

Businessplan

Wohnen am Stadtgarten

**Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen
Märtplatz 19
8307 Effretikon**

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSLAGE	4
2.	DAS GEPLANTE ANGEBOT VON WOHNEN AM STADTGARTEN	5
3.	MARKTSITUATION	6
	3.1 Bestehende Konkurrenten.....	6
	3.2 Geplante Markteintritte	6
	3.3 Bedarfsanalyse für Wohnen am Stadtgarten	7
4.	HABITAT 8000 / MIETVERHÄLTNISSE	7
5.	MARKTEINFÜHRUNGSSTRATEGIE	8
6.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	8
	6.1 Mietzinse	8
	6.2 Dienstleistungen	9
	6.3 Anschubfinanzierung	9
	6.4 Zielsetzung	10
7.	LOGISTIK / ADMINISTRATION	10
8.	MITARBEITENDE	10
9.	MANAGEMENT	10
10.	ZUWEISUNG/VERMIETUNG	10
11.	BETEILIGUNG STADT ILLNAU EFFRETIKON / LINDAU	11
12.	RISIKO-CHANCENANALYSE	11
	12.1 Die grössten Risiken sind	11
	12.2 Die wichtigsten Chancen sind	11
13.	VORAUSSETZUNGEN SEITENS APZB FÜR DAS ANGEBOT WOHNEN AM STADTGARTEN.	12
14.	ANHÄNGE	13
15.	TERMINPLAN STAND JULI 2023	15

1. Ausgangslage

Das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen hat die Rechtsform einer kommunalen Anstalt. Die Trägerschaft bilden zu 5/6 die Stadt Illnau Effretikon und zu 1/6 die Gemeinde Lindau.

Am 31. Dezember 2022 arbeiteten rund 252 Mitarbeitende (197.5 Vollzeitstellen) im APZB. Es betreibt in Effretikon 159 stationäre Pflegebetten (Märtplatz 19 und Dezentrale Wohngruppe Schlimpergstrasse) sowie das Tageszentrum Bruggwiesen.

Folgende Leistungen werden zurzeit im APZB angeboten:

- Stationäre Langzeitpflege
- Geschützte Demenzabteilung
- Akut- und Übergangspflege sowie temporäre Aufenthalte
- Abteilung mit einer psychogeriatrischen Ausrichtung
- Dezentrale Wohngruppe
- Tageszentrum Bruggwiesen

Die Dienstleistungen des APZB werden zu rund 85% von Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Illnau Effretikon und der Gemeinde Lindau beansprucht.

Während der Pandemie ist die Belegung in den Institutionen der Langzeitpflege deutlich gesunken. Sie erholte sich nach der Pandemie wieder, erreicht bisher aber nicht den Auslastungsgrad vor der Pandemie, welche für einen kostendeckenden Betrieb notwendig wäre. Die Auslastung betrug im Jahr 2022 im Durchschnitt rund 87.5%. Anfangs 2023 stieg die Belegung auf rund 92% an. Es zeigt sich deutlich, dass das APZB gefordert ist, neue Angebote zu prüfen.

Das ambulante Angebot Tageszentrum Bruggwiesen wurde im Jahr 2018 eröffnet. Leider kann dieses Angebot (noch) nicht kostendeckend betrieben werden. Ab 2023 wird die Stadt Illnau Effretikon und die Gemeinde Lindau 90% des Defizits übernehmen. Die restlichen 10 % verbleiben beim APZP. Die Erfahrung zeigt, dass immer wieder Gäste des Tageszentrums für einen stationären Aufenthalt ins APZB eintreten. Somit trägt das Tageszentrum zu einer stabilen Auslastung im stationären Bereich bei.

Die neuste Studie von Obsan (schweizerisches Gesundheitsobservatorium) aus dem Jahr 2022 zeigt auf, dass die Nachfrage nach Pflegeplätzen in den nächsten Jahren stark ansteigen wird (siehe Diagramme 1 und 2 im Anhang). Die Zahlen steigen so stark an, dass es gemäss der Studie nicht mehr möglich sein wird, die benötigten Betten rechtzeitig bereitzustellen. Zudem wird das Angebot durch den Abbau von nicht mehr marktgerechten Zweibettzimmern zusätzlich verknappt. Daher müssen die Heime entlastet werden. Dies soll u.a. dadurch geschehen, dass leicht pflegebedürftige Bewohnende (Besastufen 0 – 3) in Wohnungen mit Betreuung und Dienstleistungen leben werden. Somit wird sich der Trend ambulant vor stationär weiter verstärken.

Ambulant vor stationär ist für die Städte und Gemeinden aus finanziellen Gründen attraktiv. Die Kosten für stationäre Aufenthalte sind für Gemeinden deutlich höher als für das betreute Wohnen. Weiter ist es für Senioren sehr schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Senioren werden von den Verwaltungen kaum als neue Mietende berücksichtigt, da ein Umzug in ein Pflegeheim zeitnah erfolgen könnte. Zudem sind viele bezahlbare Wohnungen für Senioren nicht geeignet (Treppen usw.).

Heute kann das APZB nur Tagesplätze und stationäre Plätze anbieten. Das Angebot „Betreutes Wohnen“ wird vom APZB nicht angeboten. Die Stadt hat das APZB im Rahmenvertrag u.a. folgende Entwicklungsschwerpunkte gesetzt (Ziffer 5):

Absatz b

Entwicklung eines Miet- und Dienstleistungsangebotes für selbständige ältere Menschen in Wohnungen im Rahmen der geplanten Überbauung „Wohnen am Stadtgarten“. Die Dienstleistungen umfassen u.a. Mahlzeitendienst, Hauswartleistungen, Notfallversorgung, Pflege und Nutzung weiterer Angebote des APZB. Das Angebot wird unter der Bezeichnung „Wohnen Plus“ zusammengefasst.

Absatz c

Betrieb von altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen „Wohnen Plus“ im Rahmen der geplanten Überbauung „Wohnen am Stadtgarten“.

Bemerkung: Seit dem 26. Oktober wird dieses Projekt unter dem Namen «Wohnen am Stadtgarten» weiterbearbeitet.

Aufgrund der Vorgabe im Rahmenvertrag hat der Verwaltungsrat dieses Projekt weiterverfolgt. Dabei wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, welche folgende drei Möglichkeiten prüfte:

- 16 Wohnungen (Betreutes Wohnen, 1. und 2. Stock tiefe Preise, möglichst nahe an EL-Tarif)
- 32 Wohnungen (Betreutes Wohnen, wie oben, zusätzlich 3. und 4. Stock Fr. 150.-- teurer; grössere Wohnungen, Balkone, bessere Aussicht)
- 56 Wohnungen (wie bei 32 Wohnungen, zusätzliche 24 Wohnungen in den Stockwerken 5 bis 7 für junge Senioren; Fr. 150.- teurer als im 3. und 4 Stock, bessere Aussicht)

2. Das geplante Angebot von Wohnen am Stadtgarten

Der Wunsch der älteren Generationen, möglichst lange unabhängig und selbständig zu leben, hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Weiter wollen die älteren Generationen auch bei einem sich verschlechternden Gesundheitszustand einen Heimeintritt möglichst vermeiden oder baldmöglichst wieder in die eigene Wohnung zurückkehren. Dies kann heute häufig nicht erreicht werden, da es die Wohnsituation dieser Personen wegen Treppen, fehlenden Aufzügen, hohen Türschwellen usw. nicht zulässt und zu wenige geeignete Wohnungen verfügbar sind. Die Wohnungen von Wohnen am Stadtgarten sind hindernisfrei und erfüllen dieses Bedürfnis mehrheitlich.

Weiter können die Mietenden bei Bedarf die Dienstleistungen wie Spitex- und hauswirtschaftliche Leistungen, in Anspruch nehmen. Die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Dienstleistungen werden von der Spitex Kempt (Variante mit 16 Wohnungen) oder von der zu gründenden Spitex Bruggwiesen (Varianten 32 und 56 Wohnungen) erbracht. Eine eigene Spitex wird grundsätzlich bevorzugt das sie im Gegensatz zur Spitex Kempt während 24 Stunden pro Tag einsatzbereit ist. Weiter fördert eine eigene Spitex, dass sich die Mietenden und Mitarbeitenden kennen und die Mitarbeitenden zu wichtigen Bezugspersonen der Mietenden werden. Ebenso können die Mitarbeitenden die Situation in den Wohnungen beobachten. Bei einer Überforderung der Mietenden können Massnahmen wie zusätzliche Dienstleistungen, Betreuung, Spitexleistungen usw. in die Wege geleitet werden.

Nur für die Varianten 32/56 Wohnungen:

Für die Pflege rund um die Uhr gründet das APZB wie bereits erwähnt eine eigene Spitexorganisation (Spitex Bruggwiesen). Die Stadt erteilt der Spitex Bruggwiesen einen offiziellen Auftrag (beauftragte Spitex). Dadurch kann die Spitex Bruggwiesen die höheren, auf einer Kostenrechnung basierenden Tarife verrechnen. Gleichzeitig darf die Spitex Bruggwiesen aber auch keinen Gewinn erwirtschaften. Der wichtigste Vorteil der Spitex Bruggwiesen ist, dass die Dienstleistungen, während 24 Stunden pro Tag erbracht werden können. Bei Notfällen in der Nacht ist somit die Reaktionszeit deutlich kürzer als in den Wohnungen des freien Wohnungsmarktes. Dieser Faktor ist für die Vermietung der Wohnungen sehr wichtig (Sicherheit).

Diese Spitex Bruggwiesen erbringt auch die hauswirtschaftlichen Leistungen für die Mietenden im Wohnen am Stadtgarten. Handwerkliche Leistungen und kleinere Reparaturen werden durch den Technischen Dienst des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen erledigt.

Gemäss den Diagrammen Nr. 3 und 4 (siehe Anhang) wird auch der Bedarf an Spitexleistungen in den nächsten Jahren stark ansteigen. Somit kann es verantwortet werden, für die Spitex-Dienstleistungen im Angebot Wohnen am Stadtgarten eine eigene Spitex Bruggwiesen zu gründen, welche von der Stadt einen Auftrag erhält (beauftragte Spitex). Die Spitex Bruggwiesen wird die Spitex Kempt nicht konkurrenzieren und nur in den Wohnungen des Wohnens am Stadtgarten ihre Dienstleistungen anbieten.

Weitere Dienstleistungen (durch das APZB erbracht):

Die Mietenden haben die Gelegenheit, gegen eine Gebühr an den Veranstaltungen sowie am Aktivierungsprogramm des APZB teilzunehmen. Dies soll die Einsamkeit im Alter verhindern, soziale Kontakte fördern sowie die Angebote des APZB bekannter machen. Somit hat dieser Teil auch die Funktion eines „Türoffners“ für spätere Tagesaufenthalte, stationäre Aufenthalte und Restaurantbesuche.

Es wird ein Concierge-Dienst zur Verfügung gestellt. Dieser dient als Ansprechperson für die Mietenden und soll sich um kleinere Probleme kümmern.

Der Technische Dienst kann die Mietenden beim Umzug und dem Einrichten der Wohnung unterstützen.

Ein Mahlzeitendienst bietet alle Hauptmahlzeiten inklusive Lieferung in die Wohnung an.

Die ärztliche Betreuung wird grundsätzlich von den Hausärzten der Mietenden übernommen. Auswärtige Mietende sind darauf angewiesen, von einem einheimischen Arzt betreut zu werden. Dr. Georg Bosshard, der Heimarzt des APZB, kann die Versorgung der Mietenden nicht übernehmen. Somit muss eine Zusammenarbeit mit einer Ärztin/einem Arzt aus der Region vereinbart werden. Es wird versucht, den Kontakt mit der Nachfolgerin von Dr. Siegrist herzustellen und sie anzufragen.

Weitere Dienstleistungen können auf Anfrage erbracht resp. organisiert werden.

3. Marktsituation

3.1 Bestehende Konkurrenten

Oase Effretikon, Brandrietstrasse

Zielmärkte: Region Effretikon, mittlere bis hohe Einkommen

Marktstellung: Verfügt über 31 Wohnungen, ist zurzeit der einzige Anbieter in diesem Segment.

Stärken: Familiäre Atmosphäre, neues Produkt, gute Restauration, Pflegeabteilung im Haus, eigene Spinetex 24/7 verfügbar

Schwächen: Dezentrale Lage, direkt an stark befahrener Strasse, ein Gebäude liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite direkt an der Zugstrecke Zürich – Winterthur, hohe Fluktuation der Mitarbeitenden in der Pflege, Wohnungen sind für EL-Bezüger nicht finanzierbar

Wohnbaugenossenschaft Effretikon Illnau:

Zielmärkte: Stadt Illnau Effretikon, tiefe bis mittlere Einkommen, Wohnungen sind für EL-Bezüger finanzierbar.

Marktstellung: Verfügt über 68 Alterswohnungen, ist zurzeit der einzige Anbieter in diesem Segment.

Stärken: Günstige Mieten, attraktive Wohnungen, Warteliste.

Schwächen: Nur Wäscheservice für Bettwäsche und zwei Mal wöchentlich einen Mittagstisch. Keine weiteren Dienstleistungen. Die Mietenden müssen sich selbst organisieren. Einzige Ansprechperson vor Ort ist der Hauswart.

3.2 Geplante Markteintritte

Überbauung Gupfen in Illnau (Wohnbaugenossenschaft Sonnenbühl Uster)

Es ist unklar, wann das Projekt umgesetzt wird.

Geplant sind 48 Wohnungen.

Es ist vorgesehen, dass ein Anteil der Wohnungen für EL-Bezüger finanzierbar sein muss. Da dies aufgrund der Baukosten nicht sichergestellt ist, werden einige Wohnungen wohl quersubventioniert. Mietende, welche nicht auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind, werden eine ortsübliche Miete bezahlen müssen. Mit diesem Mehrertrag sollen die Mieten der EL-Bezüger subventioniert werden. Weitere Details sind noch nicht bekannt.

Überbauung Winterberg

In Winterberg sollen 28 2.5- und 3.5-Zimmer Wohnungen für Senioren entstehen. Es werden keine Dienstleistungen angeboten. Im Gebäude entstehen ein Restaurant inklusive Gemeinschaftsraum und ein Ladenlokal. Die Wohnungen sollen für EL-Bezüger finanzierbar sein.

Oase Rosenhof, Effretikon

Der zweite Betrieb der Oase Gruppe wird voraussichtlich im Jahr 2026 eröffnet. Geplant sind 40 Wohnungen für alle Generationen sowie eine unbekannte Anzahl an Pflegeplätzen. Gemäss Informationen seitens Oase Gruppe sollen die Pflegeplätze für Menschen mit einer Hirnverletzung sein.

Domum Wohnbaugenossenschaft Tagelswangen

Domum ist eine zweite Marke der Oase Gruppe. Die Wohnbaugenossenschaft Domum bietet ihre Wohnungen günstiger an als die Betriebe der Marke Oase. Die Domum-Betriebe verfügen über eine sogenannte Siedlungsassistenz, welche täglich für ca. zwei bis vier Stunden vor Ort ist. Sie unterstützt die Mietenden bei der Organisation von Dienstleistungen und des Alltags. Domum selbst erbringt keine Dienstleistungen. Es finden gelegentlich Veranstaltungen statt. Alle Domum-Betriebe verfügen über einen Fit-

nessraum, dessen Benützung im Preis inkludiert ist. Die Preise der Wohnungen betragen je nach Grösse und Ort ca. Fr. 1200.- bis Fr. 2200.-.

3.3 Bedarfsanalyse für Wohnen am Stadtgarten

Die Nachfrage nach betreutem Wohnen ist gross. Das bereits bestehende Angebot in Illnau Effretikon und Lindau wird sich wegen den Markteintritten von „Domum“, und „Gupfen“, „Winterberg“ sowie der Oase Rosenhof deutlich vergrössern. Das Projekt Wohnen am Stadtgarten vereint jedoch Vorteile, über welche die anderen Anbieter nicht oder nur teilweise verfügen (werden):

- Attraktive, zentrumsnahe Lage
- Für EL-Bezüger in der Regel finanzierbar
- Ansprechperson vor Ort (5 Tage pro Woche)
- Umfassendes Dienstleistungspaket
- Spitex 24/7 verfügbar
- Attraktives Aktivierungsangebot im APZB
- Attraktive Veranstaltungen- im APZB
- Concierge-Dienst
- Günstige Verpflegungsmöglichkeiten an 7 Tagen pro Woche im APZB oder durch das APZB in die Wohnung geliefert
- Lebensphase 3/Pro Senectute mit eigenen Veranstaltungen im selben Gebäude
- Altersberatung der Fachstelle Alter und Sozialberatung im selben Gebäude
- Vermittlung von Mietenden durch städtische Fachstelle Alter und Sozialberatung

Trotzdem können Leerstände nicht ausgeschlossen werden. Sollten freiwerdende Wohnungen nicht ohne Unterbruch vermietet werden können, werden die Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten, z.B. auch als Wohnungen für Studierende oder als Business Appartements. Infrage kommen wegen der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr u.a. die Swiss, Flughafen Zürich, ETH, Universität Zürich, ZHAW, Strickhof usw. Um die Erträge zu optimieren, sollen diese Mietenden eine leicht höhere Miete bezahlen. Solche Mietverträge können auch befristet abgeschlossen werden.

Einzelne Wohnungen können wenn nötig möbliert werden, um für temporäre Aufenthalte und Probewohnen zur Verfügung zu stehen.

Zurzeit ist der Leerwohnungsbestand historisch tief. Judith Hartmann von der städtischen Fachstelle Alter und Sozialberatung führt bereits eine Warteliste für die Wohnungen. Stand März 2023 umfasst die Warteliste 13 Wohneinheiten. Die Dienstleistungen des APZB werden zu rund 85% von Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Illnau Effretikon und der Gemeinde Lindau beansprucht. Die Wohnungen des Angebotes Wohnen am Stadtgarten werden prioritär an diese Personengruppe vergeben (vgl. unten Ziff. 10). Wenn die Wohnungen durch das APZB vermietet werden, haben die Trägergemeinden einen direkten Einfluss auf die Vermietung. Bei einem privaten Anbieter besteht dieser Vorteil nicht. Der private Anbieter kann die Wohnungen z.B. selbst dann an auswärtige EL-Bezüger vermieten, wenn Personen aus den Trägergemeinden sich um solche Wohnungen bewerben.

Es ist zu erwarten, dass die Vermietung der Wohnungen an Dritte, falls nicht genügend Interessenten für Wohnen am Stadtgarten gefunden werden können, unproblematisch ist.

Aufgrund der zu erwartenden Nachfrage und der Flexibilität bei der Vermietung wird damit gerechnet, dass alle Wohnungen nach spätestens 5 Monaten vermietet sind.

4. Habitat 8000 / Mietverhältnisse

Die Eigentümerin der Liegenschaft mit den Wohnungen ist die Habitat 8000 AG. Sie wurde im Jahr 1990 von 20 Zürcher Baugenossenschaften, dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Stadt Zürich gegründet. Die Habitat 8000 AG ist eine Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft. Zu den heute 44 Aktionären zählen Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Handwerksbetriebe, Baufirmen sowie Privatpersonen. Die Habitat 8000 AG besitzt und vermietet über 1'200 Wohnungen. Ziel der Habitat 8000 AG ist es, den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu fördern und Spekulation in der Postleitzahlregion 8000 zu verhindern.

Das APZB mietet die Wohnungen von der Habitat 8000 AG. Es wird ein langfristiger Mietvertrag über 56 Wohnungen angestrebt. Diese Wohnungen werden vorzugsweise an Senioren untervermietet. Mindestdauer des Mietvertrages mit der Habitat 8000 AG soll zehn Jahre sein. Anschliessend soll sich der Mietvertrag jeweils um zehn Jahre verlängern, sofern er von keiner Partei mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren gekündigt wurde.

Das APZB tritt somit seitens der Habitat 8000 AG als Mieterin, seitens Wohnungsmietende als Vermieterin auf.

Es wird der Habitat 8000 AG ein Angebot unterbreitet werden, in welchem sich das APZB an der Habitat 8000 AG finanziell beteiligt. Eine Beteiligung muss über den Stadtrat beim grossen Gemeinderat beantragt werden.

5. Markteinführungsstrategie

Das Angebot des APZB wird in einer ersten Phase durch das APZB selbst bekannt gemacht. Nach dem Beschluss, dass das Angebot Wohnen am Stadtgarten durch das APZB betrieben wird, wird dieses auch die Interessenten erfassen.

Neun Monate vor dem Bezug

Es werden zwei Informationsveranstaltungen für die Einwohnenden der Trägergemeinden durchgeführt. Eine Homepage mit allen relevanten Informationen wird aufgeschaltet. Anfragen werden von der verantwortlichen Beratung Wohnen und Pflege (APZB) beantwortet sowie eine Interessentenliste geführt. Sobald der Baufortschritt es zulässt, werden Führungen mit Interessenten durchgeführt. Weiter werden am Frühlings- oder Herbstmarkt sowie am Tag der offenen Türe des APZB das neue Angebot vorgestellt.

Vier Monate vor dem Bezug

Sollten die Nachfrage drei Monate vor der Eröffnung hinter den Erwartungen zurückliegen, werden passende Adressen gekauft und ein Mailing verschickt. Ebenso wird mit Institutionen wie die ETH, ZHAW, UZH sowie Firmen wie die Swiss, die Flughafen Zürich AG usw. Grundsatzvereinbarungen abgeschlossen. Weiter werden sie laufend über das Wohnangebot informiert. In den umliegenden Geschäften werden Flyer aufgelegt, sowie in der Zeitung Regio Inserate geschaltet.

Zwei Monate vor dem Bezug

Die zuweisenden Stellen werden zu einem Informationsanlass und Rundgang eingeladen.

6. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung setzt sich aus Mietzinseinnahmen und aus Einnahmen für Dienstleistungen zusammen.

6.1 Mietzinse

Die Mietzinsen sollten so gestaltet sein, dass sie auch von EL-Bezüglern bezahlt werden können. Dies ist ein Anliegen der Trägergemeinden. Das APZB bezahlt für die Wohnungen folgende Mieten an die Habitat 8000 AG (Stand Oktober 2023):

3-Zimmer Wohnungen CHF 1760.- + CHF 200.- NK Akonto

2-Zimmer Wohnungen CHF 1383.- + CHF 150.- NK Akonto

Die definitive Preisfestsetzung seitens der Habitat 8000 AG findet erst rund 6 – 9 Monate vor dem Bezug der Wohnungen statt.

Für die unten genannten Leistungen und Kosten werden pro Wohnung mindestens Fr. 217.—pro Monat auf den Mietzins der Habitat 8000 AG draufgeschlagen.

- Leerstandsrisiko
- Debitorenrisiko
- Beschädigungen
- Kosten für Rechtsfälle
- Versicherungsprämien
- Marketingkosten
- Administration, Beratung, Mitarbeitende am Empfang

Weiter werdend Reserven für Innovationen gebildet.

Geplante Mieten (Stand Oktober 2023)

1. und 2. Stock (Kleine Wohnungen mit Loggia):
3-Zimmer Wohnungen CHF 2000.- + CHF 200.- NK Akonto
2-Zimmer Wohnungen CHF 1600.- + CHF 150.- NK Akonto

3. und 4. Stock (Grössere Wohnungen mit Balkon):
3-Zimmer Wohnungen CHF 2150.- + CHF 200.- NK Akonto
2-Zimmer Wohnungen CHF 1750.- + CHF 150.- NK Akonto

5. bis 7. Stock (Grössere Wohnungen mit Balkon):
3-Zimmer Wohnungen CHF 2300.- + CHF 200.- NK Akonto
2-Zimmer Wohnungen CHF 1900.- + CHF 150.- NK Akonto

Finanzierung der Mieten

Die Stadt Illnau Effretikon und die Gemeinde Lindau haben ein grosses Interesse an preisgünstigen Alterswohnungen. Sie sparen bei EL-Bezüglern Geld, wenn der EL-Bezüger in einer Wohnung bleiben kann, statt ins APZB zu ziehen. Weiter sparen die Mieterinnen und Mieter gegenüber einem stationären Aufenthalt viel Geld. Dadurch dauert es deutlich länger, bis die Mietenden EL beantragen müssen. Die Mieten werden für EL-Bezügerinnen und EL-Bezüger aber nicht finanzierbar sein. Somit sollen die Trägergemeinden zumindest einen Teil der Differenz zum Maximalbetrag der EL finanzieren. Die verbleibende Differenz müssen die Mietenden aus dem Lebensbedarf finanzieren.

Die EL finanziert für die Wohnungsmiete folgende Beträge (Stand 2023):

1 Person CHF 1420.- inkl. NK
2 Personen CHF 1685.- inkl. NK

Somit können auch die kleinsten Wohnungen im 1. und 2. Stock nicht von EL-Bezüglern finanziert werden. Günstigere Mieten sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Trägergemeinden müssen sich somit an den Mieten der EL-Bezüger beteiligen. Ansonsten wird eine wichtige Zielsetzung der Trägergemeinden mit Wohnen am Stadtgarten nicht erreicht. Für das APZB würde eine Beteiligung seitens Trägergemeinden bedeuten, dass eine Vollvermietung deutlich einfacher erreicht werden kann.

6.2 Dienstleistungen

Die Spitexleistungen werden über die Krankenkasse, die Restfinanzierer und die Klientin/den Klienten finanziert. Die Mitarbeitenden der Spitex finanzieren sich durch die erbrachten und fakturierten Dienstleistungen selbst. Für die Pflegeleistungen der Spitex muss jährlich eine eigene Kostenrechnung erstellt werden. Die effektiven Kosten werden jeweils im übernächsten Jahr durch die Restfinanzierung der Stadt und der Gemeinde finanziert. Somit ist das Risiko klein, mit den Spitexleistungen ein grosses Defizit zu erwirtschaften. Allerdings besteht auch keine Möglichkeit, mit der Spitex einen relevanten Gewinn zu erzielen. Dies ist gesetzlich verboten.

Der Concierge-Dienst soll durch Mitarbeitende des APZB wahrgenommen werden. Eine Kostenverteilung mit Fachstelle Alter und Sozialberatung der Stadtverwaltung, der Pro Senectute und der Lebensphase 3 soll vereinbart werden, wenn dieser Dienst als allgemeiner Empfang im Erdgeschoss dienen soll.

Die Kosten für die Administration werden über die Miete finanziert. Grundsätzlich sollen durch die Dienstleistungen Synergien zwischen dem APZB und Wohnen am Stadtgarten geschaffen werden. Es soll noch geprüft werden, ob die Verrechnung von Eintritts- und Todesfallpauschalen rechtlich vertretbar sind.

6.3 Anschubfinanzierung

Das APZB weist per Ende 2022 ein Eigenkapital von CHF 4'400'000 aus. Das Mietzinsdepot kann aus dem Eigenkapital finanziert werden. Ebenso können kleinere Anschaffungen, welche für die Erbringung der Dienstleistungen benötigt werden, durch das Eigenkapital finanziert werden. Die Installation eines Pflegerufes ist technisch machbar. Gemäss separater Berechnung (siehe Beilage) wird die benötigte Anschubfinanzierung auf Fr. 302'500 geschätzt. Aufgrund der geringen Gewinnmöglichkeiten kann die Anschubfinanzierung aus den zu erwartenden Einnahmen nicht amortisiert werden. Daher ist es angebracht, dass sich die Trägergemeinden an der Anschubfinanzierung beteiligen. Eine Übernahme von 80% der Anschubfinanzierung durch die Trägergemeinden erscheint angebracht.

6.4 Zielsetzung

Es werden Rückstellungen für Debitorenausfälle, zusätzliche Leerstände, ungedeckte Kosten für Mieterschäden usw. gebildet. Zusätzlich soll ein kleiner Gewinn als Risikobeitrag aus den Einnahmen der Mieten und der Dienstleistungen (ausserhalb der Spitex) erwirtschaftet werden.

7. Logistik / Administration

Im Erdgeschoss der Liegenschaft von Habitat 8000 wird die Fachstelle Alter und Sozialberatung der Stadtverwaltung untergebracht. Weiter werden dort die Pro Senectute und die Lebensphase 3 Räumlichkeiten beziehen. Es wurde ein Arbeitsplatz am Empfang für das APZB reserviert. Dort wird während je zwei Stunden am Vormittag und Nachmittag (Variante 16 Wohnungen nur vormittags) eine Mitarbeitende für die Anliegen, Fragen und Wünsche der Mietenden zur Verfügung stehen (Concierge-Service). Ausserhalb dieser Präsenzzeiten können sich die Mietenden telefonisch oder persönlich an den Empfang des APZB wenden. Die Möglichkeit, Synergien mit der Fachstelle Alter und Sozialberatung zu nutzen, kann diskutiert werden.

Die gesamte Administration inklusive Fakturierung wird durch das bestehende Team des APZB erledigt. Für den Concierge-Service inklusive Vermietung wird eine zusätzliche Stelle geschaffen (1.2 FTE).

Eine Software inklusive Schnittstelle ins ERP sind für die Spitex Bruggwiesen anzuschaffen. Weiter ist anzustreben, dass die Spitex in den Räumen von Wohnen am Stadtgarten ein W-Lan-Netz benutzen kann.

8. Mitarbeitende

Für die Spitex, für die übrigen Dienstleistungen sowie auch für die administrativen Arbeiten (ausser Concierge-Service) werden vorerst keine zusätzlichen Stellen geschaffen. Die Erfahrung zeigt, dass der Bedarf an Spitexleistungen in den ersten Monaten klein ist. Somit werden alle Leistungen von den bestehenden Teams erbracht und Synergien genutzt. Wenn die Nachfrage nach Dienst- und Pflegeleistungen steigen, werden zusätzliche Stellenprozente bewilligt. Sämtliche Mitarbeitenden für das Angebot Wohnen am Stadtgarten finanzieren sich über die Tarife selbst.

Es sind Schulungen für die Mitarbeitenden, welche in der Spitex eingesetzt werden, notwendig (Software, Bedarfsabklärung). Auch die Administration muss im Mietrecht geschult werden.

9. Management

Das Angebot Wohnen am Stadtgarten wird durch das APZB bewirtschaftet und die Dienstleistungen durch das APZB erbracht. Verantwortlich für einen geordneten operativen und wirtschaftlichen Betrieb, sowie für die strategische Ausrichtung sind daher der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung des APZB.

10. Zuweisung/Vermietung

Zugewiesen werden die Mietenden von der Fachstelle Alter und Sozialberatung der Stadt Illnau Effretikon und der Gemeinde Lindau. Weiter erwarten wir Zuweisungen von den bestehenden Partnern wie Hausärzten, Spitälern, Spitex und Reha-Kliniken. Die Erfahrung zeigt, dass sich Interessenten auch direkt bei der Vermieterin melden. Da die Stadt ein grosses Interesse hat, auch EL-Bezüger in den Wohnungen zu platzieren, soll eine Aufnahmepflicht für Einwohnerinnen und Einwohner aus Illnau Effretikon und Lindau bestehen, wenn Wohnungen verfügbar sind.

Sollte für eine freie Wohnung keine Interessentinnen und Interessenten vorhanden sein, steht es dem APZB frei, die Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu vermieten, um einen Leerstand zu vermeiden.

Priorität der Vermietung:

1. Einwohnende der Trägergemeinden mit Unterstützungs- oder Dienstleistungsbedarf

2. Einwohnende der Trägergemeinden ohne Unterstützungs- oder Dienstleistungsbedarf
3. Auswärtige mit Bezug zu den Trägergemeinden (Angehörige wohnen hier oder die Interessentinnen und Interessenten haben früher selbst in einer Trägergemeinde gewohnt)
4. Auswärtige ohne Unterstützungs- oder Dienstleistungsbedarf
5. Auswärtige mit Unterstützungs- oder Dienstleistungsbedarf

Der aktuelle Terminplan der Habitat 8000 AG ist unter Punkt 15 aufgeführt.

11. Beteiligung Stadt Illnau Effretikon / Lindau

Die Stadt Illnau Effretikon und die Gemeinde Lindau sind nicht direkt an Wohnen am Stadtgarten beteiligt. Es besteht eine indirekte Beteiligung über das APZB (5/6 Illnau Effretikon, 1/6 Lindau) und somit eine Mitverantwortung für die Realisation des Projektes. Dadurch wird erwartet, dass die Spitex Bruggwiesen als beauftragte Spitex zugelassen wird. Weiter ist eine Anschubfinanzierung und eine Defizitgarantie durch die Trägergemeinden beantragt (vgl. oben Ziff. 6.3).

12. Risiko-Chancenanalyse

12.1 Die grössten Risiken sind

- Mangel an Fachkräften für die eigene Spitex.
- Wohnungen sind aufgrund der Teuerung für EL-Bezüger nicht finanzierbar.
- Die Stadt/Gemeinde sind nicht bereit, die EL-Bezüger mit einem finanziellen Beitrag zu unterstützen.
- Die eigene Spitex wird von der Stadt nicht als beauftragte Spitex anerkannt.
- Kündigung des Mietvertrages durch die Vermieterin.
- Finanzielle Verluste wegen der knappen Kalkulation der Preise.
- Schädigung des eigenen Geschäfts durch Schaffung einer Konkurrenz.
- Eher kleine Wohnungen.
- Einfacher Ausbaustandard.

12.2 Die wichtigsten Chancen sind

- Deckung eines städtischen Bedarfes.
- Erbringung einer Dienstleistung für Einwohnende der Stadt/Gemeinde.
- Einfluss seitens Stadt auf die Priorität bei der Vermietung der Wohnungen.
- Diversifizierung des Angebotes des APZB, beeinflusst die Zukunftsfähigkeit des APZB positiv.
- Mit dem Angebot Wohnen am Stadtgarten kann das APZB alle Bereiche des Alterns abdecken.
- Gute Lage mitten in der Stadt.
- Das APZB setzt ein bewährtes 4-Säulen Prinzip um:
 1. Säule: Betreutes Wohnen
 2. Säule: Tagesaufenthalte im Tageszentrum Bruggwiesen
 3. Säule: Stationäre Pflege
 4. Säule: Wohnen für junge Senioren
- Lindau und Illnau-Effretikon können eine Aufgabe der öffentlichen Hand kostengünstiger erfüllen und diese Aufgabe an eine bestehende Institution auslagern.

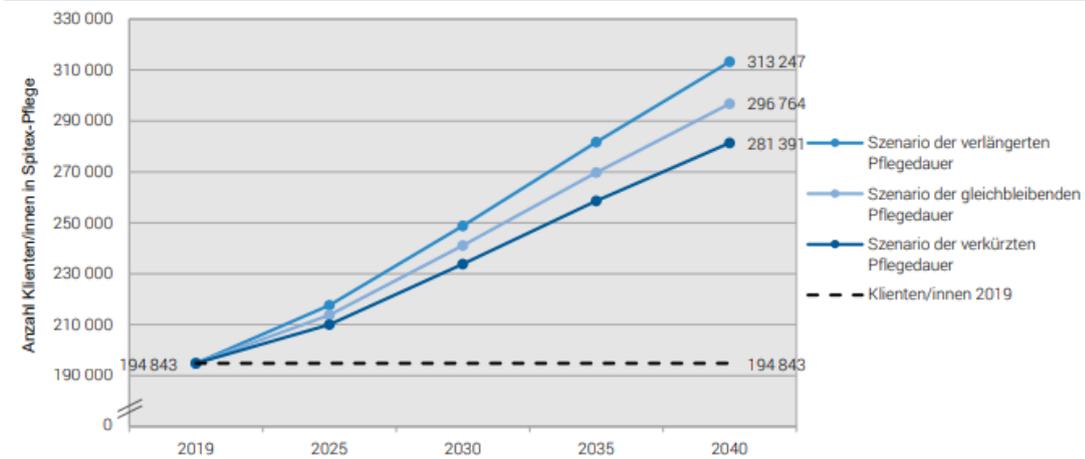
- Bestehende Infrastruktur wird besser ausgelastet.
- Mitsprache der öffentlichen Hand an zentraler Stelle im Stadtzentrum.
- Auslastung des APZB durch frühzeitige Geschäftsbeziehung mit potenziellen Kunden.
- Bessere Auslastung des Restaurants und Tageszentrum Bruggwiesen durch Mietende.

13. Voraussetzungen seitens APZB für das Angebot Wohnen am Stadtgarten

- Das APZB kann einen Mietvertrag für 56 Wohnungen, und Zusatzräume abschliessen.
- Das APZB erhält die Spitexbewilligung des Kantons und die Beauftragung durch die Stadt.
- Die Wohnungen müssen kostendeckend betrieben werden können. Zudem muss es für das APZB möglich sein, Reserven zu bilden (Debitorenrisiko, Beschädigungen, Rechtsfälle usw.)
- Sämtliche Dienstleistungen müssen kostendeckend angeboten werden können.
- Die Stadt Illnau-Effretikon und die Gemeinde Lindau beteiligen in Form von Zuschüssen an den Mieten von EL-Bezügerinnen und -Bezügern

Diagramm 3

G 5.3 Prognose der Anzahl Klientinnen und Klienten 65+ in Spitex-Pflege, mittleres Szenario der Bevölkerungsentwicklung, drei epidemiologische Szenarien und unter unveränderter Versorgungspolitik, Schweiz, 2019–2040

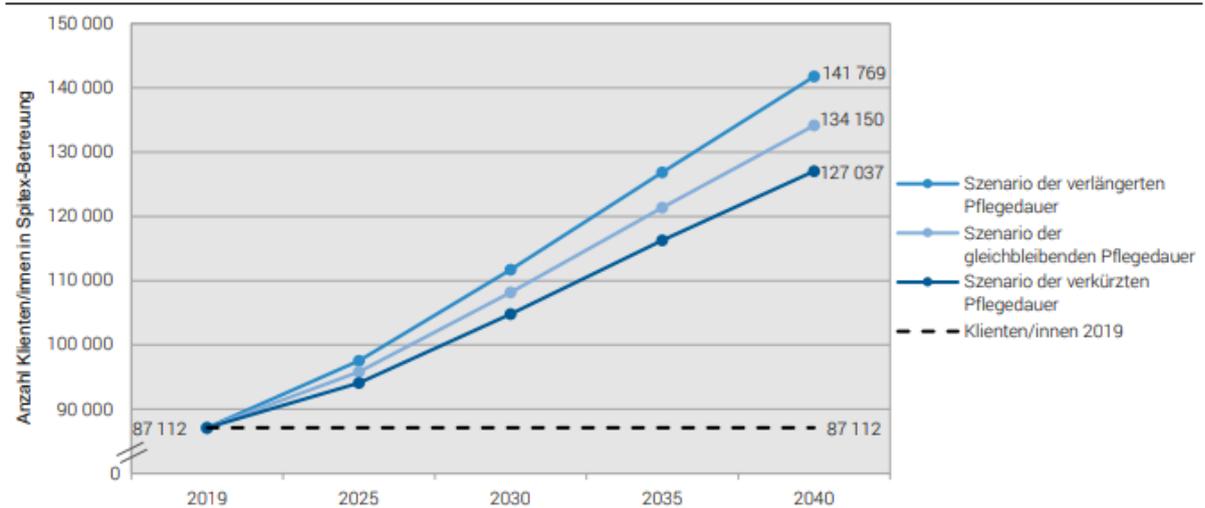


Region	Referenzjahr	Szenario der verkürzten Pflegedauer			Szenario der gleichbleibenden Pflegedauer			Szenario der verlängerten Pflegedauer		
	2019	2040	Δ (n)	Δ (%)	2040	Δ (n)	Δ (%)	2040	Δ (Anz.)	Δ (%)
CH	194 843	281 391	+86 548	+44,4%	296 764	+101 921	+52,3%	313 247	+118 404	+60,8%

Quelle: BFS – Bevölkerungsszenarien, Statistik der Hilfe und Pflege zu Hause (SPITEX), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Kohortensterbetafeln für die Schweiz (1981–2030) / Auswertung Obsan © Obsan 2022

Diagramm 4

G 5.4 Prognose der Anzahl Klientinnen und Klienten 65+ in Spitex-Betreuung, mittleres Szenario der Bevölkerungsentwicklung, drei epidemiologische Szenarien und unter unveränderter Versorgungspolitik, Schweiz, 2019–2040



Region	Referenzjahr	Szenario der verkürzten Pflegedauer			Szenario der gleichbleibenden Pflegedauer			Szenario der verlängerten Pflegedauer		
	2019	2040	Δ (n)	Δ (%)	2040	Δ (n)	Δ (%)	2040	Δ (n)	Δ (%)
CH	87 112	127 037	+39 925	+45,8%	134 150	+47 038	+54,0%	141 769	+54 657	+62,7%

Quelle: BFS – Bevölkerungsszenarien, Statistik der Hilfe und Pflege zu Hause (SPITEX), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Kohortensterbetafeln für die Schweiz (1981–2030) / Auswertung Obsan © Obsan 2022

15. Terminplan Stand Juli 2023

Von der Firma Habitat 8000 wird folgender Terminplan vorgesehen:

Erledigt:

- April 2023 Projektierung ist abgeschlossen; Kostenvoranschlag liegt vor (+/- 10%).
Gestaltungsplan bewilligt
- Mai 2023 Baugesuch

Pendent:

- Ab April 2024 Abbruch bestehende Gebäude
- Bis Ende 2025 Mietverträge Habitat 8000 und APZB unterzeichnet
- Ab Februar 2026 Beginn der Vermarktung / Vermietung
- Oktober 2026 Bezug