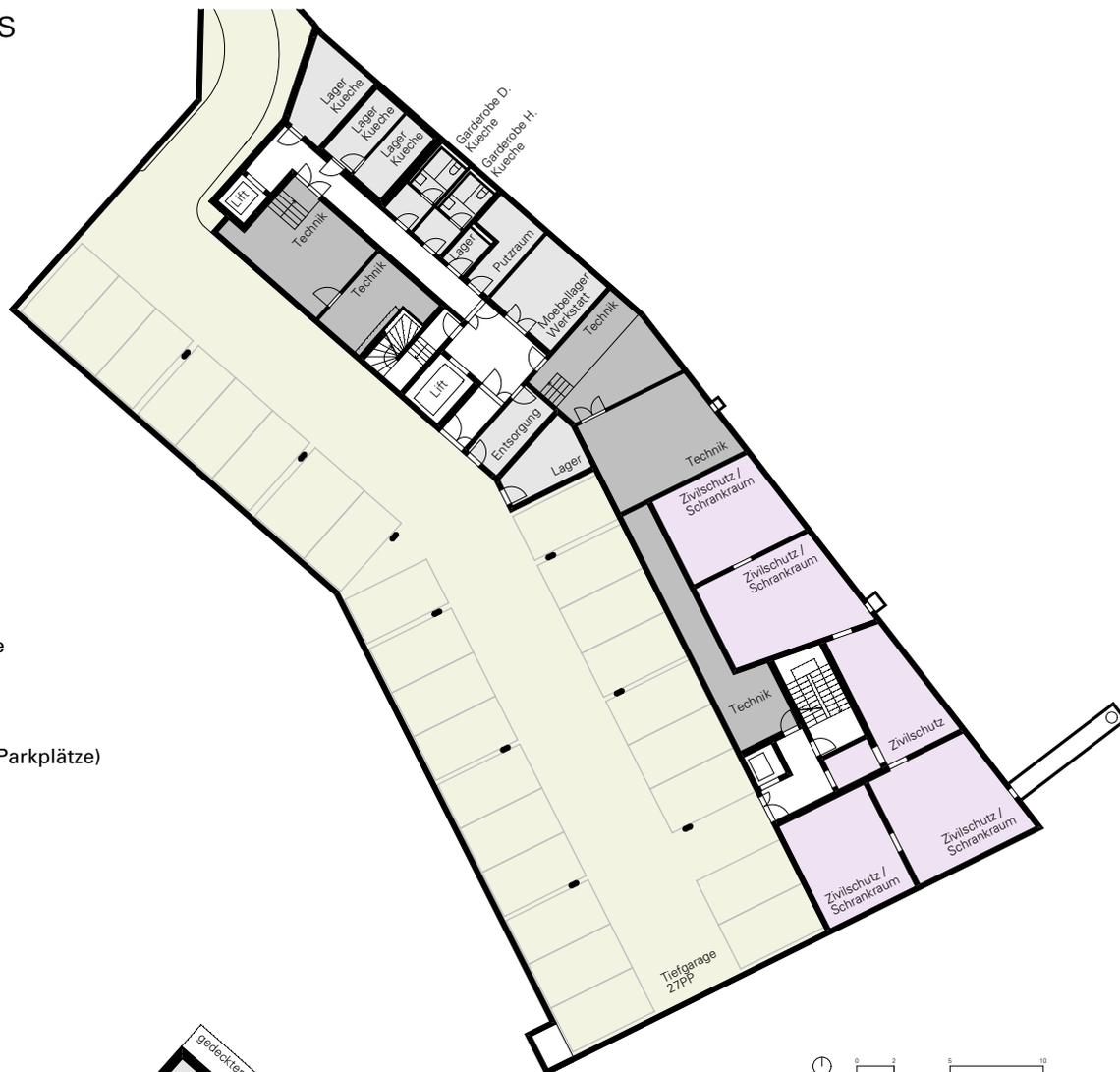
## Cafeteria mit Blick in den Garten



# Situationsplan mit Gartenanlage



# Untergeschoss



- Zivilschutzanlage
- Lagerräume
- Technikräume
- Einstellhalle (27 Parkplätze)

# Erdgeschoss



- Gastroküche / Nebenräume
- Gastronomie / Verwaltung
- Teamzimmer
- Dementenwohngruppe (10 Zimmer)

# 1. / 2. Obergeschoss



- Nebenräume
- Pflegewohngruppen 2 / 4 (je 13 Zimmer)
- Teamzimmer / Pflgebild
- Pflegewohngruppen 1 / 3 (je 10 Zimmer)



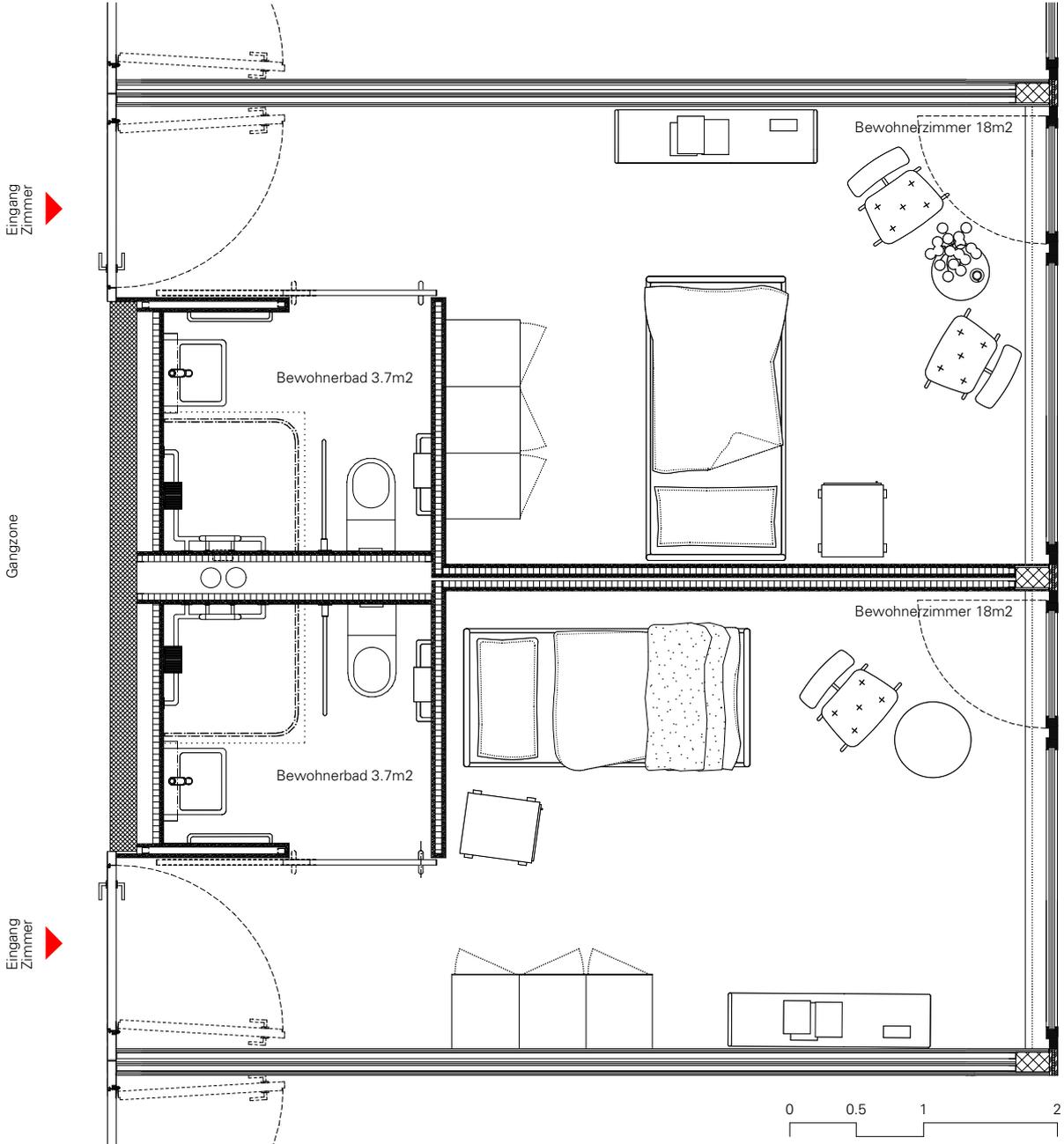
# Dachgeschoss



- Technikräume
- Lingerie
- Personalräume
- Therapie / Physio / Coiffeur  
Raum der Stille / Büro



# Zimmergrundriss



# Bewohnerzimmer



Herausgegeben von der  
Gemeinderatskanzlei  
Abteilung Politische Rechte  
Seestrasse 19  
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter  
Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter [gemeinderatskanzlei@richterswil.ch](mailto:gemeinderatskanzlei@richterswil.ch)