



Neubau Alterszentrum Tschann

Information über strategische Entscheide

25. Januar 2018, 19.30 Uhr
Aula Schulzentrum Hinterleisibach

Neubau Alterszentrum Tschann

1. Einleitung
2. Finanzen / Wirtschaftlichkeit + Kosten
3. Umfeld / Neue Herausforderungen
4. Entscheid und Gesamtwürdigung
5. Fragen

Einleitung/Altersleitbild

Gemeinde Buchrain
Soziales - Alterszentrum Tschann



Fazit aus dem Altersleitbild

- Die Zahl der über 65-jährigen wird bis ins Jahr 2020 um 50% zunehmen.
- Die Gruppe der über 80-jährigen verzeichnet voraussichtlich bis ins Jahr 2020 eine Zunahme von 60%.
- Bis ins Jahr 2020 verdoppelt sich diese Zahl, d.h. wir benötigen für die Bevölkerung der Gemeinde Buchrain um die 70 Pflegeplätze.
- Hierzu sollen die bestehenden Reserven auf dem Tschann optimal und zukunftsgerichtet genutzt werden um das bestehende Alterszentrum zu erweitern.

Altersleitbild 2011 / 2014

Januar 2011 / Aktualisierung 2014

Stand: Mai 2014



Einleitung/Echoraumgruppe

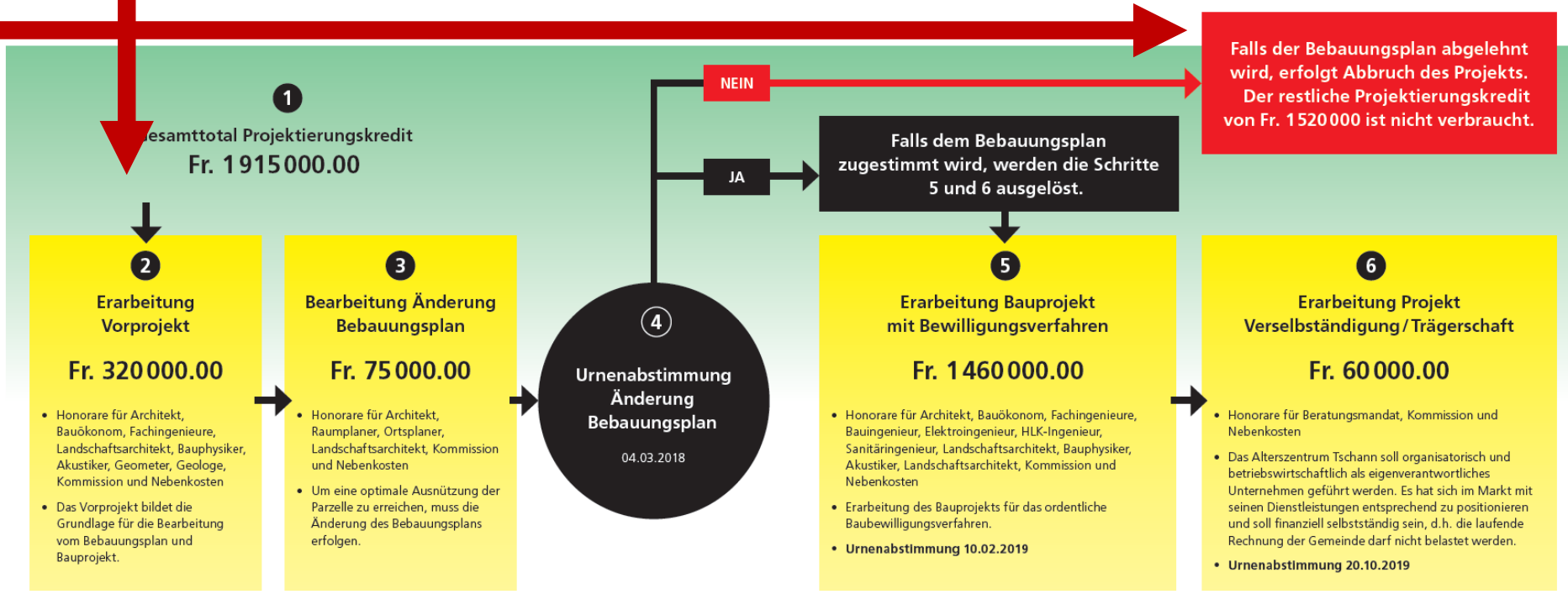
Synergien werden im Projekt AZT aufgenommen	Restauration öffentlich, Aussenterrasse Mehrzweckraum: Veranstaltungen, Vereine
Wird im Vorprojekt geprüft	Aussenraumgestaltung AZT bis <u>Tschann-Zentrum</u> Ausfahrt Einstellhalle über <u>Hübelistrasse</u> Mittagstisch im AZT Gemeindeverwaltung im AZT
Wird als separates Projekt	Aufwertung/Belebung Unterdorfstrasse
Wird im Projekt AZT nicht bearbeitet	Kindergarten, Bar am Abend, Unterrichtszimmer
Ideen werden nicht weiterverfolgt	Hallenbad, Fitnesscenter, Wellness-Bereich, Bar am Abend, Open-Air Kino, Verschiebung Egli- Haus, Übernahme von Häusern in der Umgebung, Öffnung Einkaufszentrum <u>Tschann</u> , Musikschule,

Einleitung/Urnenabstimmung

Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain

1. Rechnung 2015
2. Projektierungskredit
Erweiterung Alterszentrum Tschann
3. Totalrevision Datenschutzreglement

Gemeindeabstimmung vom 5. Juni 2016



Einleitung/Betriebskonzept

Gemeinde Buchrain
Soziales - Alterszentrum Tschann



Projekt Neubau Alterszentrum Tschann

Betriebskonzept
Alterszentrum Tschann

Version final
Stand 13. März 2017

Fazit aus dem Betriebskonzept

- Angebot für das Wohnen von betagten sowie hochpflegebedürftigen Menschen aus Buchrain in der letzten Lebensphase.
- Öffentlich nutzbaren Erdgeschoss, vier Vollgeschossen mit Pflegezimmern, einem Dachgeschoss mit Attika-Mietwohnungen und einem Untergeschoss, mit Technik- und Lagerräumen, Garderoben und Parkplätzen.
- EG mit Gastronomie, Mehrzweckraum, Räume für weitere externe Nutzungen, Sitzungszimmer und Büros realisiert. Externe Nutzungen Bibliothek, Ludothek, Coiffeur, Physiotherapie, Podologie Pflegeambulatorium.
- 1 bis 4 Stock 72 Einzelzimmer (18 pro Stock)
- Attikageschoss Mietwohnungen
- Bestehenden AZ Wohnungen

Einleitung/Raumprogramm



Ansicht / Schema Nutzungen

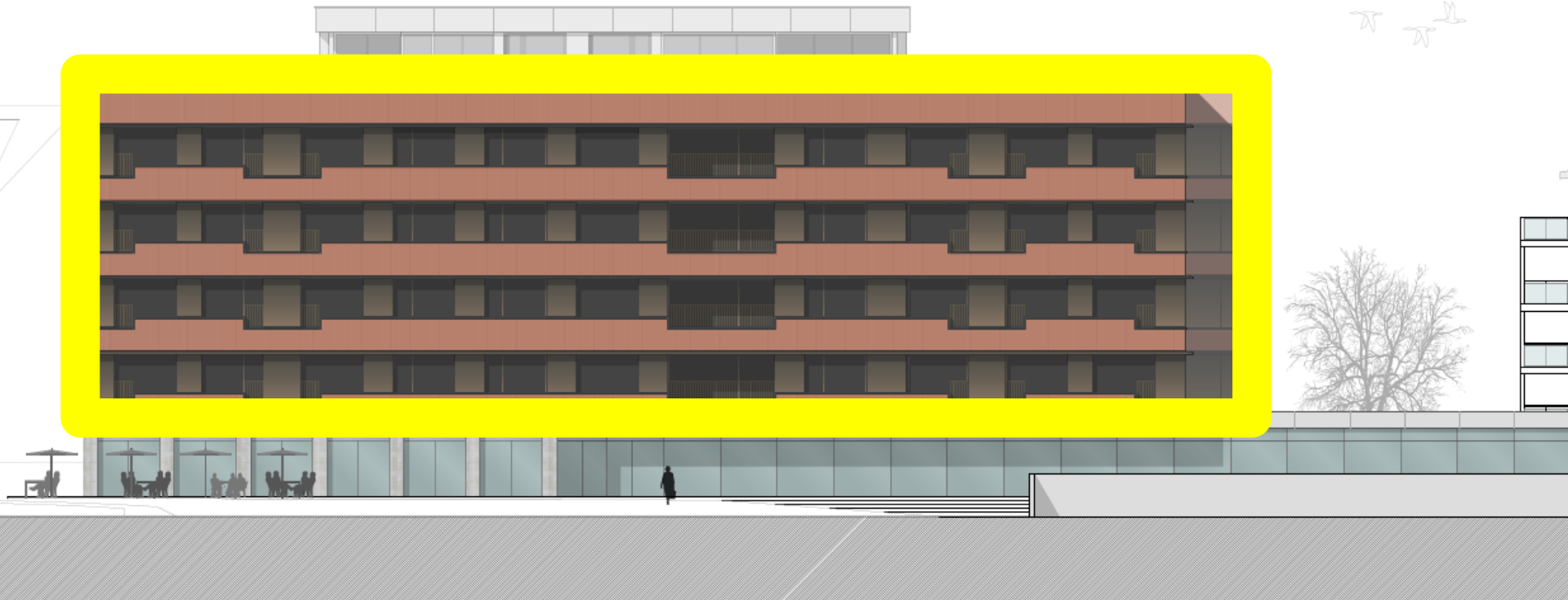
Raumprogramm



Erdgeschoss

- Bibliothek/Ludothek
- Öffentliches Restaurant
- Mehrzweckraum/Sitzungszimmer/Büros Leitung AZT

Raumprogramm



1. bis 4. Obergeschoss

- 4 identische Stockwerke à 19 Pflegezimmer
- Total 76 Zimmer

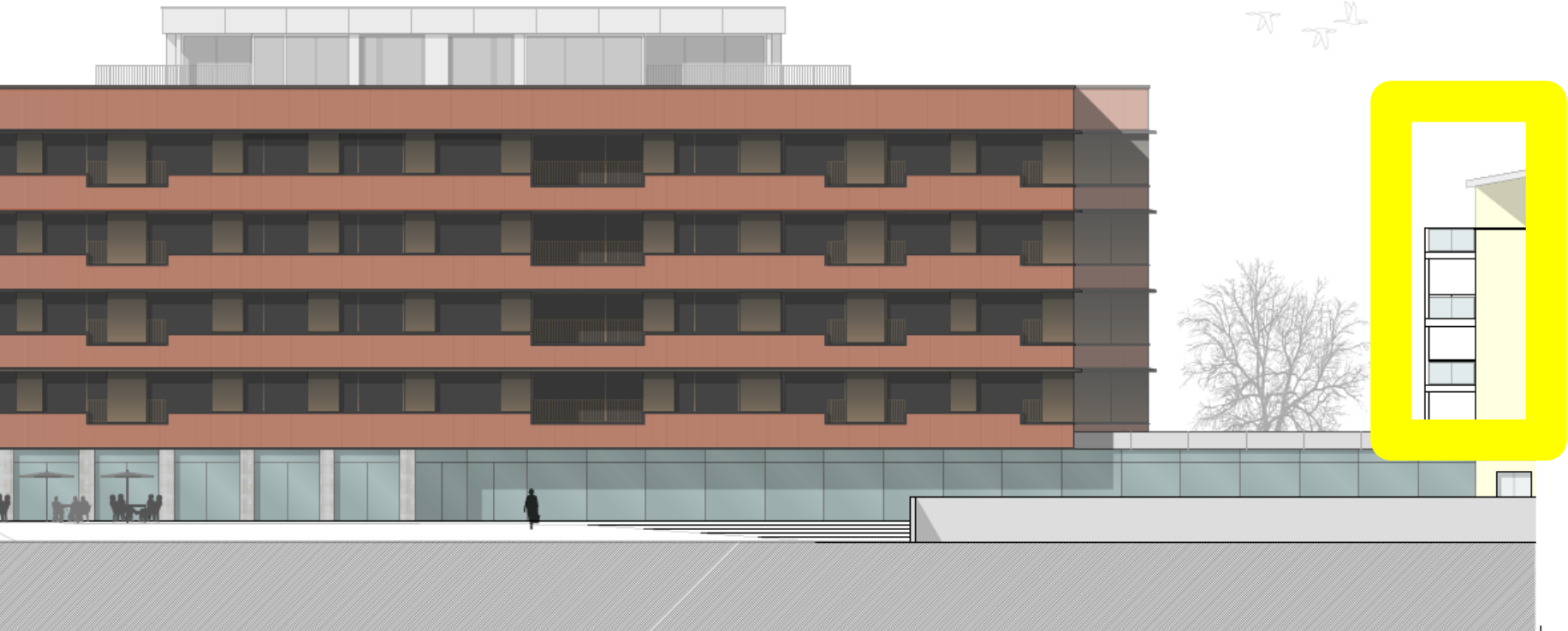
Raumprogramm



Attikageschoss

- 3 Mietwohnungen
- Je eine 2 ½, 3 ½ und 4 ½-Zimmer Wohnung

Raumprogramm



Unterdorfweg 3 (bestehendes Alterszentrum)

- **Umbau Pflegezimmer im EG in Büro/Garderoben/Personalräume**
- **Umbau Pflegezimmer im 1. OG in Mietwohnungen**
- **Neu: 5 WG-Zimmer und 4 Kleinwohnungen**

Projektschwierigkeiten

- ▶ Wirtschaftlichkeit?
- ▶ Notwendige Anzahl Pflegebetten?
- ▶ Umgang mit verschiedensten Risiken?
- ▶ Nutzungen?

Aktualisierter Zeitplan

- ▶ Erarbeitung Vorprojekt, Bebauungsplanänderung 08.2017
- ▶ Prüfung, Genehmigung Vorprojekt, Bebauungsplanänderung 10.2017
- ▶ Verfahren Bebauungsplanänderung 09.2018
- ▶ Urnenabstimmung: Bebauungsplan 10.06.2018
- ▶ Erarbeitung Bauprojekt 02.2019
- ▶ Genehmigung Bauprojekt 04.2019
- ▶ Urnenabstimmung: Genehmigung Baukredit 19.05.2019
- ▶ Baueingabe, Erarbeitung Ausführungsprojekt, Ausschreibung, Vergaben 05.2019
- ▶ Baustart 3. Quartal 2019
- ▶ Inbetriebnahme, Abschluss 2. bis 3. Quartal 2021

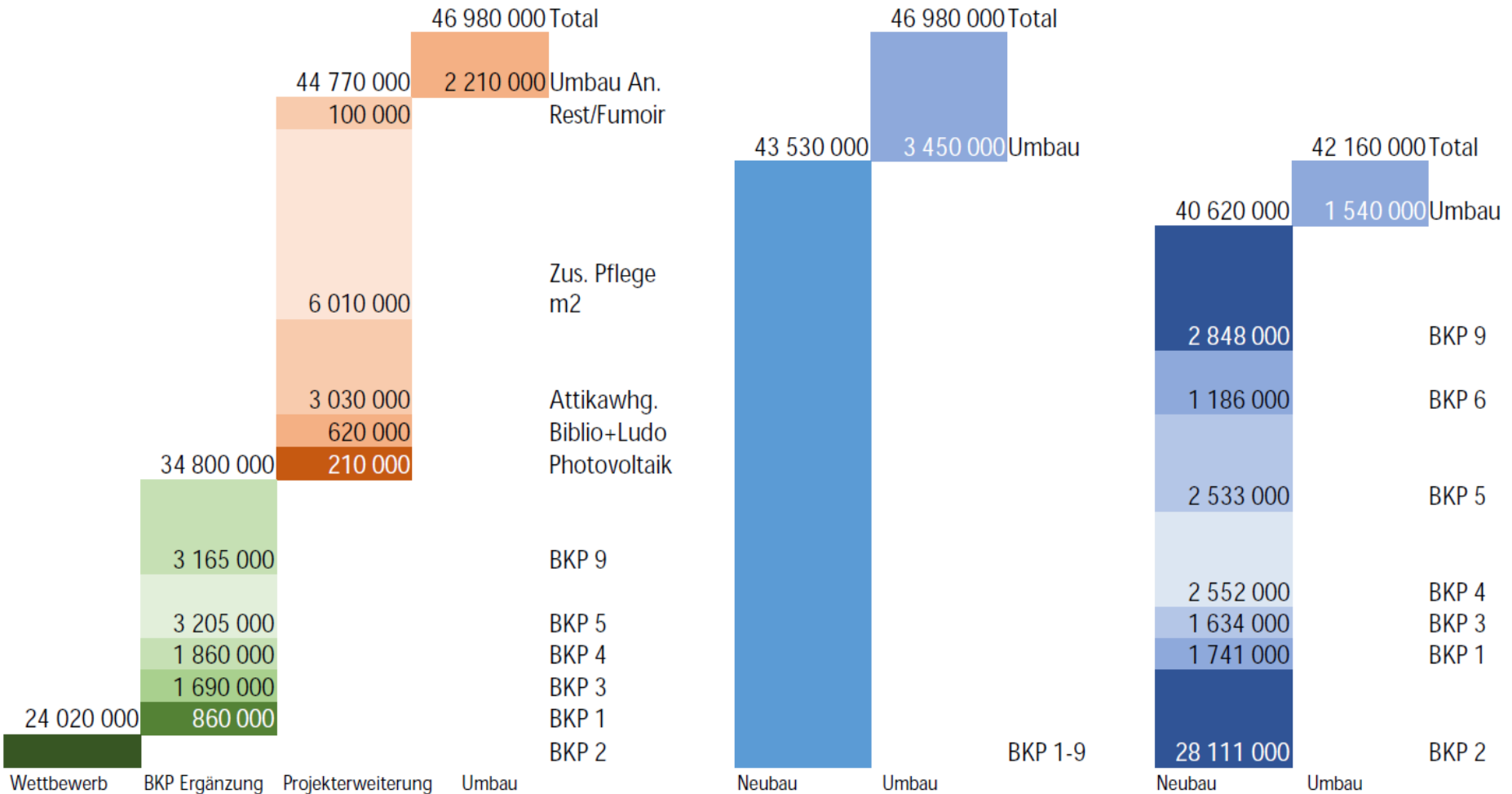
PA-S Workshop 15. Dezember 2017

Projektschwierigkeiten

- ▶ **Wirtschaftlichkeit?**
- ▶ Notwendige Anzahl Pflegebetten?
- ▶ Umgang mit verschiedensten Risiken?
- ▶ Nutzungen?

Kosten

Kostenstand Wettbewerb zu Heute



Kosten

Kostenzusammenstellung nach BKP

Kostenzusammenstellung BKP		Anteil	Total	Umbau	Neubau
BKP	Bezeichnung	%	Betrag	Betrag	Betrag
0	Grundstück	0.0%	15 000	0	15 000
1	Vorbereitungsarbeiten	4.6%	1 944 000	203 000	1 741 000
2	Gebäude	69.3%	29 197 000	1 086 000	28 111 000
3	Betriebseinrichtungen	3.9%	1 634 000	0	1 634 000
4	Umgebung (AZ Tschann, Tschannhof 1, Dorfplatz)	6.1%	2 552 000	0	2 552 000
5	Baunebenkosten	6.2%	2 608 000	75 000	2 533 000
6	Reserve	3.0%	1 266 000	80 000	1 186 000
8	GU- / TU-Honorar / Risiko	0.0%	0	0	0
9	Ausstattung	7.0%	2 944 000	96 000	2 848 000
Total Kosten BKP 0 - 9		100%	42 160 000	1 540 000	40 620 000
Anteil Teilprojekt		%	100.0%	3.7%	96.3%

Überprüfungen

Objektvergleich

Vergleichs Objekte	Neues Alterszentrum Tschann, Buchrain LU	Mittelwert	Vergleichs Objekt 1	Erweiterung Alterszentrum, Illnau- Effretikon	Alterszentrum Lanzeln, Stäfa ZH	Vergleichs Objekt 4	Vergleichs Objekt 5	Regionales Pflegezentrum Baden
	GKS 29.08.2017		SR					
	ohne Umbau Unterdorfweg, mit EH		ohne Umbau, mit EH					keine EH
Baubezug			06.06.2016	01.10.2005	06.08/03.2010	01.12.2008	01.12.2000	01.03.2001
Kostenkennwerte								
Gebäudekosten BKP 2+3 / m3 GV	861	939	826	954	897	843	1 235	878
Gebäudekosten BKP 2+3 / m2 GF	3 096	3 247	3 083	3 293	2 849	2 894	4 695	2 666
Kosten Haustechnik BKP 23-26 / m2 GF	794	711	704	736	578	719	934	597
Kosten Ausbau BKP 27+28 / m2 GF	697	643	612	698	666	574	792	516
Kosten Umgebung BKP 4 / m2 BUF	465	206			218	194		
Angaben Gebäude								
Gebäudevolumen GV	34 554		52 631	25 069	35 531	25 400	14 962	19 600
Geschossfläche GF	9 608		14 109	7 260	11 184	7 402	3 936	6 453

Fazit Baukosten

- ▶ Baukosten sind plausibel und halten Benchmark stand
- ▶ Ursprüngliche Zielgrösse von **30 Millionen** ist unrealistisch
- ▶ «Bauteuerung» lässt Kosten ansteigen
 - ▶ **Verschärfte Vorschriften**
 - ▶ Energiegesetz
 - ▶ Arbeitsgesetz
 - ▶ Behindertengleichstellungsgesetz
 - ▶ Brandschutz
 - ▶ Schutzraumvorschriften
 - ▶ **Gestiegene Bedürfnisse** der Gesellschaft
 - ▶ Digitalisierung (W-LAN, Elektrifizierung, etc.)

Wirtschaftlichkeit

ist dies wirtschaftlich?



Fazit Wirtschaftlichkeit

- ▶ Ab Neubau ergeben sich zusätzlich Fr. 1.2 Mio. Abschreibungen und 0.6 Mio. Zinsen, welche zu decken sind
- ▶ Alterswohnungen praktisch keine Verbesserung zum Gesamtergebnis
- ▶ Ohne Taxerhöhung: **Ø Reinverlust von Fr. 0.46 Mio.**
- ▶ Mit Taxerhöhung von 20.– (+12.5%): Ab Neubau 92' Gewinn
- ▶ **Projekt ist nicht wirtschaftlich !**
- ▶ Die Baukosten sind volumengerecht...
 - ▶ ... die Inhalte mit Defiziten

Fazit Betriebs-Wirtschaftlichkeit

- ▶ Überarbeitung Betriebskonzept erfolgt
 - ▶ Wirtschaftlichkeit Heim
 - ▶ Im Benchmark der Planungsregion
 - ▶ Aufenthaltstaxen
 - ▶ Pflorgetaxen
 - ▶ Betrieb optimiert
 - ▶ Anzahl Zimmer pro Etagen
 - ▶ Arbeitswege
 - ▶ Pflegeform überprüft
 - ▶ Pflegezimmer anstatt Pflegewohngruppe
 - ▶ Menschenwürde berücksichtigt
 - ▶ Zimmer mit Dusche
 - ▶ Mehrbettzimmer

Überprüfung Fazit

- ▶ Herbst 2017: Auftrag an Abteilung Finanzen
 - ▶ Interne Überprüfung/Plausibilisierung externer Ergebnisse
 - ▶ Rückrechnung: Mietertrag Fremdvermietung, davon abgeleitet die maximalen Investitionskosten
 - ▶ «Dabei sind die getroffenen Annahmen kritisch zu hinterfragen und marktüblich anzunehmen».

Finanzen / Wirtschaftlichkeit + Kosten

► Überprüfung mit eigenen Berechnungen

Berechnung Investitionsvolumen Neubau AZ Tschann								
Untergeschoss	m2 je Einheit	Anzahl	m2 Total	CHF m2	pro PP / Wohnung im Monat	Mieteinnahmen Monat in CHF	jährliche Einnahmen in CHF	Bemerkungen
Garagenplätze	12.00	38	456.00	130	130.00	4'940.00	59'280.00	
Restaurant	206.60	1	206.60	120	2'066.00	2'066.00	24'792.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => UG CHF 80 / m2 / Jahr
Alterszentrum Tschann	328.80	1	328.80	120	3'288.00	3'288.00	39'456.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => UG CHF 80 / m2 / Jahr
Bibliothek / Ludothek	101.50	1	101.50	120	1'015.00	1'015.00	12'180.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => UG CHF 80 / m2 / Jahr
		1	0.00	0	0.00	0.00	0.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => UG CHF 80 / m2 / Jahr
Total	648.90		1'092.90			11'309.00	135'708.00	
Erdgeschoss	m2 je Einheit	Anzahl	m2 Total	CHF m2	pro PP / Wohnung im Monat	Mieteinnahmen m2 / Monat in CHF	jährliche Einnahmen in CHF	Bemerkungen
Restaurant	478.00	1	478.00	220	8'763.33	8'763.33	105'160.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 170 / m2 / Jahr
Bibliothek	235.00	1	235.00	220	4'308.33	4'308.33	51'700.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 170 / m2 / Jahr
Mehrzweckraum	49.00	1	49.00	220	898.33	898.33	10'780.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 170 / m2 / Jahr
Büro AZ Tschann	128.00	1	128.00	220	2'346.67	2'346.67	28'160.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 170 / m2 / Jahr
Allgemein / Erschliessung	274.50	1	274.50	0	0.00	0.00	0.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 170 / m2 / Jahr
Total	1'164.50		1'164.50			16'316.67	195'800.00	
1. Obergeschoss	m2 je Einheit	Anzahl	m2 Total	CHF m2	pro PP / Wohnung im Monat	Mieteinnahmen m2 / Monat in CHF	jährliche Einnahmen in CHF	Bemerkungen
Verwaltung	1'058.50	1	1'058.50	220	19'405.83	19'405.83	232'870.00	Gemäss Mietvertrag Leumatt => EG CHF 150 / m2 / Jahr
Total	1'058.50		1'058.50			19'405.83	232'870.00	

Fazit Wirtschaftlichkeit

- ▶ Mit Mietniveau Buchrain (Miete Leumatt) sind Investitionen im Umfang von **23-26 Mio. Franken** finanzierbar
- ▶ Mit offensiven Mietansätzen (+35%!) sind Investitionen im Umfang von **31-35 Mio. Franken** finanzierbar
- ▶ Rein finanziell betrachtet:
 - ▶ **Wirtschaftlichkeit für Gemeinde höchst unsicher**
 - ▶ **Risiko hoch**

Projektschwierigkeiten

- ▶ Wirtschaftlichkeit?
- ▶ **Notwendige Anzahl Pflegebetten?**
- ▶ Umgang mit verschiedensten Risiken?
- ▶ Nutzungen?

Unsicherheit Anzahl Pflegebetten

- ▶ 24. Juni 2014: Antrag auf 65 zusätzliche Betten; Inbetriebnahme Frühling 2019
- ▶ 25. Juni 2015: Antrag auf Verlängerung, Inbetriebnahme Ende 2020
- ▶ 27. November 2015: RR-Beschluss; Bewilligung der 65 zusätzlichen Plätze auf die Pflegeheimliste des Kantons Luzern unter der **auflösenden Bedingung**, dass der Baukredit im Frühling 2019 bewilligt wird.

Rasante Entwicklung Pflegewesen – Bund

LUZERN ■ CURAVIVA ■ PFLEGE ■ POLITIK

Luzern: Viel weniger Pflege-Betten als anfangs geplant

Veröffentlicht am: 24. Oktober 2016 10:08

Letzte Aktualisierung: 24. Oktober 2016 10:12

Erst sah die Luzerner Pflegeheim-Planung noch über 5'700 Betten vor, jetzt sollen es etwas über 4'600 sein.

Nur noch 4'614 Pflegebetten will der Kanton Luzern bis ins Jahr 2020 anbieten. Die ursprüngliche Pflegeheimplanung rechnete aber mit 5'709 Betten .

Der Bericht des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) habe gezeigt, dass die «Anzahl der zukünftig benötigten Pflegeplätze deutlich tiefer liegen muss als bisher angenommen», schreibt die Regierung **laut der «Luzerner Zeitung»**.

Rasante Entwicklung Pflegewesen – Luzern

LUSTAT News

5. Dezember 2017

Medienmitteilung

Pflege im Kanton Luzern

Alternde Bevölkerung erhöht Nachfrage nach Pflegeleistungen

Die Alterung der Bevölkerung und die steigende Nachfrage nach Pflegeleistungen fordert das Gesundheitswesen heraus. Obwohl die Zahl älterer Luzernerinnen und Luzerner wächst, geht der Anteil der im Heim betreuten Personen zurück. Mehr

und mehr lassen sich betagte Menschen ambulant pflegen. Auf dem Online-Portal

Unsicherheit Anzahl Pflegebetten – Region

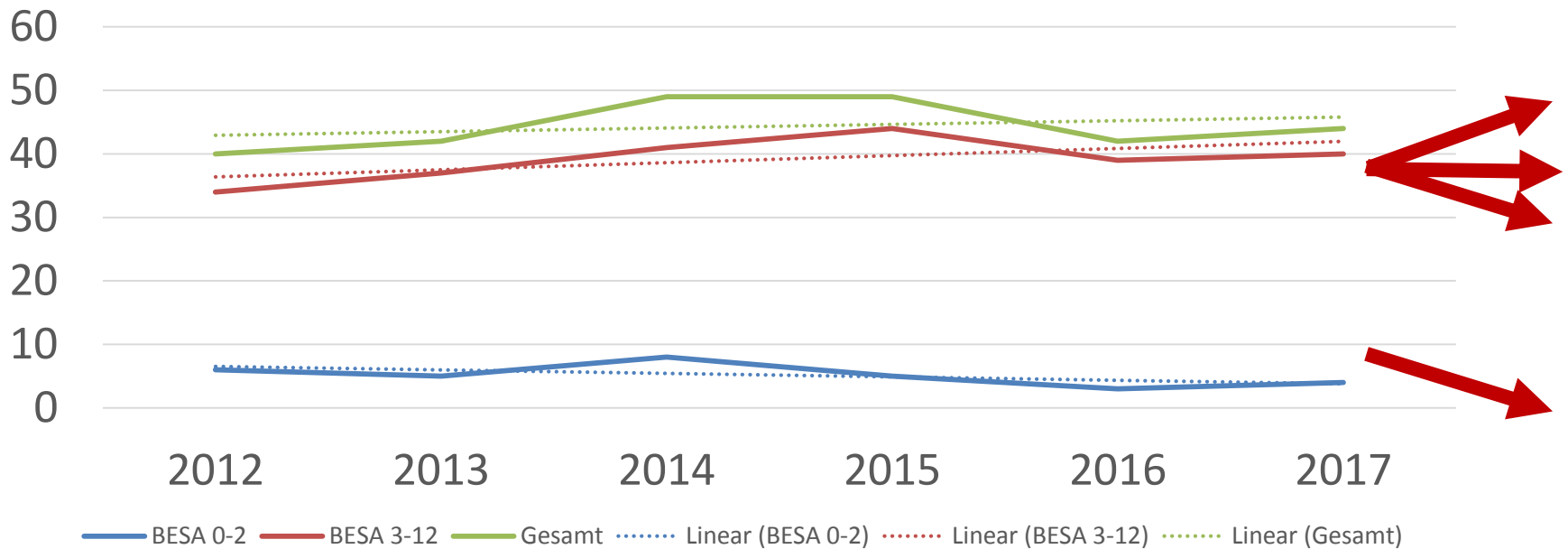
- ▶ Entscheid Gemeinderat Ebikon von **Juli 2017**
 - ▶ Das Zentrum Höchweid baut 13 Pflegebetten und 4.5 Stellen ab
 - ▶ *Auszug aus Medienmitteilung Ebikon: «Die Nachfrage an Betten im Höchweid hat abgenommen. Deshalb gibt es einen Abbau.» **Dies wird sich in Zukunft noch verstärken**», erklärt Marianne Wimmer, Leiterin Zentrum Höchweid*
 - ▶ Stellungnahme Roger Wicki, Präsident des Luzerner Kantonalverbandes der Pflegeheime: *«In der Region Luzern laufen bereits bewilligte Aus- und Neubauprojekte für mehr als 200 zusätzliche Pflegeplätze. Diese dürfen gemäss Kanton noch realisiert werden. Und dies, obschon bereits **seit zwei Jahren ein leichtes Überangebot an Pflegeplätzen herrsche**. Momentan sind rund 50 Betten unbesetzt, über die Hälfte davon im Raum Luzern.»*

Unsicherheit Anzahl Pflegebetten – Buchrain

- ▶ Aktuell frei verfügbare Plätze (Stand heute)
 - ▶ 45 Betten Region Luzern
 - ▶ 18 Betten in Einzelzimmer
 - ▶ 17 Betten in Doppelzimmer
- ▶ Regionale Entwicklung beschleunigt
 - ▶ Reduktion von Pflegebetten in Ebikon
 - ▶ Aufrüsten in der Region (Root, Adligenswil, Udligenswil, Rain, etc.)
- ▶ Langzeitpflege-Strategie des Kantons
 - ▶ Ambulant vor stationär
 - ▶ Politische Zielsetzung (Senkung Stationäre Plätze um 10 Prozent)

Situation 2017

Pflegefinanzierte Betagte der Gemeinde Buchrain



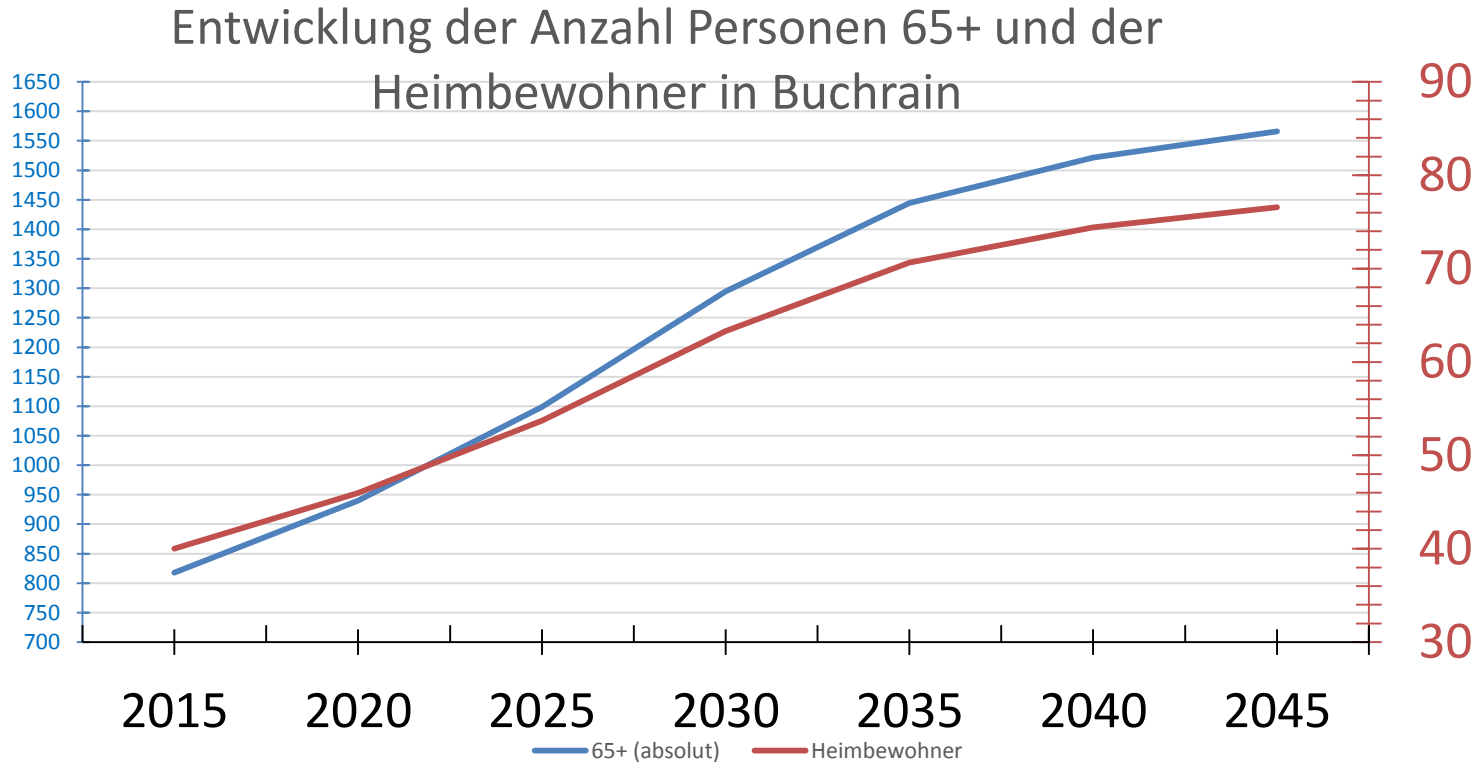
- ▶ Die Anzahl Pflegebedürftige in der Tendenz konstant
- ▶ Trend Besa 0-2: gegen 0
- ▶ Trend Besa 3-12: ?

Situation 2017

▶ Gründe

- ▶ Eintritte ins Heim mit immer höheren Pflegestufen...
- ▶ ... und somit kürzerer Verweildauer
- ▶ Strategie ambulant vor stationär zeigt Wirkung
- ▶ Starke Zunahme von Spitexangeboten und –leistungen
- ▶ Menschen möchten (und können vermehrt) möglichst lange im eigenem Zuhause bleiben

Unsicherheit Anzahl Pflegebetten – Buchrain



- Kritische Überprüfung der notwendigen Anzahl Pflegeplätze
- Prognose 2040: **158** (Stand 2014) oder **74** (Stand 2017)?
 - Optimale Anzahl Plätze für einen wirtschaftlichen Betrieb?

Unsicherheit Anzahl Pflegebetten – Buchrain

- ▶ Was bringt die Zukunft effektiv? – Gegenthesen
 - ▶ Buchrain startete mit 16 Betten; mehr wurden nicht bewilligt (Bettenmoratorium); heute: hätte wenn...?
 - ▶ Wenn in 8 Jahren Trend kehrt; Plätze hat man immer noch nicht (Antizyklisches Handeln?)
 - ▶ Was hat die zunehmende «Versingelung» für Auswirkungen?
 - ▶ Was haben die zunehmenden Qualitätsansprüche für Effekte (Steigerung Pflegedienstleistungen, Wegfall Doppelzimmer, etc.)
 - ▶ Wieso agieren so viele Private im Gesundheitsmarkt?
 - ▶ ...?

Projektschwierigkeiten

- ▶ Wirtschaftlichkeit?
- ▶ Notwendige Anzahl Pflegebetten?
- ▶ **Umgang mit
verschiedensten Risiken?**
- ▶ Nutzungen?

Unsicherheit Kostenentwicklung

Büro für Bauökonomie

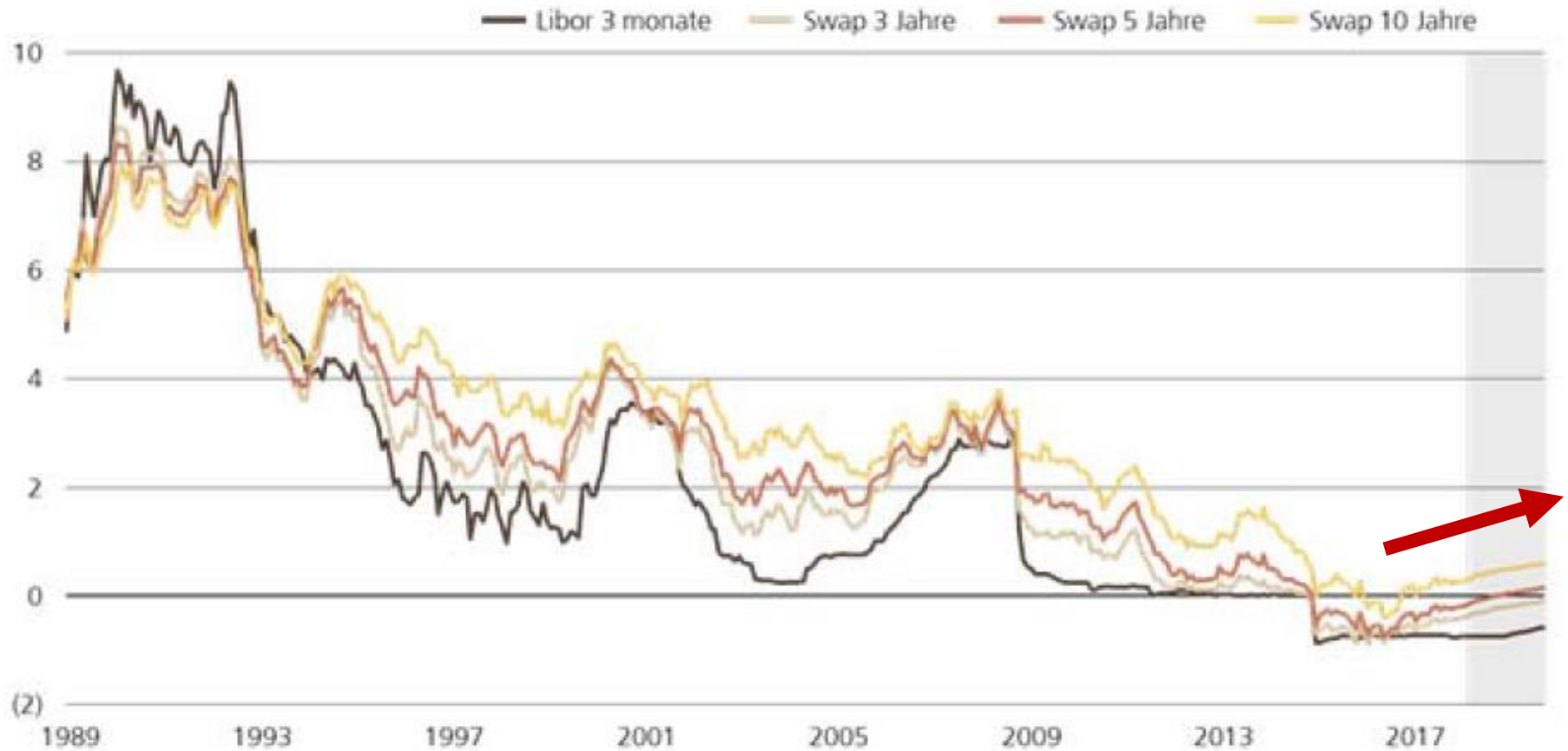


Grobschätzung der Baukosten **+/- 20%**

Gemeinde Buchrain, Hauptstrasse 18, 6033 Buchrain
Neu- und Umbau Alterszentrum Tschann, Buchrain

Unsicherheit Zinsentwicklung

Langfristige Zinsentwicklung in %



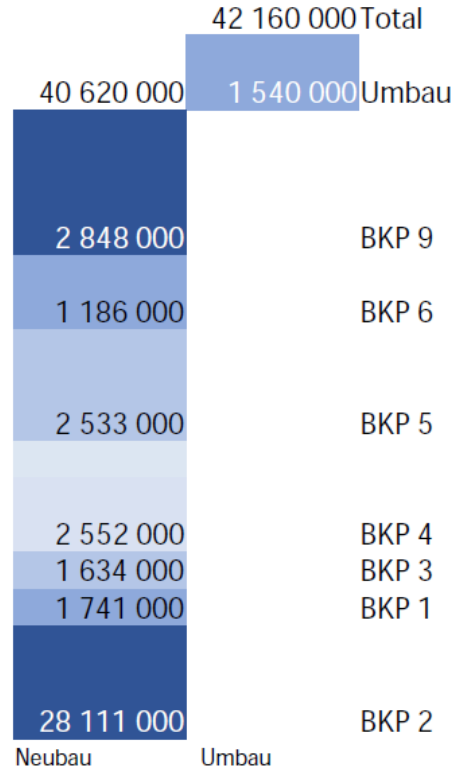
Quellen: Bloomberg, UBS Switzerland AG

Unsicherheit Wirtschaftlichkeit

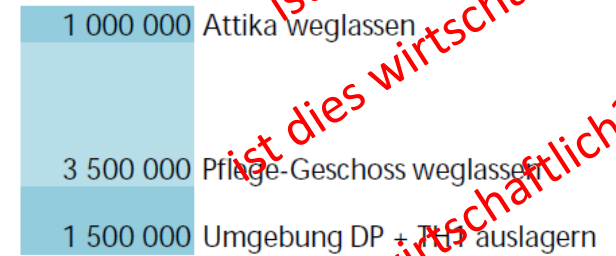
Weiteres Einsparungspotenzial



Grobkostenschätzung Juni 2017



Grobkostenschätzung August 2017



Neubau

Einsparungspotenzial August 2017

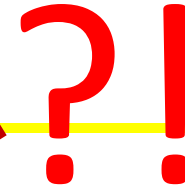
ist dies wirtschaftlich?
ist dies wirtschaftlich?
ist dies wirtschaftlich?

Unsicherheit Kreditrecht

- ▶ Projektierungskredit Fr. 1'915'000
- ▶ Kosten für erste Phase bereits stark über Plan (rund Fr. 600'000)
- ▶ Kreditkostencontrolling nahe an der Pflicht zum Zusatzkredit

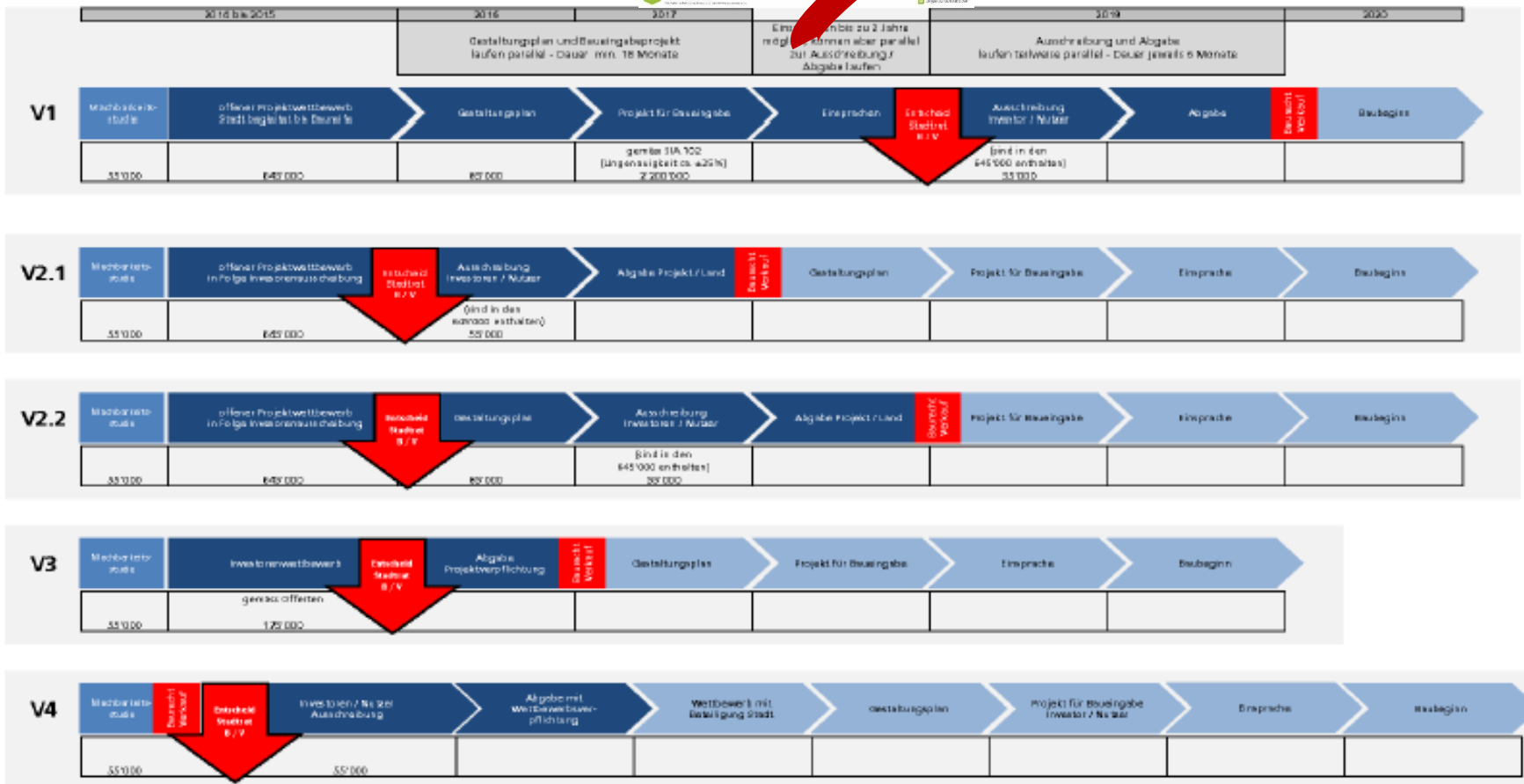
Unsicherheit Zeit

2020



Darstellung der Verfahren

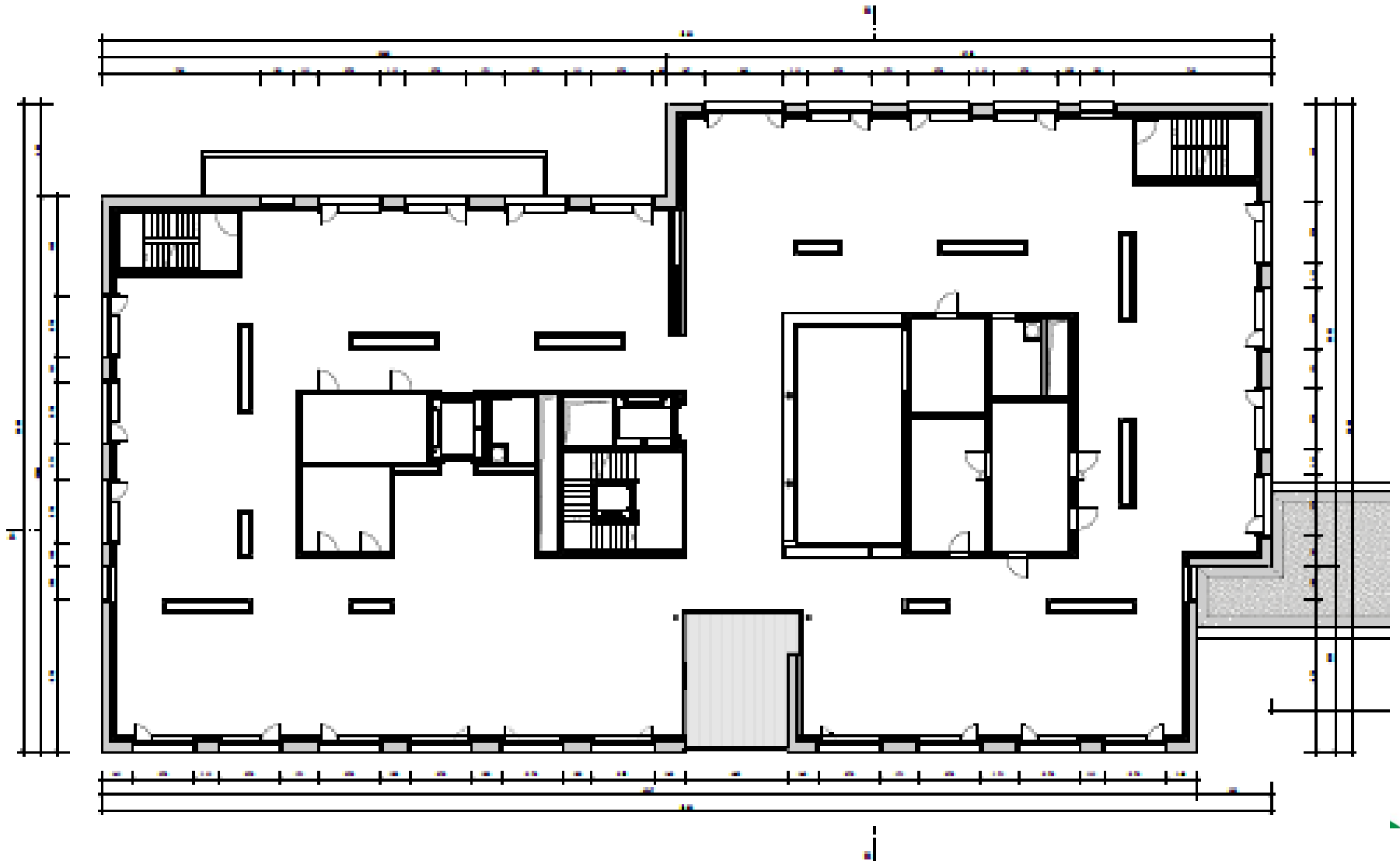
Verfahrensübersicht + phasenbezogene Kosten



Projektschwierigkeiten

- ▶ Wirtschaftlichkeit?
- ▶ Notwendige Anzahl Pflegebetten?
- ▶ Umgang mit verschiedensten Risiken?
- ▶ **Nutzungen?**

Unsicherheit «Flexibilität»



Unsicherheit «Markt»

- ▶ Wohnungsmarkt mit latenten zukünftigen Risiken
- ▶ Gewerbeflächen mit expliziten Risiken
- ▶ Ärztepraxis etabliert (Leumatt) und im Umfeld im Ausbau weiterer Gemeinschaftspraxen
- ▶ Politische Diskussion über Alternative Zentrumsentwicklung (z.B. Einbezug Gemeindeverwaltung) noch nicht geführt

Unsicherheit «Aufwärtskompatibilität»





oriented towards junction

oriented towards street

oriented towards parking area

oriented towards parking area

small squares divided by street

oriented towards area and street

oriented towards parking area

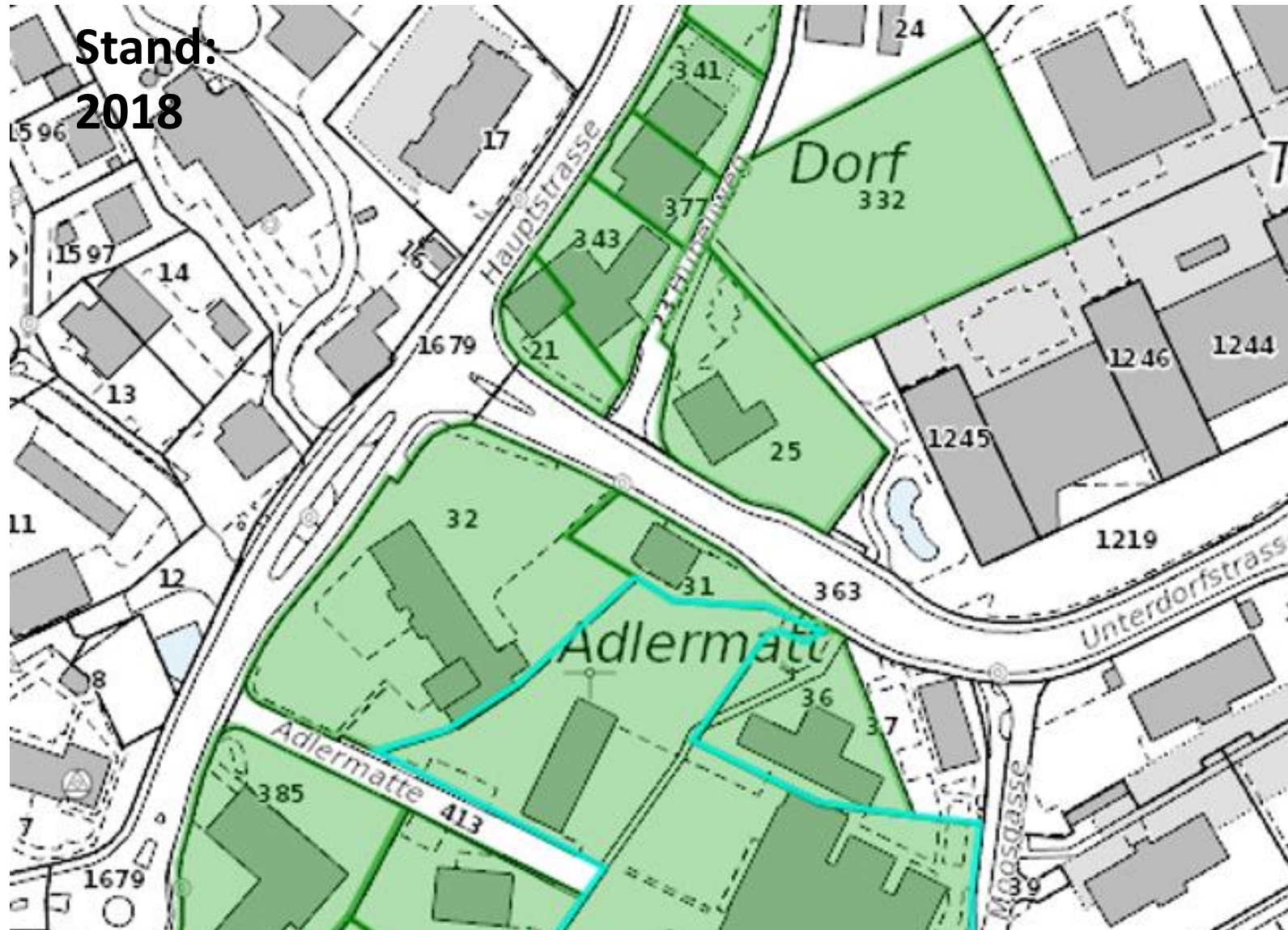
introverted garden area

school classroom

**Stand:
2014**



Unsicherheit «Aufwärtskompatibilität»



Umfeld / Neue Herausforderungen



Entscheid und Gesamtwürdigung

- ▶ Geänderte Rahmenbedingungen
 - ▶ Neue Gesetze und steigende Bedürfnisse
- ▶ Fehlende Wirtschaftlichkeit
 - ▶ Grobkosten von 42 Mio. Franken +/-20%
- ▶ Entwicklung im Gesundheitsbereich
 - ▶ Neuer Trend – Spitex vor Pflegeheim

Risiken und geänderte Vorgaben führen am 21. Dezember 2017 zum einstimmigen Entscheid im Gemeinderat

Abbruch Planung Neubau Alterszentrum Tschann

Entscheid und Gesamtwürdigung

- ▶ Und jetzt – wie weiter?
 - ▶ Neustart Generationenprojekt
 - ▶ Vorwärtsstrategie bei der Entwicklung Dorfzentrum
 - ▶ Unterstützung Realisier- und Finanzierbarkeit Bedürfnisse im Alter – Alternative Strategien
 - ▶ Langfristige Sicherung Einkaufszentrum Tschann
 - ▶ Nachhaltige Sicherung Landgasthof Adler
 - ▶ Investition in die Zukunft als Antwort auf schwierige Finanzlage
 - ▶ Gesamthaft: Stärkung der Identität und Image der Gemeind

Ein Generationenprojekt im Dorfzentrum

Neubau Alterszentrum Tschann – FRAGEN?





Orientierungsversammlung

Verschiedenes | Anregungen