

Herzlich willkommen



Ablauf

- | | |
|--|---------|
| 1. Ausgangslage, was bisher geschah, Strategie | 10 Min. |
| 2. Arbeitsgruppe Machbarkeit und Kosten Bau | 15 Min. |
| 3. Wirtschaftlichkeit, Finanzplan 2030
Finanzielle Veränderungen für Gemeinde | 10 Min. |
| 4. Zukünftige Organisation und rechtliche Fragen | 10 Min. |
| 5. Allgemeine Fragen und Antworten | 15 Min. |
| 6. Weiterer Ablauf | |





ZIEL

Bestmögliche Angebote für Menschen im
Alter in Rafz

Bestmögliche Rahmenbedingungen für die
Arbeit auf dem Areal Peteracker

Bestmögliche Bedingungen für die Politische
Gemeinde Rafz



Ausgangslage

- Zum Teil 40-jährige Anlage, viele neue gesetzliche Auflagen
- Anlage nicht tauglich für das «Hohe Alter»
- Anlage nicht tauglich für Krankheit Demenz und Altersdepressionen
- Schlechte Rahmenbedingungen für Palliativ-Situationen
- Fehlende Wohnungen mit Service
- Falscher Mix für betriebswirtschaftliche Rentabilität = hohes finanzielles Risiko für Steuerzahler
- Strukturen viel zu träge für operativen KMU Betrieb



Stimmen die allgemein bekannten Annahmen?

Rafz wählt den detaillierten Weg (4 Jahre detaillierte Abklärungen mit Fachpersonen):

- | | |
|-------------|---|
| 2017 / 2018 | Strategieprozess mit 60 Personen aus Rafz und Fachleuten aus der Deutschschweiz |
| 2019 | Planung des weiteren detaillierten Abklärungsprozess |
| 2020 / 2021 | Detailabklärungen in den Arbeitsgruppen |
| 2021 / 2022 | Politischer Prozess / Entscheid |
| 2022 | Umsetzung (ca. 4 Jahre bis Realisation im 2026) |



Altersstrategie Rafz

Hergeleitet von der Altersstrategie Rafz und dem Strategieprozess der Gemeinde Rafz in den Jahren 2017 und 2018 ergeben sich für Rafz folgende Ziele:

- Jede Rafzerin und jeder Rafzer kann den Lebensabend, falls gewünscht, in Rafz verbringen
- Die gesamte Altersversorgung Rafz orientiert sich konsequent an den sich verändernden Bedürfnissen des alternden Menschen



APH Peteracker

Altersstrategie Rafz

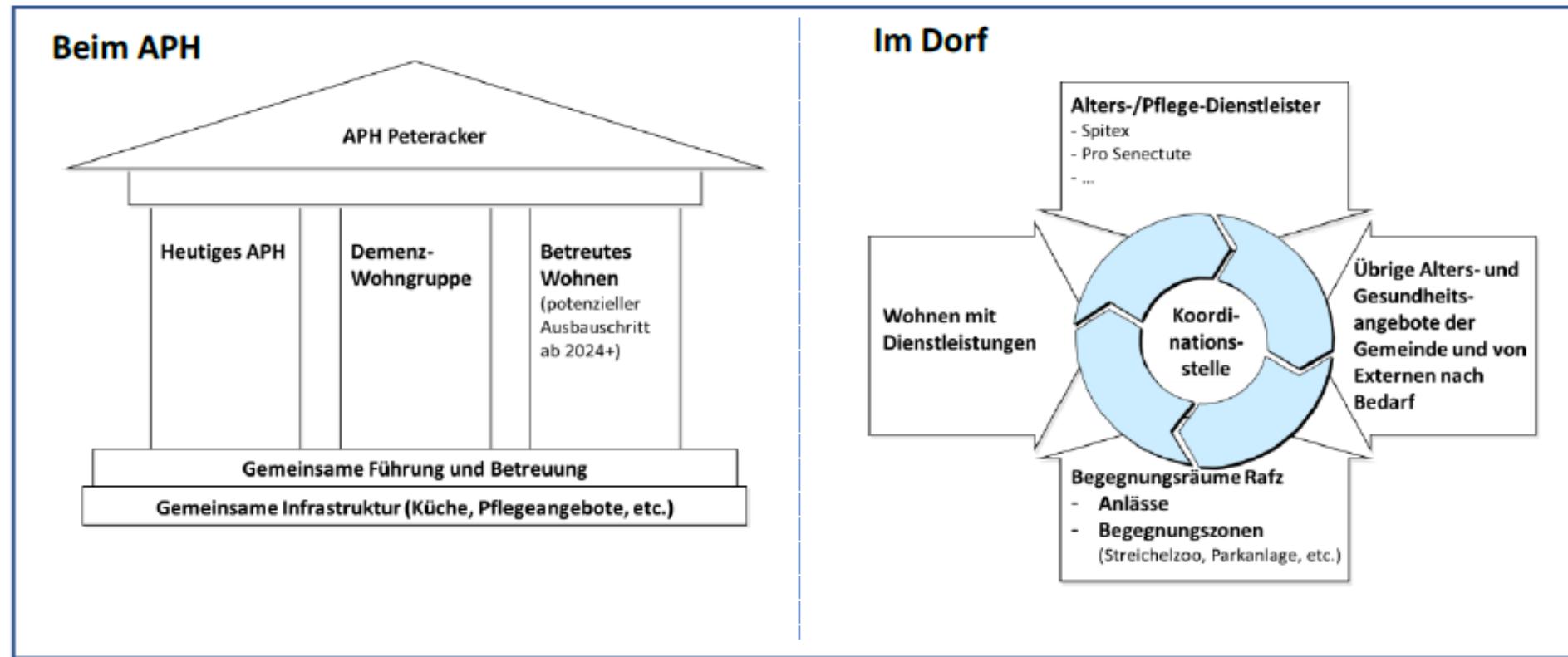


Abbildung: Projekt Vision Alter Rafz und Strategie Alters- und Pflegeheim Peteracker, Juni 2018



Strategie Peteracker Ist das Projekt nicht zu gross?

Eine Kennzahl: Die Altersentwicklung in Rafz 2015 - 2040:



Abbildung 6: Bevölkerungsprognose der Altersgruppen 65-79 und 80+ bis 2040 vom Rafzerfeld und Rafz [5]

> Sehr zurückhaltende Umsetzung mit Erweiterungspotential.



Strategie Peteracker

Hergeleitet vom Strategieprozess der Gemeinde Rafz ergeben sich für das Areal Peteracker folgende Ziele:

- Renovation der z.T. 40-jährigen Anlage inkl. Anpassung der gesetzlichen Vorgaben (letzte 20 Jahre)
- 36 Zimmer mit Dusche / WC (davon 4 Doppelzimmer)
- 12 Zimmer mit Dusche / WC in Demenzwohngruppe
- 4 Zimmer mit Dusche / WC für palliative Pflege
- 14 Wohnungen mit Service – Landreserve für weitere Wohnungen



Zu prüfen bei der Umsetzung der Strategie

gemäss Auftrag Gemeindeversammlung vom Juni 2020:

- Bauliche IST-Analyse und bauliche Machbarkeit prüfen / zu erwartender Kostenrahmen aufzeigen
- Betriebswirtschaftliche Auswirkungen für Gemeinde und Heim aufzeigen **Ist die Entwicklung finanziert?**
- Rechtsform überprüfen und Überführung aufzeigen
Mitsprache der Rafzer heute und morgen.



Fragen zum zukünftigen Angebot?



Machbarkeitsstudie | Areal-Entwicklung



Arbeitsgruppe Machbarkeit

- H. Limacher Partner AG (HLP) > Gabriela Devigus Minder
- Hauswirth Architekten > Stefan Hauswirth
- hssp AG > Roger Stocker
- Arbeitsgruppe Machbarkeit
 - Ursula Wischniewski
 - Felix Spühler
 - Stephan Kunz
 - Roman Neukom



Inhalt und Umfang

- Raumprogramm und Volumen
- Volumen auf dem Areal
- Baukosten



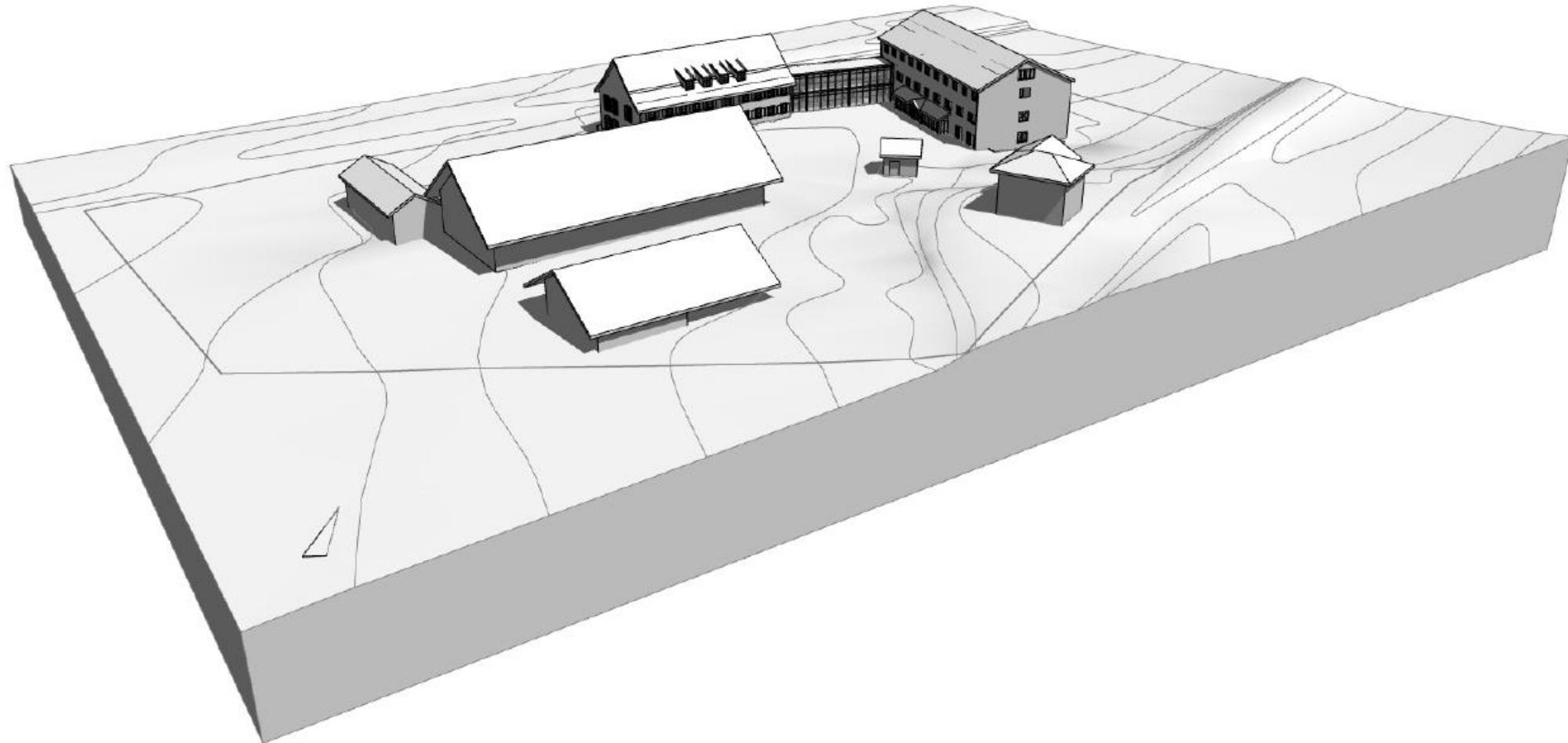
Raumprogramm und Volumen

FG	Zusammenfassung nach Betriebsstellen	IST-Zustand m ²	SOLL-RP m ²
1	Wohn- und Pflegebereich	1'237.3	3'474.0
2	Bewohnerbereich	290.3	579.0
3	Administrativer Bereich	39.3	126.0
4	Ver- und Entsorgung	530.8	788.0
5	Personaleinrichtungen	55.5	152.0
6	Haustechnik / Schutzräume	72.2	341.8
7	Parkierung	36 PP	77 PP
8	Betriebsfremde Dienstleistungen	0.0	16.0
Total Fläche		2'225.5	5'476.8



APH Peteracker

Heutiges Volumen



Varianten

- Arbeitsgruppe wurden 4 Varianten präsentiert
- Beratung Arbeitsgruppe über Vor- und Nachteile
- Ausschluss von 2 Varianten
- mit 2 Varianten in die detailliertere Ausarbeitung + Kosten



APH Peteracker

Variante 1

Wohnen 1

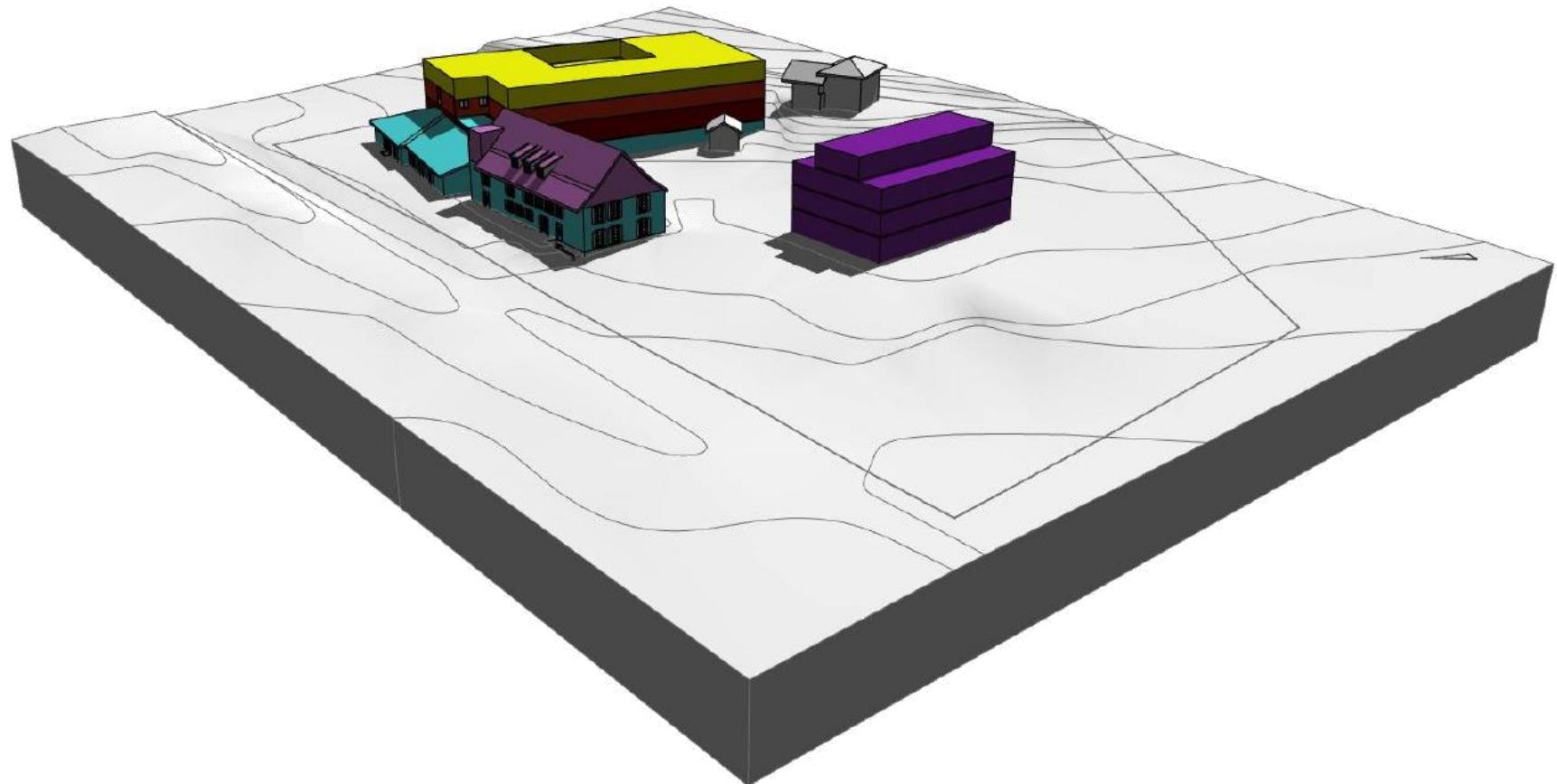
Wohnen 2

Demenzabteilung

Paliativabteilung

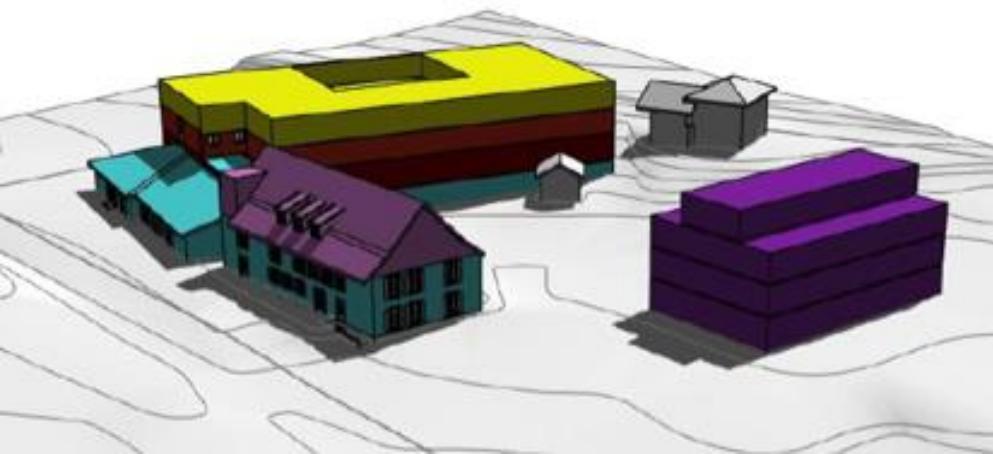
Wohnen mit
Service

Bewohnerbereich
Administration



Vorteile

- Bestand kann vergleichsweise umfangreich erhalten werden
- Das sanierungsbedürftige Gebäude würde zuerst instand gesetzt



Nachteile

- Bestehende «Hypotheken» werden in die Zukunft getragen
- Keine Verbindung im EG möglich
- Lange Wege
- Aufwändige Etappierung / grosse Beeinträchtigungen für Bewohnende und Mitarbeitende
- Aufwändige Anbindung an Tiefgarage
- Zusatzkosten längere Bauzeit
- Kleinere Zimmerzahl = tiefer Auslastung
- Ganzes Areal verbaut
- Demenzwohngruppe nicht im EG



APH Peteracker

Variante 2

Wohnen 1

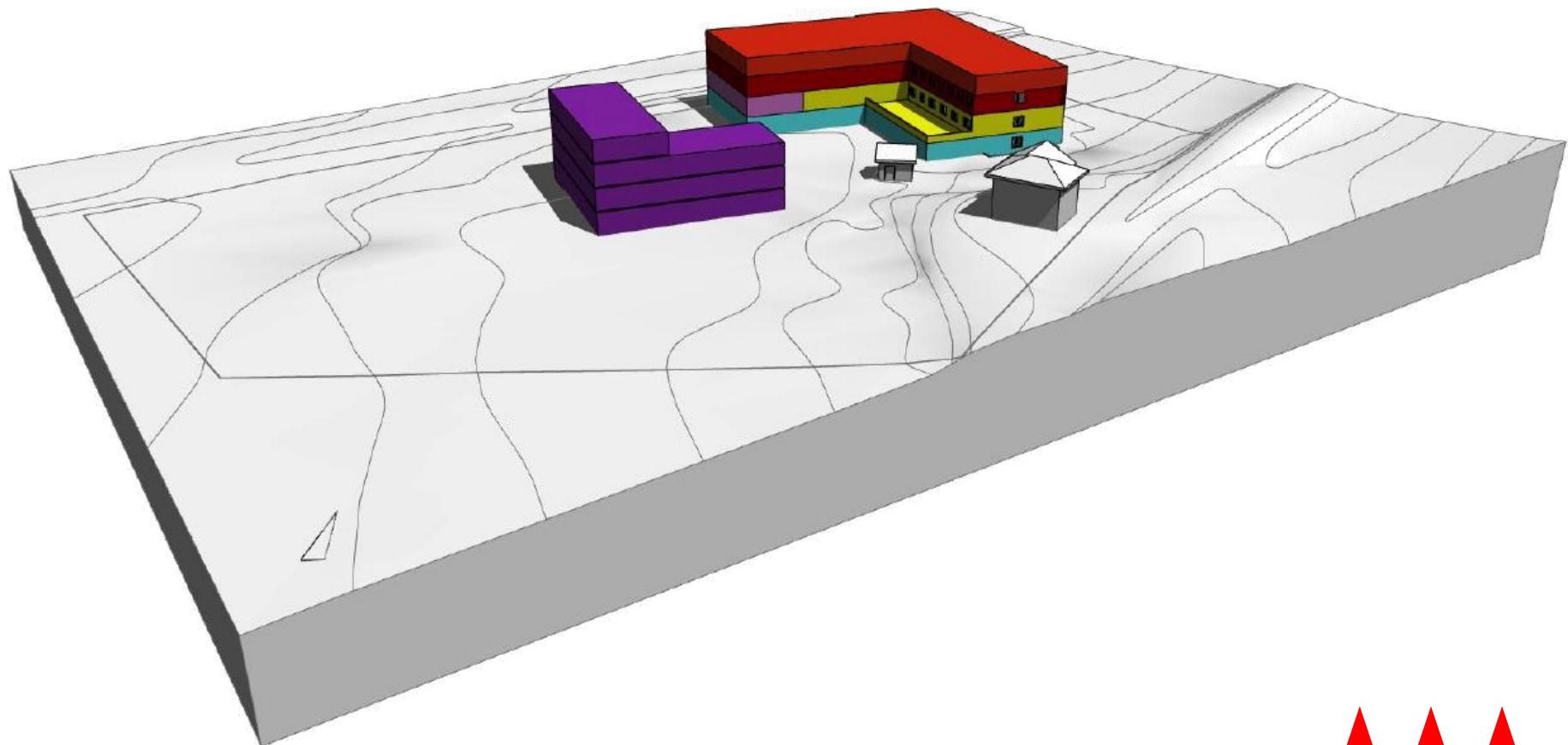
Wohnen 2

Demenzabteilung

Paliativabteilung

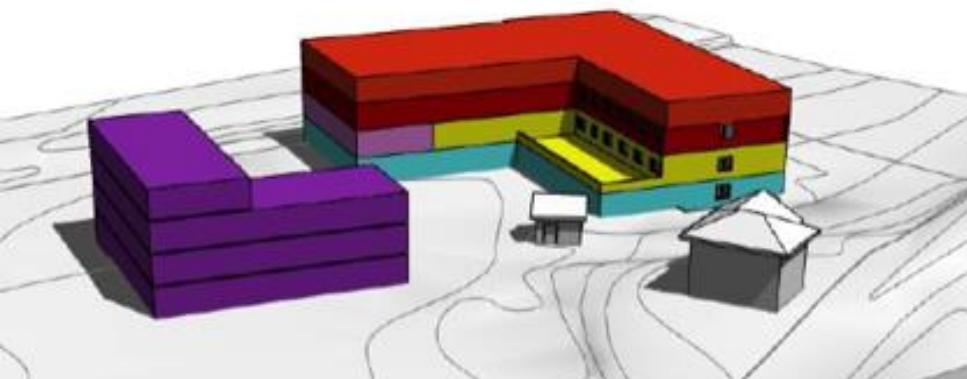
Wohnen mit
Service

Bewohnerbereich
Administration



Vorteile

- Ein Grossteil des Bestands bleibt erhalten
- Volumen kompakt
- Kürzere Wege als in Variante 1
- Auf allen Geschossen ebenerdig verbunden



Nachteile

- Bestehende «Hypothesen» werden in die Zukunft getragen
- Aufwändige Etappierung / grosse Beeinträchtigungen für Bewohnende und Mitarbeitende
- Nicht ideale Anbindung an Tiefgarage
- Zusatzkosten längere Bauzeit
- Kleinere Zimmerzahl = tiefere Auslastung
- Ganzes Areal verbaut
- Demenzwohngruppe nicht im EG



APH Peteracker

Variante 3

Wohnen 1

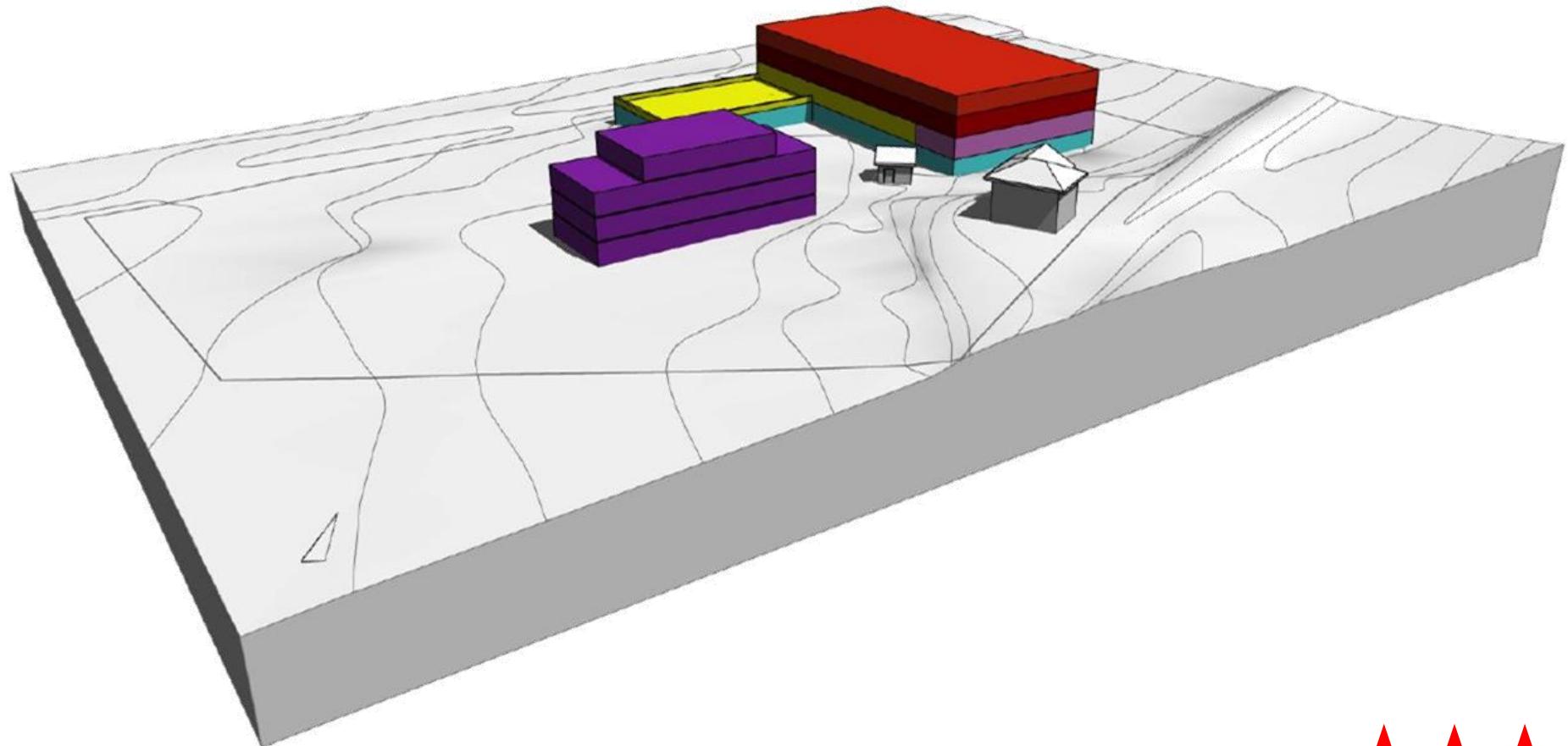
Wohnen 2

Demenzabteilung

Paliativabteilung

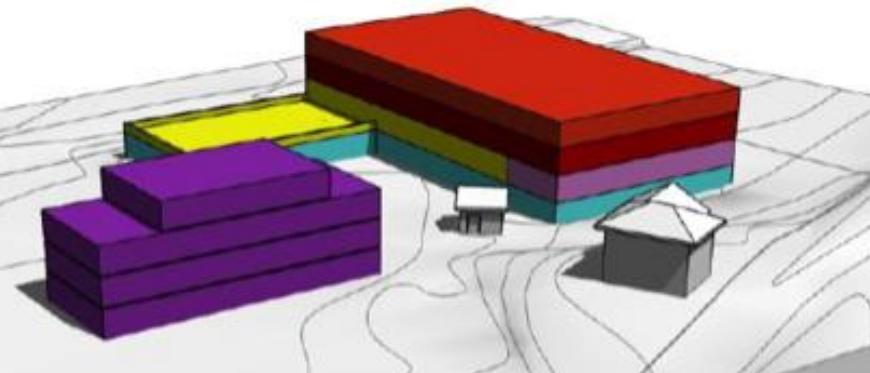
Wohnen mit
Service

Bewohnerbereich
Administration



Vorteile

- Sehr kompaktes Volumen
- Gute innere Organisation
- Kurze Wege
- Auf allen Geschossen ebenerdig verbunden
- Einfache Anbindung an eine Tiefgarage



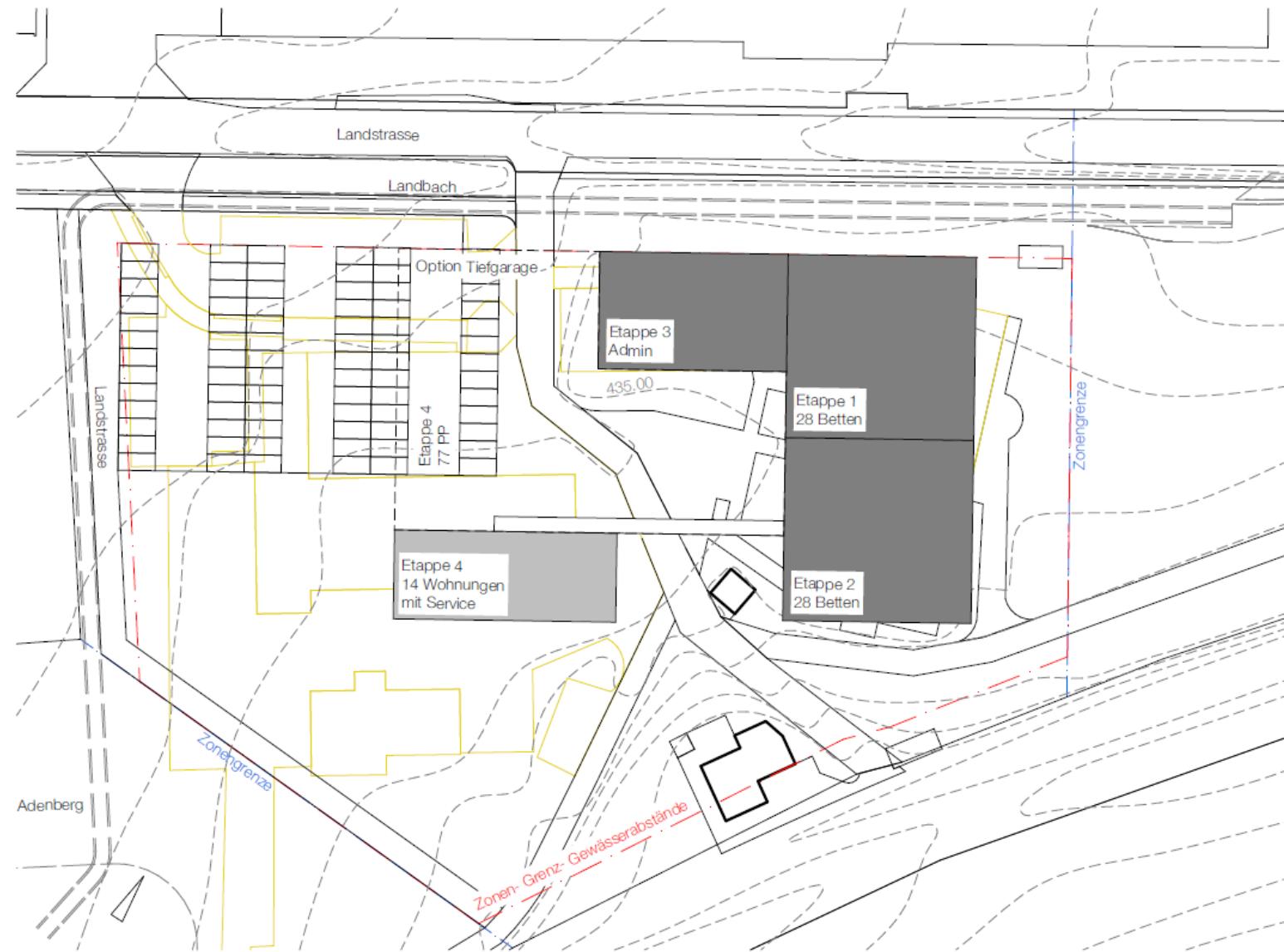
Nachteile

- Kompletter Verlust des Bestandsbaus
- Aufwändige Etappierung / grosse Beeinträchtigungen für Bewohnende und Mitarbeitende
- Zusatzkosten längere Bauzeit
- Kleinere Zimmerzahl = tiefere Auslastung
- Ganzes Areal verbaut
- Demenzwohngruppe nicht im EG
- Anlieferung über das ganze Areal
- Gänzlicher Rückbau der bestehenden Gebäude



APH Peteracker

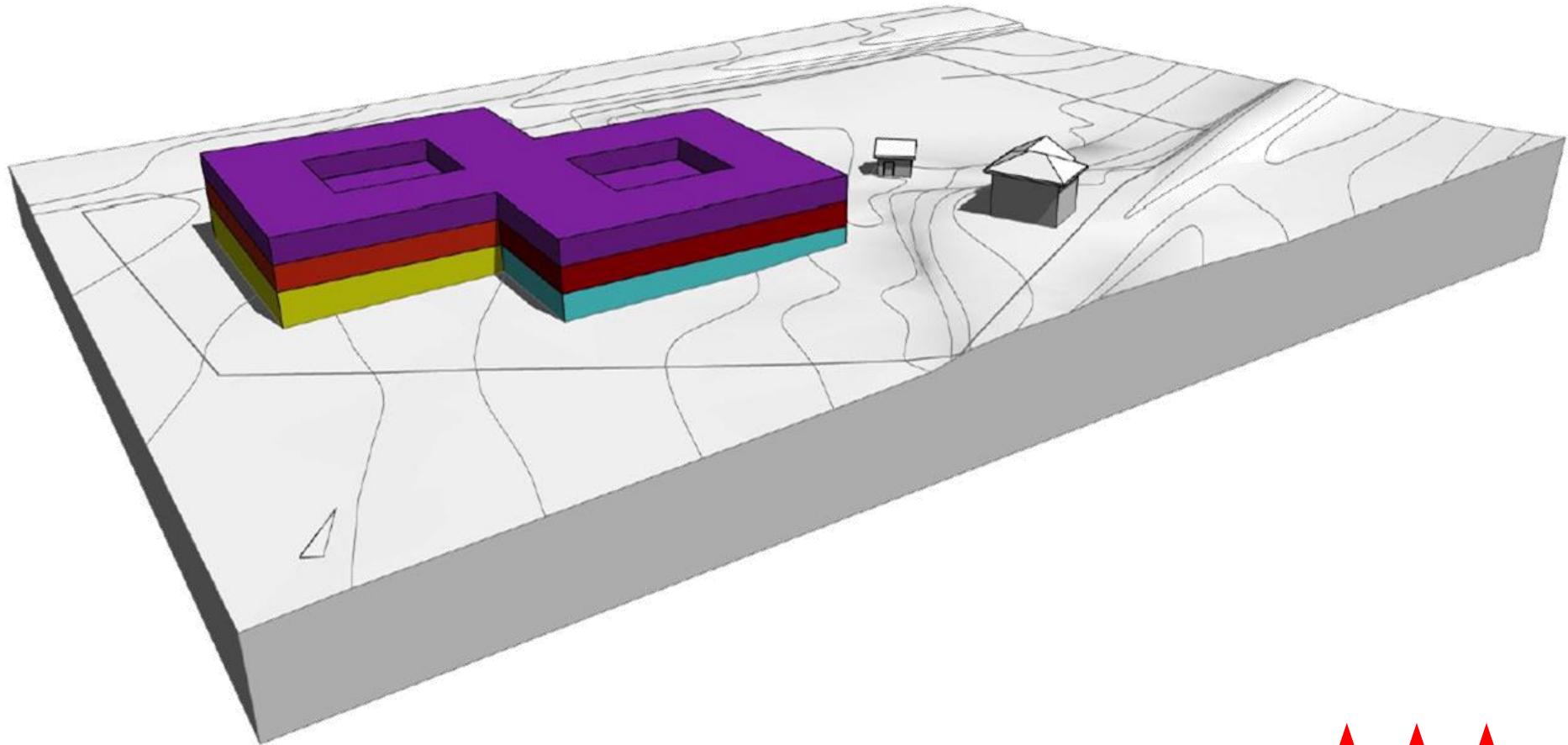
Variante 3



APH Peteracker

Variante 4

- Wohnen 1
- Wohnen 2
- Demenzabteilung
- Paliativabteilung
- Wohnen mit Service
- Bewohnerbereich Administration



Vorteile

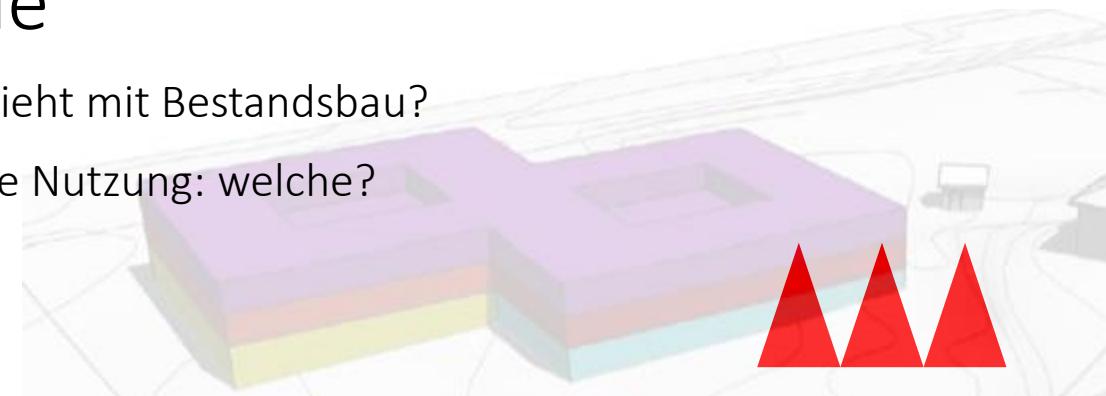
- Sehr kompaktes Volumen
- Gute innere Organisation
- Kurze Wege
- Auf allen Geschossen ebenerdig verbunden
- Einfache Anbindung Wohnen + Service
- Einfache Anbindung an eine Tiefgarage
- Bestehender Betrieb kann während Bauzeit weiter betrieben werden
- Massiv weniger Einschränkungen für Bewohnende und Mitarbeitende

Vorteile

- Kürzere Bauzeit und keine Zimmerreduktion während Bauzeit führt zu besserem Finanzplan (gegen 1.7 Mio.)
- Landreserve Areal altes Gebäude (Nutzung als grosser Spielplatz / Tierpark)
- Haus A als mögliche Dependenz nutzbar

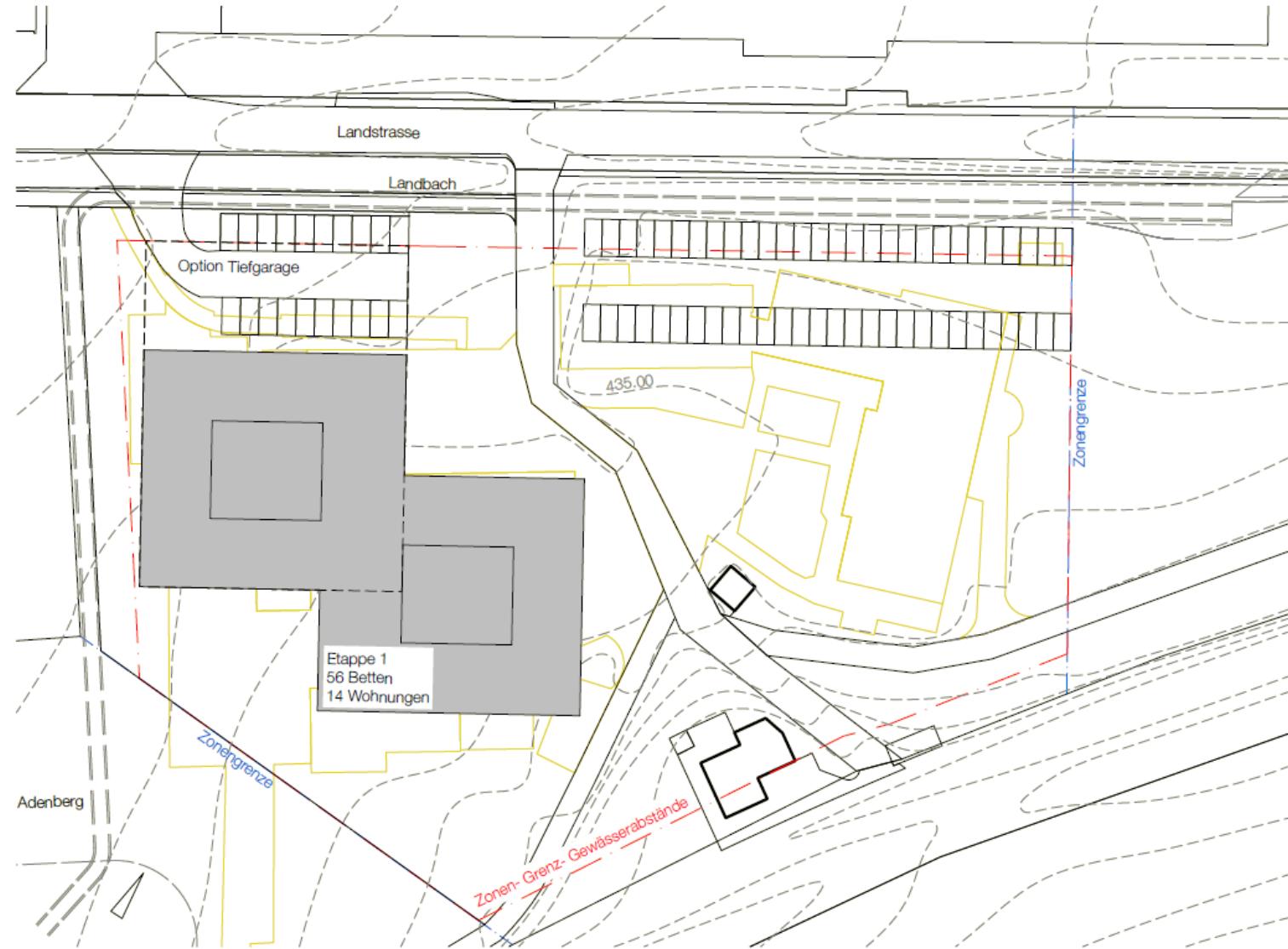
Nachteile

- Was geschieht mit Bestandsbau?
- Wenn neue Nutzung: welche?



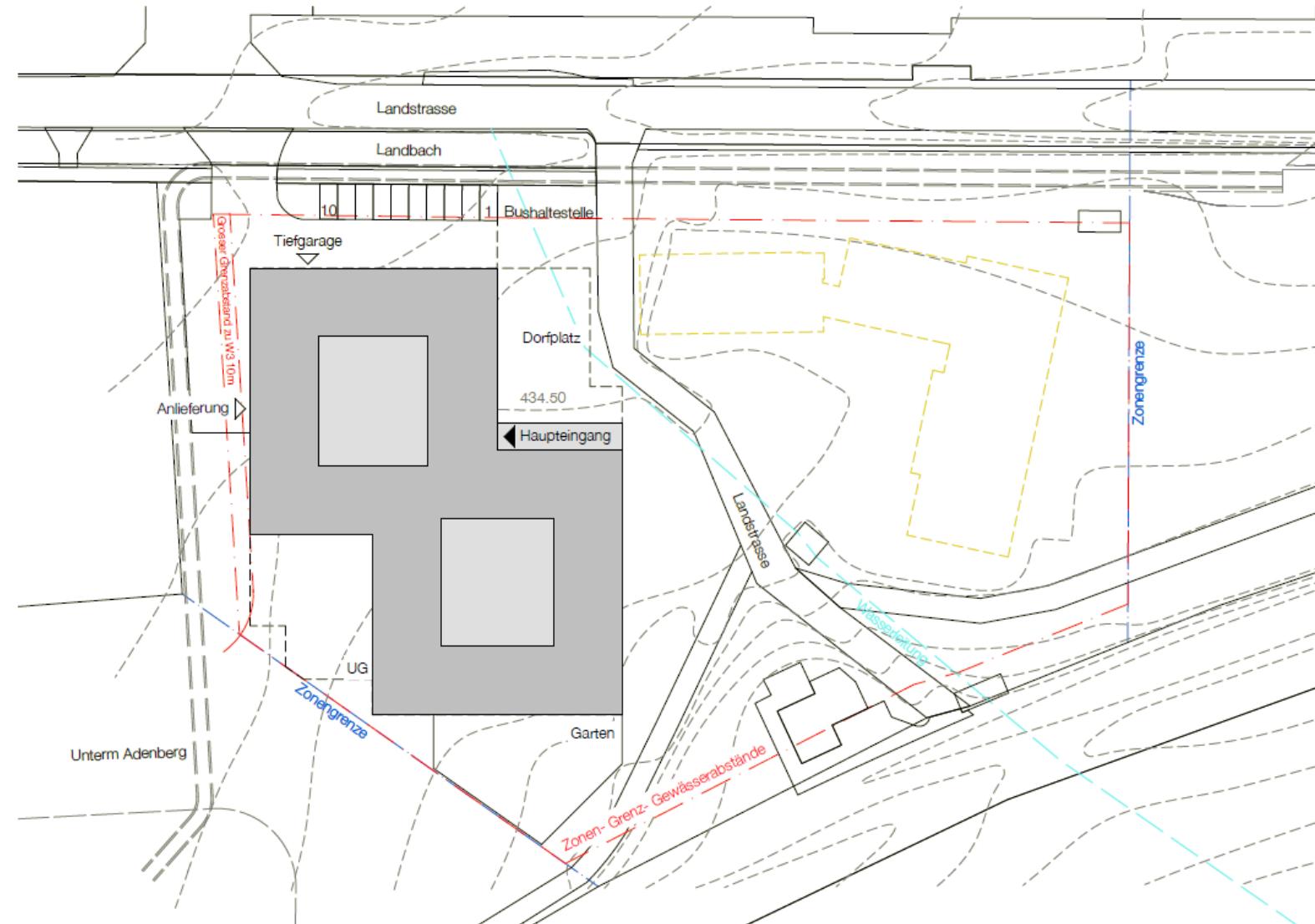
APH Peteracker

Variante 4



APH Peteracker

Variante 4



Layout Variante 4

Wohnen 1

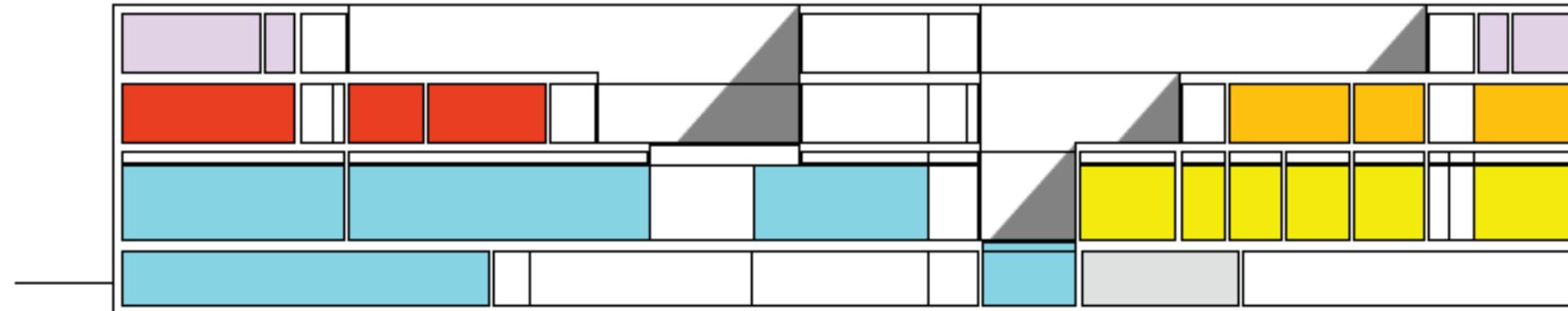
Wohnen 2

Demenzabteilung

Paliativabteilung

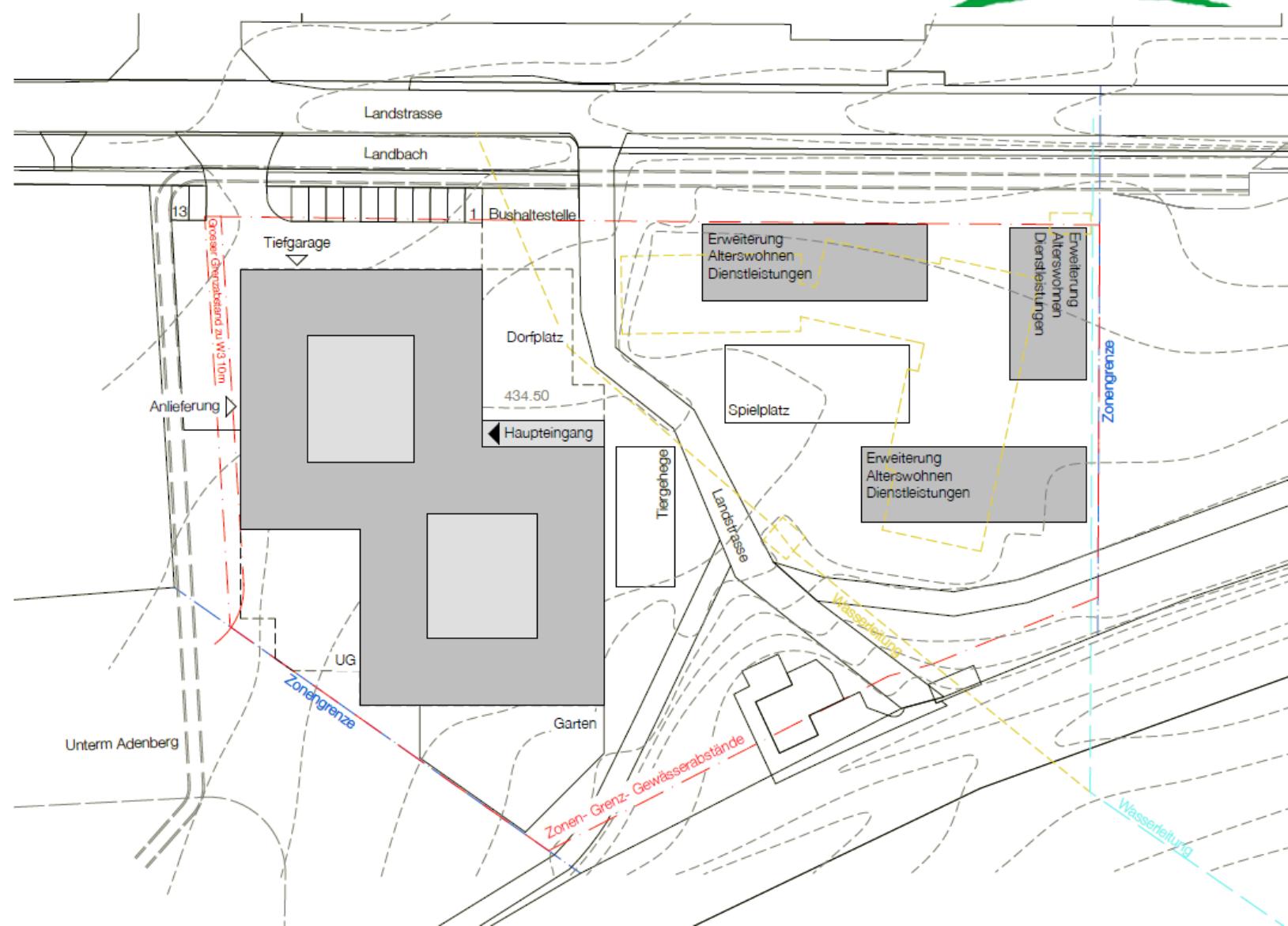
Wohnen mit
Service

Bewohnerbereich
Administration



APH Peteracker

Reserve Variante 4



Grobkostenschätzung (+/-20%) > Kostenermittlung

- Planstand gem. Machbarkeitsstudie Stefan Hauswirth
- Kalkulation BKP-dreistellig
- Kostendatenbank hssp



Grobkostenschätzung (+/-20%) > Abgrenzung

- Kosten ab Start Vorprojekt (MBS / Planerwahlverfahren nicht berücksichtig)
- Kosten Verlegung Wasserleitung durch Wasserwerk Rafz
- Annahme Flachfundation möglich
- Wärmeerzeugung Annahme durch Erdsonden
- Wohnungsflächen ohne kontrollierte Lüftung
- Keine Reserven enthalten
- In der Wohnungen kein Mobiliar berücksichtig



Grobkostenschätzung (+/-20%) > nicht enthaltene Kosten

- Grundstückskosten
- Nutzungsprovisorien
- Parkplatzbewirtschaftung
- Finanzierungskosten
- Budget Kunst am Bau



Grobkostenschätzung (+/-20%) > enthaltene Kosten

- Rückbau sämtlicher Gebäude, inkl. Instandstellung Umgebung wo notwendig
- Schadstoffsanierung (CHF 50k)
- Photovoltaikanlage (CHF 50k)
- Sämtliche Planer Honorare
- Kälteanlage (Gastrobereich, CHF 50k)
- Gastroküche (CHF 350k)
- Wäscherei (CHF 80k)
- Signaletik (CHF 70k)
- Anschlussgebühren (Annahme Bestand wird angerechnet)
- Umzugskosten (CHF 40k)
- Mobiliar (CHF 675k / Annahme sämtliche Pflegebetten neu)



Kennzahlen

	Variante 3	Variante 4
■ Geschossfläche (GF)	9'817 m ²	9'257 m ²
■ Anteil GF APH	6'443 m ²	6'142 m ²
■ Anteil GF Wohnen	1'764 m ²	1'693 m ²
■ Anteil GF Tiefgarage	1'610 m ²	1'422 m ²



Grobkostenschätzung (+/-20%) in CHF (inkl. MWST)

		Variante 3	Variante 4
■	BKP 0 Grundstück	0	0
■	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1'645'000	1'075'000
■	BKP 2 Gebäude	30'213'000	28'660'000
■	BKP 3 Betriebseinrichtungen	860'000	850'000
■	BKP 4 Umgebung	2'005'000	1'985'000
■	BKP 5 Baunebenkosten	1'290'000	1'255'000
■	BKP 6 Reserve	0	0
■	BKP 9 Möblierung / Ausstattung	815'000	815'000
Total		36'828'000	34'640'000



APH Peteracker



Grobterminplan

Nr.	Vorgangsnname	Anfang	Ende	2022				2023				2024				2025				2026					
				4. Qtr	1. Qtr	2. Qtr	3. Qtr	4. Qtr	1. Qtr	2. Qtr	3. Qtr	4. Qtr	1. Qtr	2. Qtr	3. Qtr	4. Qtr	1. Qtr	2. Qtr	3. Qtr	4. Qtr	1. Qtr	2. Qtr	3. Qtr	4. Qtr	
1	Planung	Mon 06.12.21	Fre 19.09.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Planung	-	-		
2																									
3	Start Vorbereitung Architekturwettbewerb	Mon 06.12.21	Mon 06.12.21	◆ Start Vorbereitung Architekturwettbewerb																					
4	Vorbereitung Architekturwettbewerb	Mon 06.12.21	Fr 25.03.22		■ Vorbereitung Architekturwettbewerb																				
5	Durchführung selektiver Architekturwettbewerb	Mon 28.03.22	Fr 16.12.22			■ Durchführung selektiver Architekturwettbewerb																			
6	Beauftragung Architekt	Fr 16.12.22	Fr 16.12.22				◆ Beauftragung Architekt																		
7	Durchführung Fachplanersubmission	Mon 28.03.22	Fre 24.03.23					■ Durchführung Fachplanersubmission																	
8	Beauftragung Fachplaner	Fre 24.03.23	Fre 24.03.23						◆ Beauftragung Fachplaner																
9																									
10	Start Vorprojekt	Mon 09.01.23	Mon 09.01.23					◆ Start Vorprojekt																	
11	Vorprojekt Architekt	Mon 09.01.23	Don 25.05.23			■ Vorprojekt Architekt																			
12	Vorprojekt Ausarbeitung Fachplaner	Mon 27.03.23	Fre 07.07.23				■ Vorprojekt Ausarbeitung Fachplaner																		
13	Kostenschätzung / Erstellen des Vorprojektdossiers	Mon 10.07.23	Fre 04.08.23					■ Kostenschätzung / Erstellen des Vorprojektdossiers																	
14	Präsentation Vorprojektdossier inkl. KS {+/- 15%}	Fre 04.08.23	Fre 04.08.23						◆ Präsentation Vorprojektdossier inkl. KS {+/- 15%}																
15	Freigabe Vorprojektdossier (Prozess Bauherrschaft)	Mon 07.08.23	Fr 18.08.23							■ Freigabe Vorprojektdossier (Prozess Bauherrschaft)															
16																									
17	Ausarbeitung Bauprojekt (Architekt)	Mon 21.08.23	Fre 26.01.24							■ Ausarbeitung Bauprojekt (Architekt)															
18	Ausarbeitung Bauprojekt inkl. Kosten (Fachplaner)	Mon 21.08.23	Fre 26.01.24								■ Ausarbeitung Bauprojekt inkl. Kosten (Fachplaner)														
19	Ausarbeiten KV {+/- 10%}	Mon 29.01.24	Fre 01.03.24								■ Ausarbeiten KV {+/- 10%}														
20	Abgleich Projektstand / Erstellen Bauprojektdossier	Mon 04.03.24	Fre 08.03.24									■ Abgleich Projektstand / Erstellen Bauprojektdossier													
21	Präsentation Bauprojektdossier inkl. KV {+/- 10%}	Fre 08.03.24	Fre 08.03.24									◆ Präsentation Bauprojektdossier inkl. KV {+/- 10%}													
22	Freigabe Bauprojektdossier (Prozess Bauherrschaft)	Mon 11.03.24	Fre 22.03.24										■ Freigabe Bauprojektdossier (Prozess Bauherrschaft)												
23																									
24	Ausarbeitung Baugesuchunterlagen	Mon 11.03.24	Fre 29.03.24										■ Ausarbeitung Baugesuchunterlagen												
25	Einreichung Baugesuch	Fre 29.03.24	Fre 29.03.24										◆ Einreichung Baugesuch												
26	Bewilligungsverfahren	Mon 01.04.24	Fre 05.07.24											■ Bewilligungsverfahren											
27	Erlangen der Baufreigabe	Mon 08.07.24	Fre 16.08.24												■ Erlangen der Baufreigabe										
28																									
29	Submissionspläne Rohbau 1 (inkl. HLKSE)	Mon 01.04.24	Fre 19.07.24												■ Submissionspläne Rohbau 1 (inkl. HLKSE)										
30	Submissionspläne Rohbau 2	Mon 22.07.24	Fre 27.09.24													■ Submissionspläne Rohbau 2									
31	Submissionspläne Ausbau 1	Mon 30.09.24	Fre 22.11.24													■ Submissionspläne Ausbau 1									
32	Submissionspläne Ausbau 2	Mon 25.11.24	Fre 17.01.25													■ Submissionspläne Ausbau 2									
33	Submissionspläne Umgebung	Mon 20.01.25	Fre 16.03.25														■ Submissionspläne Umgebung								
34	Ausführungsplanung	Mon 30.09.24	Fre 15.08.25																						
35																									
36	Submission	Mon 22.07.24	Fre 01.08.25													■ Submission									
37	Submission Rohbau 1; inkl. HLKSE	Mon 22.07.24	Fre 06.12.24														■ Submission Rohbau 1; inkl. HLKSE								
38	Submission Rohbau 2	Mon 30.09.24	Fre 14.02.25														■ Submission Rohbau 2								
39	Submission Ausbau 1	Mon 25.11.24	Fre 11.04.25														■ Submission Ausbau 1								
40	Submission Ausbau 2	Mon 20.01.25	Fre 06.06.25														■ Submission Ausbau 2								
41	Submission Umgebung	Mon 17.03.25	Fre 01.08.25															■ Submission Umgebung							
42																									
43	Bauprozess	Mon 09.12.24	Mon 05.10.26														■ Bauprozess								
44	Baubeginn	Mon 09.12.24	Mon 09.12.24														◆ Baubeginn								
45	Installation / Rückbau	Die 10.12.24	Fre 27.12.24															■ Installation / Rückbau							
46	Realisation	Mon 30.12.24	Fre 10.07.26															■ Realisation							
47	Finish / Mängelbehebung / IBS	Mon 13.07.26	Fre 21.08.26																■ Finish / Mängelbehebung / IBS						
48	Schlussübergabe	Fre 21.08.26	Fre 21.08.26																	■ Schlussübergabe	◆				
49	Rückbau Bestandsgebäude und Instandsetzung Umgebung	Mon 24.08.26	Fre 02.10.26																		Rückbau Bestandsgebäude und Instandsetzung Umgebung				
50																									
51	Bezug / Einrichten / IBS Betrieb	Mon 24.08.26	Fre 04.09.26																		■ Bezug / Einrichten / IBS Betrieb				
52	Betriebsaufnahme	Fre 25.09.26	Fre 25.09.26																			■ Betriebsaufnahme	◆		

Grobterminplan

	Variante 3	Variante 4
■ Start Vorbereitung Wettbewerb	Anfang 2022	Anfang 2022
■ Beauftragung Architekt	Ende 2022	Ende 2022
■ Abschluss Vorprojekt (+/- 15%)	08.2023	08.2023
■ Abschluss Bauprojekt (+/- 10%)	03.2024	03.2024
■ Baubeginn	12.2024	12.2024
■ Betriebsaufnahme E1 (V3: 28 Betten)	04.2026	09.2026
■ Betriebsaufnahme E2 (V3: 28 Betten)	07.2027	-
■ Betriebsaufnahme E3 / E4	10.2028	-



Approximative Jahresbudget

	Variante 3	Variante 4
■ 2022	400'000	400'000
■ 2023	900'000	900'000
■ 2024	2'900'000	2'700'000
■ 2025	8'500'000	21'000'000
■ 2026	9'000'000	10'040'000
■ 2027	9'000'000	-
■ 2028	6'528'000	-
Total inkl. 2021/2022	37'228'000	35'040'000



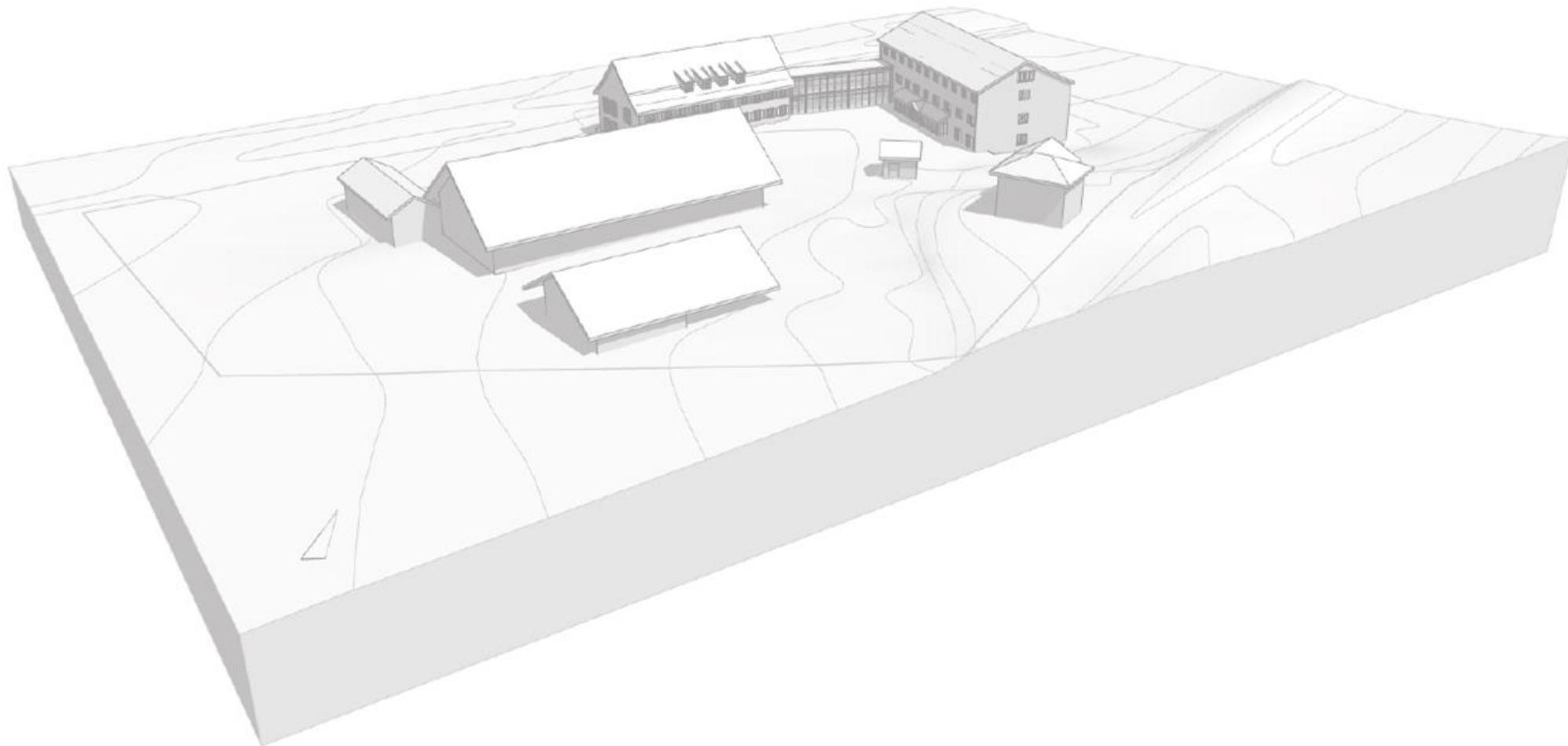
Zusammenfassung

	Variante 3	Variante 4
Total Kosten BKP 1-9	36'828'000	34'640'000
■ Pflegezimmer	48	48
■ Palliativzimmer	4	4
■ Pflegebetten	56	56
■ Wohnungen	14	14
■ Parkplätze Freien / Tiefgarage	9 / 68	13 / 57
Geschossfläche (GF)	9'817 m ²	9'257 m ²
Landreserven	2'440 m ²	3'770 m ²
Nutzungsprovisorien	nötig	nicht nötig
Zeitbedarf bis Abschluss	Herbst 2028	Herbst 2026



APH Peteracker

Fragen?





Gemeinde Rafz - Zukunft APH

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Beat Scheidegger, 15. Juni 2021

Ausgangslage und Ziel

APH

Das APH soll weiterentwickelt werden (Vision Alter Rafz)
Hauswirth GmbH hat 4 Varianten ausgearbeitet
Variante 3 (Neubau in 4 Etappen) und Variante 4 (Neubau auf „grüner Wiese“) wurden vertieft

Finanzplanung

Für die Varianten 3 und 4 wurden detaillierte Finanzpläne 2022-2030 erarbeitet

Wirtschaftlichkeit

Für die Varianten 3 und 4 wurde eine Investitionsrechnung erstellt und mit Kennzahlen ausgewertet

Zusammenfassung

INVESTITIONSVERGLEICH	Variante 3	Variante 4	V4 zu V3
Investitionssumme * (CHF)	39.2 Mio. 37.2 + 2.0 Mio.*	35.0 Mio.	- 4.2 Mio.
Bauzeit	≈ 4 Jahre	≈ 2 Jahre	- 2 Jahre
Payback**	24.9 Jahre	18.7 Jahre	- 6.2 Jahre
Interner Zinssatz (IRR)***	3.1%	5.5%	+ 2.4%
Kumulierter Gewinn 2021 – 2030	-5.4 Mio.	-0.3 Mio.	+ 5.1 Mio.
Eigenkapital (Minimalzustand)	- 0.5 Mio. (2028)	3.1 Mio. (2026)	+ 3.6 Mio.

Fazit: Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist Variante 4 klar zu favorisieren

* Ohne kalkulatorische Zinsen für die Baufinanzierung (diese werden in der Planrechnung als Zinskosten [nicht Investition] ausgewiesen); 2 Mio. für Provisorium während Bauzeit

** Statischer Payback, dh Zeitwert des Geldes nicht berücksichtigt. Faustregel: wenn eine Investition in Infrastruktur in ca. $\frac{1}{2}$ der Nutzungsdauer zurückbezahlt ist, ist die Investition gut. Nutzungsdauer Immobilie auf 50 Jahre (Gde Rechnung) resp. 33 Jahre (HRM II) ausgelegt

*** IRR = Internal Rate of Return (Interner Zinssatz): Kennzahl der dynamischen Investitionsrechnung, Zeitwert des Geldes berücksichtigt. Investition ist sinnvoll, wenn IRR die Finanzierungskosten übersteigt.

Plan-Erfolgsrechnung Variante 4 (2022-2030)

(Wissensstand 10. Mai 2021)



APH	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Personalaufwand	3'558'227	3'558'227	3'558'227	3'558'227	3'558'227	4'241'281	4'241'281	4'241'281	4'241'281		
Übriger Betriebsaufwand	697'414	696'414	710'658	942'148	1'042'548	1'249'731	1'261'346	1'267'153	1'267'153		
Abschreibungen	290'563	267'836	295'320	931'684	1'489'048	1'394'048	1'394'048	1'394'048	1'394'048		
Total Aufwand	4'546'203	4'522'476	4'564'205	5'432'059	6'089'823	6'885'060	6'896'675	6'902'482	6'902'482		
Erträge APH	4'639'723	4'664'972	4'554'042	4'578'511	4'634'305	6'760'720	6'939'521	7'052'704	7'052'704		
Erträge aus Dienstleistungen	-	-	-	-	-	19'851	19'851	19'851	19'851		
Mieterträge	15'293	15'293	15'293	15'293	15'293	314'048	314'048	314'048	314'048		
Total Erträge	4'655'016	4'680'265	4'569'335	4'593'804	4'649'598	7'094'619	7'273'420	7'386'603	7'386'603		
Gewinn/Verlust (Rückstellungspot.)	108'812	157'789	5'130	-838'255	-1'440'225	209'559	376'745	484'121	484'121		
operativer Cashflow	399'375	425'624	300'450	93'429	48'823	1'603'607	1'770'793	1'878'169	1'878'169		
Personalaufwand in % des Aufwands	78.3%	78.7%	78.0%	65.5%	58.4%	61.6%	61.5%	61.4%	61.4%		
Personalaufwand in % der Erträge	76.4%	76.0%	77.9%	77.5%	76.5%	59.8%	58.3%	57.4%	57.4%		
Gewinn in % der Erträge	2.3%	3.4%	0.1%	-18.2%	-31.0%	3.0%	5.2%	6.6%	6.6%		

vor Bauphase

Bauphase

nach Bauphase

Konsequenzen der Ausgliederung



Konsequenzen einer Ausgliederung für die Gemeinde



100% Beteiligung der Gemeinde

Die Gemeinde bleibt Eignerin – statt im Rahmen der Gemeinderechnung neu als 100% Aktionärin

Finanzierung

- Gemeinde ist befreit von Investitionskosten (>35 Mio. CHF)
- Gemeinde ist befreit von Zinsen (ca. 400 TCHF p.a.)
- Gemeinde gewährt Startkapital von 2 Mio. CHF und erhält dafür 100% Aktien
- Gemeinde überträgt die Infrastruktur zu Buchwerten an die AG und erhält dafür 100% Aktien

Gesetzlicher Auftrag

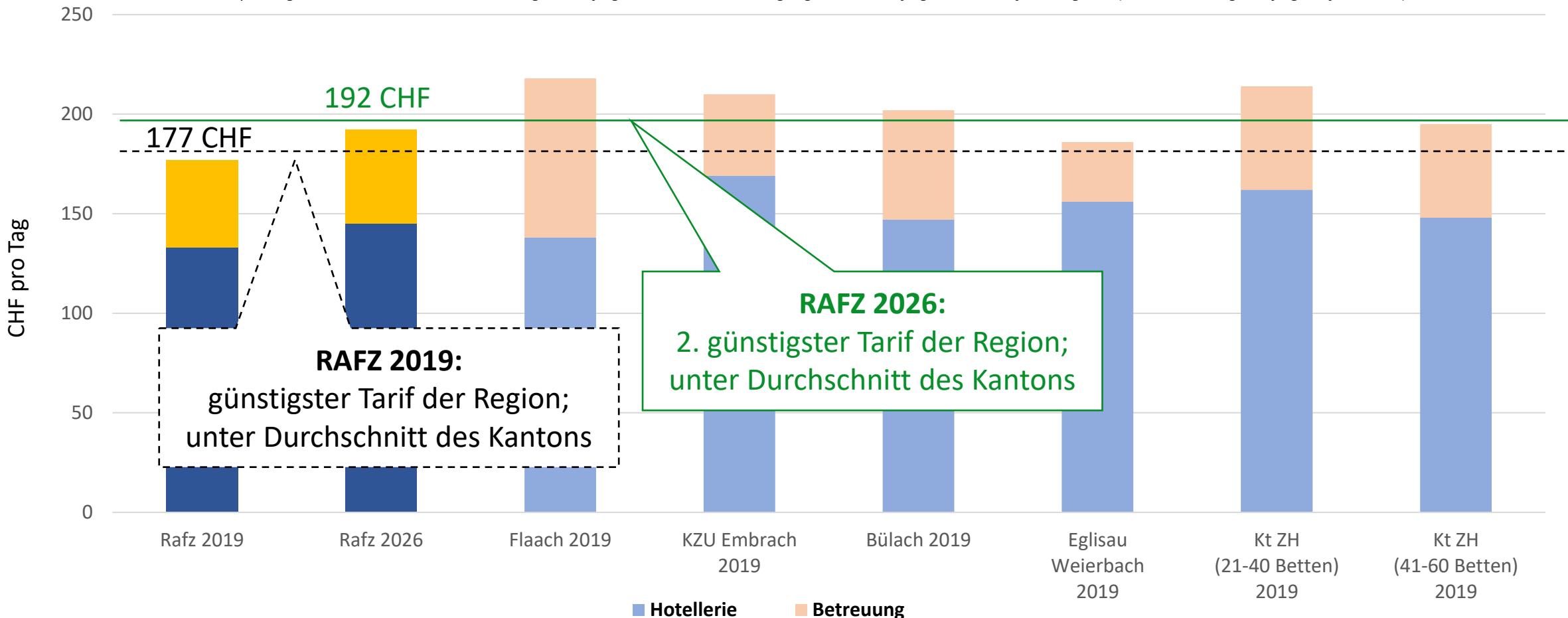
Gesetzlicher Auftrag wird vollumfänglich erfüllt

Konsequenzen einer Ausgliederung für die Bewohnenden



Vergleich Hotellerie- und Betreuungstaxen 2019 (und Rafz 2026)

Total CHF pro Tag* = Total Hotellerie und Betreuung ohne Pflegekosten. Kostenbeteiligung Bewohner Pflege ; kantonal für alle gleich (CHF 23.00 / Tag ab Pflegestufe 2 bis 12)



(Quelle: Statistikauswertung Kenndaten 2019 Gesundheitsdirektion Kanton Zürich)

www.zh.ch/de/gesundheit/heime-spitex/daten-statistik-langzeitpflege.html

Konsequenzen des Geschäftsgangs

Vergleich Gemeinde versus Aktiengesellschaft (AG)



Geschäftsgang	APH als Teil der Gemeinde	APH als ausgegliederte AG
Normaler Geschäftsgang	<ul style="list-style-type: none">• Keine Gewinne*• Rückstellungen innerhalb der Gemeinde heute nicht möglich• Kapitalbeschaffung via Gemeinderechnung / Urne	<ul style="list-style-type: none">• Keine Gewinne*• Rückstellungen nach betriebswirtsch. Grundsätzen möglich• Kapitalbeschaffung via AG / Verwaltungsrat
Verluste	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinderechnung	<ul style="list-style-type: none">• AG (z.B. über Auflösung Rückstellungen)
Worst Case (Konkurs)	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinderechnung	<ul style="list-style-type: none">• AG• Gemeinde <u>kann</u> retten (muss aber nicht)

* Auf > 90% der Einnahmen (Pflege- und Betreuungstaxen) darf ein APH keine Gewinne erwirtschaften.

Konsequenzen für die Gemeinde ohne Ausgliederung



Finanzplanung Rafz

Laufender Prozess mit A. Gerber und dem Gemeinderat.
Umsetzung Projekt Peteracker innerhalb der Gemeinde würde ab 2025 zu starker Nettoverschuldung pro Einwohner führen.

Herausforderung Finanzierung

Zu finanzierende Grossprojekte:
a) Schulraumplanung Rafz: 23 Mio. CHF bis 2032
b) APH: Investition 35 Mio. CHF bis 2026
c) Übrige Investitionen gemäss Langfristplanung Rafz 32 Mio.

Ohne Ausgliederung APH

- Investitionsbedarf APH unverändert (Umsetzung Vision Alter).
Ohne Investitionen ist APH nicht überlebensfähig.
- Dringlichkeit unverändert, politische Prozesse dauern länger
- Hohe Belastung der Gemeinderechnung (Investition / Zinsen)

Fragen zum Finanzplan 2030?



Arbeitsgruppe Recht und Organisation



Warum eine neue Rechtsform?

- Heute: Gemeindebetrieb → lange, politisch geprägte Entscheidwege
- Pflegeheime stehen in Konkurrenz (Bewohnende entscheiden, wohin sie gehen) → rasch und flexibel an Nachfrage anpassen
- Dringender Renovationsbedarf → Um- und Neubau als Gemeindebetrieb absorbiert Ressourcen und dauert tendenziell lange
- Finanzielle Entflechtung Betriebs- und Gemeinderechnung
- APH soll die Um- und Neubaukosten selber aufbringen und so den finanziellen Spielraum der Gemeinde vergrössern



Rechtsformen und Beurteilungskriterien:

4 Rechtsformen wurden mit 18 Kriterien geprüft und bewertet. Die wichtigsten sind:

- Optimale Versorgung der Bevölkerung
- Einflussmöglichkeiten Gemeinde
- Eintritt weiterer Gemeinden möglich
- Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen
- Flexibilität für Betriebsführung
- Einbezug fachlicher Expertise
- Klare Entscheidstrukturen
- Klare finanzielle Rahmenbedingungen
- Akzeptanz in der Bevölkerung



Empfehlung: Gemeinnützige Aktiengesellschaft

- Eigene Rechtspersönlichkeit
- Betriebliche Flexibilität und rasche Entscheide
- Professionalisierung der strategischen Leitung (VR)
- Einfach anpassbar
- Gemeinnützig, nicht gewinnorientiert
- Falls gewünscht: offen für Dritte
- Einfluss der Gemeinde Rafz bleibt erhalten



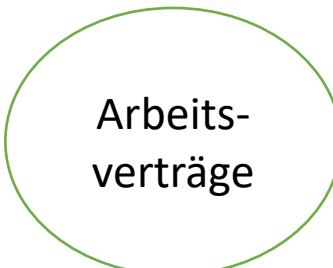
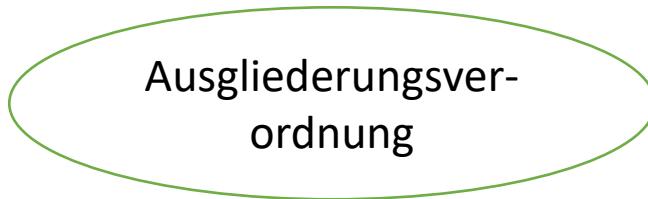
Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlagen



Gemeindeordnung Rafz

Umsetzung



Einflussmöglichkeiten der Gemeinde Rafz

Die Gemeinde hält 100 % der Aktien und beherrscht damit die Gesellschaft.

Insbesondere:

Gemeinde Rafz vertritt die Aktien in der GV

- Wahl und Abwahl VR
- Genehmigung Rechnung und Budget
- Gemeinde bleibt (indirekt) Eigentümerin der Gebäude und Grundstücke

Zustimmung der Gemeindeversammlung Rafz zu:

- Abschluss Leistungsvereinbarung (mit Qualitätsmessung)
- Statutenänderungen
- Teil-Verkauf von Aktien



Persönliche Bemerkungen

- APH Peteracker als KMU mit 70 MA und eigenen Einnahmen und Ausgaben
- Kantonale Vorgaben (Anlagebuchhaltung; Rückstellungen) bedingen in jedem Fall Anpassungen
- Verkauf? Einbezug weiter Gemeinden? → ev. später
- APH Peteracker steht in Konkurrenz, deshalb möglichst gute Rahmenbedingungen schaffen
- Gemeinde Rafz behält umfassende Einflussmöglichkeiten

Gemeinnützige AG ist die beste Lösung!



Fragen zur vorgeschlagenen Ausgliederung?



Unterlagen der letzten 4 Jahre Abklärung auf:

projekte-rafz.ch/aph-peteracker

Weiterer politischer Ablauf im 2021 und 2022

- 29. November 2021 Vorberatende Gemeindeversammlung
- 13. Februar 2022 Urnenabstimmung

