

<b>Alterszentrum im Geeren</b>	<b>Traktandenliste, Protokoll</b>	Management QF2502
--------------------------------	-----------------------------------	----------------------

<b>Sitzung</b>	<b>Datum</b>	<b>Sitzungsort</b>		
Delegiertenversammlung	31. August 2016	Festsaal	20.00 bis 22.30	
<b>Verfasser</b>	<b>Protokoll Nr.</b>	<b>Unterschrift</b>		
Doris Hebeisen	02/16			
<b>Anwesend</b>	<b>Abwesend</b>	<b>Verteiler</b>	<b>Verantw.</b>	<b>Termin</b>
Urs Roost, Präsident 23 Delegierte 2 RPK-Mitglieder 11 Vorstandsmitglieder Urs Müller Stefan Callegher Walter Minder / Presse Franz Staub, Keller Partner Frau Hauser, BGP Herr Zehnder, BGP Ein Gast	Stefan Schär, Vorstand Reto Bernet, Pfungen	Anwesende/Abwesende	B Beschluss A Aufgabe T Termin	

<b>1.</b>	<b>Begrüssung und Wahl der Stimmzählenden</b>		
-----------	---	--	--

<p>Der Präsident, Urs Roost, begrüsst die Anwesenden ganz herzlich zur ausserordentlichen Delegiertenversammlung. Er stellt wegweisende Informationen in Aussicht. Die Einladungen erfolgten fristkonform und die Unterlagen lagen auf. Mit den 23 anwesenden Delegierten ist die Versammlung beschlussfähig. Das absolute Mehr beträgt 12 Stimmen. Christian Frei und Silvia Weidmann werden als Stimmzählende angefragt und diese Vorschläge werden nicht vermehrt. <b>Die Delegiertenversammlung beschliesst: Christian Frei aus Brütten und Silvia Weidmann aus Neftenbach werden als Stimmzählende für die heutige Versammlung gewählt.</b></p>		
--	--	--

<b>2.</b>	<b>Protokoll der Delegiertenversammlung 01/16</b>		
-----------	---	--	--

<p>Das Protokoll der Delegiertenversammlung vom 13. April 2016 wird genehmigt. Ein Flüchtigkeitsfehler ist unter Punkt 3 zu finden, indem ein Komma zum Hochkomma wurde: Der aufsummierte Cashflow vom AZIG an die Gemeinden seit 2011 zeigt auf, dass beim dannzumaligen Bestehen der neuen Statuten bereits <b>CHF 4,753 Mio.</b> Einkommen aufgelaufen wäre. <b>Die Delegiertenversammlung beschliesst: Das Protokoll 01/16 wird genehmigt und bestens verdankt.</b></p>		
---	--	--

<b>3.</b>	<b>Information Vorprojekt „Erweiterung und Teilsanierung“</b>		
-----------	---	--	--

<p>Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen wie gesetzlichen sowie behördlichen Vorgaben, Kostenziel, Liegenschaftenstrategie und vertiefter Abklärungen der Fachplaner musste das Wettbewerbsprojekt „Assemblage“ in verschiedenen Bereichen überarbeitet werden. Diese Überarbeitungen wurden laufend mit dem Projektteam und der Baukommission besprochen und im Vorstand darüber informiert. Die Baukommission und Fachplaner sind überzeugt davon, mit dem vorliegenden Vorprojekt „Optimo“ eine gute Balance im Kosten-/Nutzen-Verhältnis gefunden zu haben. Dieses Vorprojekt und die Kostenschätzung konnten termingerecht abgeschlossen werden. Christian Zehnder, Architekt von Generalplaner BGP, erläutert, dass das vorliegende Vorprojekt den Vorstellungen der Baukommission und des Betriebes entspricht und die geforderten strategischen und betrieblichen Ziele berücksichtigt und optimal umgesetzt wurden. Die gesellschaftlichen</p>		
--	--	--

Alterszentrum im Geeren	Traktandenliste, Protokoll	Management QF2502
-------------------------	----------------------------	-------------------

und betrieblichen Entwicklungen (soweit sie heute bekannt sind) wurden berücksichtigt und flexible Anpassungen sind langfristig möglich. Im Neubau wurde eine hohe Flexibilität erreicht. Im Vorprojekt Optimo wird bauen unter Betrieb mit wenig Provisorien möglich sein und betriebliche Anpassungen können schrittweise erfolgen. Der Kostenanfall ist über vier bis fünf Jahre verteilt und bereits getätigte Investitionen werden in hohem Masse erhalten.

Aufgrund vertiefter Gespräche mit Architekten und Fachplanern wurde schnell klar, dass das Wettbewerbsprojekt nicht unter dem von der Delegiertenversammlung am 2. Juli 2014 vorgegebenen Kostendach realisiert werden kann. In diesem Kostendach von CHF 45 Mio. fehlen verschiedene Kostenpositionen wie

- Altlasten-/Schadstoffsanierung;
- Fenster-, Fassaden- und Flachdachsanieung;
- Massnahmen für Erhalt oder Umlegung BSA;
- Provisorien, Erschliessung Grundstück;
- Auflagen aus Gestaltungsplan;
- Betriebseinrichtungen, Möblierung, Anpassungen Gastroküche und Buffetanlagen;
- Umzugskosten, Reserven
- Finanzierungskosten, Bauherrenleistungen
- Gesetzliche Auflagen und Vorschriften

Um das Kostendach einzuhalten, entstand das Vorprojekt Etappierung. Darin wurde in einer neuen Liegenschaftsstrategie (Ersatz der bestehenden Gebäude erst 2040) das Wettbewerbsprojekt bei den Bestandesbauten stark verändert, indem

- im Altersheim kein Teilabbruch;
- im Pflegeheim kein Anbau;
- nur reduzierter Eingriff im Erdgeschoss der Bestandesbauten;
- eine halbe Pflegestation im Altersheim mit Anbindung an Trakt C entstehen.

Mit diesen Erkenntnissen konnte die Vorprojekt-Phase gestartet werden. Dabei wurden mit den Fachplanern alle technischen Themen definiert und in die Planung aufgenommen. Die gesetzlichen Anforderungen wurden überprüft, berücksichtigt und in die Planung überführt. Die Überprüfung der Betriebsplanung und des Raumprogramms ermöglichen in Teilbereichen betriebliche Anpassungen. Dadurch konnte eine Reduktion der Nutzfläche erreicht werden.

Im Mai erfolgte die Grobkosten-Schätzung – mit ernüchterndem Ergebnis. Da diese vom Generalplaner-Team erhobene Schätzung rund 20% über dem Kostendach lag, wurde eine erneute wesentliche Überarbeitung des Vorprojektes notwendig. Projektteam, Baukommission und Betrieb haben zusammen mit dem Generalplaner nach Lösungen gesucht. Dabei flossen pflegerische, personelle und finanzielle Argumente ein.

Im Vorprojekt „Optimo“, welches nun steht, wurde versucht, das Kostendach auch aus finanztechnischer Sicht einzuhalten. Aufgrund der Liegenschafts-Strategie müssen die Bestandesbauten bis spätestens 2040 abgeschrieben sein. Die finanzielle Belastung des Betriebes bleibt in einem überschaubaren Rahmen. Trakt B und C weisen unterschiedliche Wohnstandards aus, dadurch müssen/können verschiedene Hotellerie-

Steuern angeboten werden.

Das Vorprojekt Optimo rechnet sich mit Erstellungskosten von CHF 39 Mio. und total Anlagekosten von CHF 46,332 Mio.

Fakten des Vorprojektes Optimo sind

- Aufgrund des Kostendaches und der Liegenschaftsstrategie 2040 mussten wesentliche Projektanpassungen vorgenommen werden.
- Die Projektanpassungen ermöglichen weitgehend einen zukunftsgerichteten Betrieb.
- Die Anzahl Einerzimmer (61%) musste zugunsten von mehr Zweierzimmern (39%) angepasst werden.
- Im Trakt B haben nicht alle Zimmer eine eigene Nasszelle. Es gibt jedoch mehr Nasszellen als heute, diese werden klar zugewiesen.
- Die Pflegestationen im Trakt B haben anstatt 27 nur noch 23 Bewohner.

Die Tatsache, dass im vorliegenden Vorprojekt die Sanierungen und Einbau von Nasszellen im Trakt B stark reduziert wurden, löste bei den Delegierten verschiedene Reaktionen aus.

Grundsätzlich wurde das Bestreben der Baukommission und der Fachplaner gewürdigt sich am Kostendach zu orientieren. Dennoch wurden in einer angeregten Diskussion diverse kritische Voten gestellt:

- In Zukunft sind nur noch Einerzimmer mit Nasszelle erwünscht, sind wir mit dem Projekt Optimo denn noch Konkurrenzfähig?
- Im Demenzbereich werden auch in anderen Heimen meistens Doppel oder sogar Mehrbettzimmer geführt, was zeigt dass Doppelzimmer nach wie vor legitim sind.
- Bräuchte es im Pflegebereich wirklich für alle Bewohner eigene Nasszellen?
- In einem anderen Pflegeheimprojekt wird neu auf zwei Zimmer eine Nasszelle geplant.
- Wurde wirklich am richtigen Ort gespart?
- Wieso erfährt man als Delegierte erst jetzt davon?
- Den Bürgern der Zweckverbandsgemeinden wurde doch bei der Abstimmung zum Projektierungskredit etwas anderes versprochen!
- Braucht es überhaupt noch 174 Betten oder könnte auch ein Geschoss weggelassen werden?
- Wie hoch sind die Vollkosten wirklich, was kommt noch dazu, aktuelle Kostengenaugigkeit +/- 15%?
- Wie steht es mit der Rentabilität, wenn man in Zukunft verschiedene Tarife anbieten müsste?

Urs Roost versuchte auf verschiedene Fragen einzugehen. Das Kostendach wurde als Zielgrösse genommen. Aufgrund der beschränkten Restlebensdauer der Bestandesbauten, lohnt es sich nicht, noch mehr als aktuell geplant in die Bestandesbauten zu investieren. Aus Sicht der Pflege ist der Betrieb im Altbau Trakt B mit weniger Nasszellen gut möglich. Im Neubau Trakt C haben alle Zimmer eine eigene Nasszelle und können als Einer- oder Zweierzimmer belegt werden.

Bezüglich Information wurden der Vorstand und die Delegierten regelmässig über Projektanpassungen informiert, jedoch ohne konkrete Details, da diese ja erst mit dem Vorprojekt erarbeitet wurden. Die Bevölkerung wurde auf der Grundlage eines Generalplanerwettbewerbs über das Projekt informiert. Es ist jedoch bei der Planung eines grossen Projektes unumgänglich, dass aufgrund neuer Erkenntnisse aus der

Alterszentrum im Geeren	Traktandenliste, Protokoll	Management QF2502
-------------------------	----------------------------	----------------------

<p>Planung Anpassungen am Projekt vorgenommen werden müssen. Konkretere Angaben liegen nun erstmals nach Abschluss des Vorprojektes vor.</p> <p>Urs Müller erklärt, dass im September noch der Businessplan fertig erarbeitet werde und dann Stefan Callegher umgehend mit der Wirtschaftlichkeits-Berechnung startet.</p> <p>Die eingebrachten Voten werden aufgenommen und in der Baukommission weiterverarbeitet, an der nächsten Delegiertenversammlung am 22.November 2016 wird darüber informiert. Ziel bleibt an der 1.Delegiertenversammlung im Frühling 2017 das Bauprojekt nochmals vorzustellen und spätestens im Mai 2017 hinsichtlich der Urnenabstimmung über den Baukredit zu verabschieden.</p>		
---	--	--

4.	<b>Information Statutenänderung/ Antrag Bildung Betriebskommission</b>		
----	--	--	--

<p>Die neuen Zweckverbandsstatuten müssen mit den Daten der Beschlussfassung und Unterschriften von allen 12 Gemeindepräsidenten und ihren Gemeindeschreibern versehen werden. Die Rechtskraftbescheinigung jeder Gemeinde erfolgt mit den vom Bezirksrat gestempelten und original unterschriebenen Abstimmungsprotokollen. Diese Liste ist gemäss Aussage Urs Müller bald komplett und kann eingereicht werden.</p> <p>Mit der Annahme der Statutenänderung muss der bestehende Vorstand durch eine Betriebskommission von sieben Personen ersetzt werden. Diese soll aus mindestens 4 Behördenmitgliedern und 3 externen Fachpersonen bestehen. Die Gemeinde Seuzach als Standortgemeinde soll nach Möglichkeit in der Betriebskommission vertreten sein.</p> <p>Eine Findungskommission aus dem Vorstand hat entsprechende Anforderungskriterien aufgestellt, welche von der Firma Federas auf die AZiG-Bedürfnisse angepasst wurden.</p> <p>Aus dem Vorstand haben sich Sandra Lüscher, Erika Schäpper sowie Urs Wuffli für die Arbeit in der Findungskommission bereit erklärt.</p> <p>Bruno Kräuchi schlägt von Delegierten-Seite Jörg Schönenberger aus Altikon sowie Hans-Peter Häderli aus Seuzach vor. Ebenfalls Energie für diese Aufgabe stellt Jürg Allenspach aus Dättlikon zur Verfügung.</p> <p><b>Die Delegiertenversammlung wählt in die Findungskommission:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jürg Allenspach</li> <li>- Hans-Peter Häderli</li> <li>- Sandra Lüscher</li> <li>- Erika Schäpper</li> <li>- Jörg Schönenberger</li> <li>- Urs Wuffli</li> </ul> <p>Vorstandsmitglieder, die sich in die Betriebskommission wählen lassen möchten, müssen bis spätestens 15. September einen Zivi (Kurzlebenslauf) bei Urs Wuffli (urs.wuffli@neftenbach.ch) einreichen.</p> <p>Das Anforderungsprofil für die Mitglieder der Betriebskommission wird allen Zweckverbandsgemeinden zugemait.</p> <p>Peter Matzinger aus Dinhard weist darauf hin, dass an der kommenden Delegiertenversammlung ev. ein neuer Präsident gewählt werden muss, wenn Urs Roost seine Verantwortung in der Betriebskommission sieht. Urs</p>		
--	--	--

Roost erklärt, dass er sich nicht mehr als Präsident der Delegiertenversammlung zur Verfügung stellen wird. Er möchte in der Baukommission und Betriebskommission Einsitz nehmen.		
---	--	--

<b>7. Mitteilungen</b>		
------------------------	--	--


Mitteilungen sind keine eingegangen, weshalb der Präsident zum anschliessenden Apéro mit Diskussion einlädt.		
--	--	--

<b>Die nächste Delegiertenversammlung findet statt:</b> - Dienstag, 22. November, 19.30 Uhr	
--	--

Für das Protokoll:

  
.....  
Doris Hebeisen

Der Versammlungsleiter:

  
.....  
Urs Roost

Die Stimmzähler:

  
.....  
Christian Frei

  
.....  
Silvia Weidmann