

## **VEREINBARUNG**

zwischen der

**Einwohnergemeinde Würenlos,**

vertreten durch den Gemeinderat Würenlos, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos,

und dem

**Verein Alterszentrum Würenlos (VAZW),**

c/o Frau Verena Zehnder, Wiesenweg 4, 5436 Würenlos,

über das

**Vorgehen zur Realisierung eines Alterszentrums auf der Zentrumswiese**

## **I. Ziel dieser Vereinbarung**

Mit dieser Vereinbarung sollen das Vorgehen zur Realisierung des Alterszentrums Würenlos und das Zusammenwirken zwischen Gemeinderat und dem Verein Alterszentrum Würenlos, im Folgenden VAZW, festgelegt werden.

## **II. Ausgangslage**

### **1.**

Die Einwohnergemeinde Würenlos und die Ortsbürgergemeinde Würenlos sind Eigentümerinnen der Zentrumswiese, welche eine Fläche von ca. 101 Aren aufweist. Im Eigentum der Einwohnergemeinde stehen ca. 54 a, im Eigentum der Ortsbürgergemeinde ca. 47 a.

### **2.**

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2013 hat sich mit grossem Mehr dafür ausgesprochen, dass das seit langem angestrebte Alterszentrum auf der Zentrumswiese errichtet werden soll. Der Gemeinderat und der VAZW sind bestrebt, durch gemeinsames Zusammenwirken dieses Ziel möglichst bald zu erreichen.

### **3.**

Es wird festgestellt, dass weder die Einwohnergemeinde noch die Ortsbürgergemeinde beabsichtigen, als Bauherrschaft des Alterszentrums aufzutreten. Es soll der VAZW sein, der das Alterszentrum projiziert, erstellt und betreibt bzw. durch Dritte projektieren, erstellen und betreiben lässt.

### **4.**

Die Ortsbürgergemeinde Würenlos hat bis jetzt erkennen lassen, dass sie ihr Land an die Einwohnergemeinde Würenlos zu Vorzugskonditionen abtreten und sich als Grundeigentümerin aus der Zentrumswiese zurückziehen möchte. In Diskussion steht eine Erneuerung des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. Dezember 2001, wonach die Ortsbürgergemeinde der Einwohnergemeinde 24,00 a Land auf der Zentrumswiese schenkt und die Einwohnergemeinde die Restparzelle von 23,38 a für ca. 1,2 Mio. Franken käuflich erwirbt. Der

Kaufpreis könnte zu Lasten des Altersheimfonds gehen. Die Einwohnergemeinde wäre Eigentümerin der ganzen Zentrumswiese. Sie könnte das für das Alterszentrum benötigte Land im Baurecht abgeben. Der Gemeinderat beabsichtigt daher, der Ortsbürgergemeindeversammlung die Schenkung resp. den Verkauf und der Einwohnergemeindeversammlung den Erwerb des Ortsbürgerlandes zu Lasten des Altersheimfonds und zur Weitergabe im Baurecht zu beantragen.

#### **5.**

Der Gemeinderat beabsichtigt, das benötigte Land im Baurecht für 70 Jahre abzugeben oder in geeigneter Form als Kapitalanlage in die neue Trägerschaft einzubringen.

### **III. Weiteres Vorgehen**

#### **1.**

Der VAZW ist zuständig für das Projekt, die Ausführung der Überbauung und den Betrieb des Alterszentrums. Der Gemeinderat erfüllt seine Aufgaben als Planungsbehörde (Gestaltungsplanung) und Baubewilligungsbehörde (Entscheid über Baugesuch und allfällige Einwendungen).

#### **2.**

Der VAZW wählt einen Projektleiter, welcher durch den Verein beauftragt und finanziert wird. Sein Pflichtenheft wird durch den VAZW erarbeitet und basiert unter anderem auf dieser Vereinbarung. Eine weitere Arbeitsbasis für den Projektleiter, den VAZW und den Gemeinderat sind die Beilagen Konzept, Netzplan und Bauplanung.

#### **3.**

Der VAZW setzt einen Steuerungsausschuss ein, in welchem ein Vertreter des Gemeinderats sowie Vertreter des VAZW und des späteren Betreibers sowie Fachleute mitarbeiten, welche in Bau und Betrieb von Alterszentren und in der Raumplanung Erfahrung haben. (Dieser Steuerungsausschuss kann später durch den Verwaltungsrat der noch zu schaffenden Trägerschaft des künftigen Alterszentrums abgelöst werden.)

**4.**

Der Steuerungsausschuss organisiert einen Projektwettbewerb oder erteilt einen Studienauftrag zur Gewinnung von Vorschlägen für die bauliche Gestaltung des Alterszentrums und dessen optimale Positionierung auf der Zentrumswiese. Der Steuerungsausschuss und der Gemeinderat bestimmen gemeinsam die Zusammensetzung der Wettbewerbsjury. Diese Jury legt die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb fest und lädt mindestens drei qualifizierte Fachbüros zum Projektwettbewerb ein.

**5.**

Gemeinderat und Vorstand VAZW bestimmen auf Antrag des Steuerungsausschusses einen oder zwei dieser Vorschläge als Basis für die weitere Projektierung des Alterszentrums und beziehen die Bevölkerung in einem konsultativen Rahmen in ihren Entscheidungsprozess mit ein.

**6.**

Der Gemeinderat erklärt sich bereit, den ausgewählten Vorschlag als Grundlage für den Gestaltungsplan für die Zentrumswiese zu verwenden, sofern dieser Vorschlag der geltenden Bau- und Nutzungsordnung entspricht und keine Überreizung der rechtlichen Grenzen erfordert.

**7.**

Der Gemeinderat wird alle noch hängigen Einsprachen, welche im Zusammenhang mit früheren Planungen zum Projekt "Ikarus" und zum Gestaltungsplan "Dorfzentrum" 2005/2009 eingereicht worden sind, in Zusammenarbeit mit den Einsprechern rasch und definitiv abschliessen und zeitgerecht die Voraussetzungen für ein erfolgreiches neues Gestaltungsplanverfahren schaffen. Der Gemeinderat legt hierzu in Absprache mit dem Steuerungsausschuss einen Terminplan fest.

**8.**

Es wird angestrebt, die Spitex-Organisation im Alterszentrum rechtlich und wirtschaftlich miteinzubinden, sodass die Gemeinde eine ganzheitliche Leistungsvereinbarung mit der neuen Altersinstitution eingehen kann.

**9.**

Das im Altersheimfonds angesparte Kapital der Einwohnergemeinde von derzeit 3,98 Mio. Franken, welches zweckgebunden für ein Alterszentrum vorgesehen ist, wird nach Rechtskraft des Gestaltungsplans in den Verein oder in die Körperschaft des Baus eingebunden. Die Auszahlung erfolgt in Tranchen nach Massgabe des Projektfortschritts. Vorbehalten bleiben die Ziffern II./4. und III./13 dieser Vereinbarung.

**10.**

Die Zentrumsscheune (Parzelle 494) ist nicht Bestandteil der Alterszentrumsplanung. Der Gemeinderat legt die für die Zentrumsscheune erforderlichen Freiräume bis Ende Februar 2014 fest.

**11.**

Die restliche Fläche der Zentrumswiese, das heisst die Parzellen 495, 3704, 4240 und 4729, steht planerisch für das Alterszentrum zur Verfügung, jedoch unter der Bedingung, dass 40 % der Grünfläche als zusammenhängende Spiel-, Park- und Grünzone ausgeschieden und öffentlich zugänglich sein müssen. Die Gestaltung, die Pflege und der Unterhalt dieser Fläche werden durch die Gemeinde sichergestellt.

**12.**

Eine allfällige Beteiligung der Einwohnergemeinde an der Trägerschaft des Baus und des Betriebes (Aktien, Einsitz Verwaltungsrat, Betriebsteam, Begleitkommissionen) bleibt vorbehalten.

**13.**

Kann der VAZW wegen Vorgaben des Gemeinderates, der Einwohnergemeindeversammlung, eines Gerichts oder aufgrund kantonaler Bestimmungen ein Alterszentrum auf der Zentrumswiese nicht realisieren, so hat die Einwohnergemeinde Würenlos dem VAZW die in diesem Zusammenhang ab heutigem Datum bis zum Dahinfallen der Realisierungsmöglichkeit angefallenen Kosten für den Projektleiter sowie für weitere Planungsarbeiten bis zu einer Maximalgrenze von 290'000 Franken zinslos zu ersetzen. Diese Kosten würden dem Altersheimfonds belastet.

**14.**

Die Kommunikation mit der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der Realisierung des Alterszentrums liegt beim Steuerungsausschuss in Absprache mit dem Vorstand VAZW. In Bezug auf die Gestaltungsplanung liegt sie beim Gemeinderat in Absprache mit dem Steuerungsausschuss.

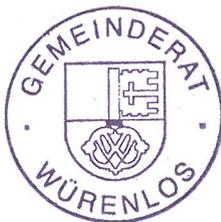
**IV. Schlussbestimmungen****1. Kompetenzen der Versammlungen, Vorbehalt**

Mit dieser Vereinbarung können die Kompetenzen der Versammlungen der Einwohnergemeinde, der Ortsbürgergemeinde und des VAZW nicht eingeschränkt werden, was hiermit auch nicht beabsichtigt ist. Die Vereinbarung wird somit unter dem Vorbehalt geschlossen, dass Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, welche einen Versammlungsbeschluss benötigen, auch erst nach dessen Vorliegen verbindlich werden. Der Gemeinderat wird den Gemeindeversammlungen die notwendigen Anträge zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt unterbreiten.

**2. Rechtsnachfolgeregelung**

Der VAZW ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf eine allfällige Rechtsnachfolgerin zu übertragen.

Würenlos, 4. Dezember 2013



**Für die Einwohnergemeinde Würenlos:**

Gemeinderat Würenlos

Gemeindeammann

Hans Ulrich Reber

Gemeindeschreiber

Daniel Huggler

**Für den Verein Alterszentrum Würenlos:**

Namens des Vorstands

Präsidentin



Verena Zehnder-Rahm

Mitglied



Alfred Koller

## **BEILAGEN**

**zur Vereinbarung über das Vorgehen zur Realisierung eines Alterszentrums auf der  
Zentrumswiese**

- Konzept für das weitere Vorgehen zum Alterszentrum Würenlos (inkl. Glossar)
- Netzplan Alterszentrum Würenlos, Zeit- und Aufgabenplanung
- Bauplanung Alterszentrum Würenlos, Zeit- und Aufgabenplanung



VEREIN ALTERSZENTRUM  
5436 WÜRENLOS

## Konzept für das weitere Vorgehen zum Alterszentrum Würenlos

### 1. Ausgangslage (Ist-Zustand)

Seit Jahrzehnten plant die Gemeinde Würenlos ein Alterszentrum auf der Zentrums- wiese. Ein erstes Projekt (Falter am Bach) scheiterte 1995 an der Urne wegen einer Kumulation von Negativargumenten (zu modern, falsches Dach, nicht zonenkonform, zu teuer); ein zweites (Ikarus) wurde 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen, aber anschliessend von nachbarschaftlichen Einsprachen mehrfach verzögert und schliesslich 2010 vom Gemeinderat angesichts neuer kantonalen Randbedingungen für die Alterspflege aufgegeben.

Unbestritten ist aber nach wie vor die Dringlichkeit des Anliegens und auch der Standort Zentrums- wiese, was 2013 mit einer Volksinitiative und der bestbesuchten Gemeindeversammlung seit je markant bestätigt worden ist. Die Zentrums- wiese steht im Eigentum der öffentlichen Hand (Einwohnergemeinde 54 Aren, Ortsbürgergemeinde 47 Aren); sie wird nur etwa zu 60 % vom geplanten Alterszentrum beansprucht.

Die Gemeinde hat heute fast 6'000 Einwohner. An stationären Alterseinrichtungen bestehen 6 Alterswohnungen der Ortsbürgergemeinde und ca. 20 Plätze in einer privaten Wohngemeinschaft; über 40 Personen leben heute auswärts in Alterszentren der Region (vor allem in Spreitenbach und Wettingen).

Im Pflegegesetz des Kantons Aargau von 2012 wird in der Altersbetreuung deutlich unterschieden zwischen stationärer und ambulanter Pflege. Nur ein Teil der heute in Alterszentren Lebenden benötigt Pflegezimmer mit stationärer Pflege, anderen genügen die Dienste der Spitex. Vielen alten Menschen wird aber der Haushalt im eigenen Haus oder in einer grossen Wohnung – trotz Spitex – mit der Zeit zu mühsam; sie suchen eine kleinere und altersgerechtere Wohnmöglichkeit. Genau dazu dient "betreutes Wohnen" mit ambulanter Pflege (Spitex) und individuell wählbaren Dienstleistungen. Abklärungen haben gezeigt, dass Würenlos in absehbarer Zukunft mit 24 – 48 Pflegezimmern und ca. 50 Einheiten für betreutes Wohnen gut versorgt wäre.

Im Hinblick auf das schon damals absehbare neue Pflegegesetz hat der Gemeinderat 2011 das Alterszentrum aus der Finanzplanung der Gemeinde gestrichen und ein gemischtes Vorgehen beschlossen: Die Gemeinde blieb für den Standort zuständig, der seit langem bestehende Verein Alterszentrum Würenlos übernahm die Planung von Bau und Betrieb des künftigen Alterszentrums. In einem Vertrag sollten die gegenseitigen Pflichten und die neue Trägerschaft allerdings noch genau geregelt werden, was aber bis heute noch nicht geschehen ist.

## 2. Ziel (Soll-Zustand)

In Würenlos soll mitten im Dorf ein Alterszentrum entstehen, das der älteren Bevölkerung mit bedarfsgerechten Angeboten auf zwei Stufen (betreutes Wohnen, Pflegeheim) erlaubt, ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung zu verbringen.

*Grösse des Alterszentrums:* Damit in Würenlos allen Menschen im Alter der Wechsel ins Alterszentrum auch finanziell möglich ist, benötigt dieses eine minimale Betriebsgrösse. Für Würenlos sind zu Beginn 24 Pflegezimmer und ca. 50 betreute Wohnungen (2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen) oder etwas mehr sinnvoll, wobei ohne wesentlichen Umbau 12 der betreuten Wohnungen später bei Bedarf in 24 zusätzliche Pflegezimmer umgewandelt werden können. Spätere Erweiterungen (nach 2023) sind in der direkten Nachbarschaft möglich.

*Aufenthalt im Alterszentrum:* Wer ins Alterszentrum Würenlos eintritt, soll im Normalfall bis zum Tod hier bleiben und bei Bedarf mit zunehmender Pflege rechnen können. Diese Regel gilt nur dann nicht, wenn in einer speziellen auswärtigen Pflegeeinrichtung (z.B. Onkologie, Demenzstation) die menschliche Würde solcher Patienten besser gewahrt werden kann.

Wer im *betreuten Wohnen* lebt, soll möglichst selbständig bleiben können, bestimmt seinen Tagesablauf weiterhin selbst, kann selber kochen und bezieht Dienstleistungen des Zentrums – von Mahlzeiten über Raumpflege und ambulante Krankenpflege (Spitex) bis zur Notfallbetreuung – nach Bedarf und auf der Basis eines individuellen und anpassbaren Vertrags. Die Würenloser Spitexorganisation ist innerhalb und ausserhalb des Alterszentrums tätig.

Wenn allerdings die benötigten Dienste eine kritische Grenze überschreiten, wird der Übertritt aus dem betreuten Wohnen in den *Pflegebereich* nötig, wo eine umfassende Pflege möglich ist. Dieser Übertritt soll so spät wie möglich erfolgen können.

*Kostenregelung:* Im *betreuten Wohnen* fallen Kosten für die Wohnungsmiete und die beanspruchten Dienstleistungen und Pflegekosten (Spitex) an und werden monatlich in Rechnung gestellt. Im *Pflegezimmer* werden Kosten für die Hotellerie (Zimmer mit Vollpension) sowie individuell abgestufte Pflegekosten und Betreuungskosten (Hilfe und Begleitung) monatlich in Rechnung gestellt. Sowohl im betreuten Wohnen wie im Pflegezimmer können die *Pflegekosten* über die Krankenkasse abgerechnet werden. Die anderen Kosten tragen die Bewohner selber; ihnen stehen dafür neben AHV und Pension bei Bedarf auch AHV-Ergänzungsleistungen, AHV-Hilflosenentschädigung und Beiträge der Gemeinde zur Verfügung. – Das Alterszentrum wird baulich auf effiziente Betriebsabläufe ausgerichtet; nur so sind kostengünstige Tarife möglich.

Das Alterszentrum steht mitten im Dorf, in der Nähe von Läden, Restaurants und Bushaltestellen. Der direkt angrenzende Zentrumsplatz als Freifläche und ein öffentliches Café des Alterszentrums erlauben häufige Kontakte mit jedermann, auch mit Kindern und Besuchern.

## 3. Trägerschaft (für Bau und Betrieb)

Die Gemeinde (Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde) verfügt über das benötigte Grundstück auf der Zentrumswiese, verzichtet aber auf Grund des neuen Pflegegesetzes darauf, selber das Alterszentrum zu bauen und zu betreiben.

Der Verein Alterszentrum Würenlos (VAZW) plant seit 2011 im Auftrag des Gemeinderates Bau und Betrieb des neuen Zentrums und dessen Trägerschaft.

Diese neu zu bildende Trägerschaft muss die volle Verantwortung für einen Betrieb mittlerer Grösse tragen können, leistungsmässig, personell und finanziell. Sie braucht

daher auch ein angemessenes Rechtskleid, etwa in Form einer sog. gemeinnützigen Aktiengesellschaft, welche klarere Führungsstrukturen ermöglicht als ein Verein.

Die Gemeinde als Eigentümerin des Baulands und Treuhänderin des bisher angesparten Kapitals von 4 Millionen Franken ist in geeigneter Form in die Trägerschaft einzubinden.

Die definitive Gestaltung der Trägerschaft ist im Moment noch offen. Auch zweiteilige Lösungen sind möglich (z.B. für die Immobilien und für den Betrieb). Im vorliegenden Konzept wird der Begriff *Trägerschaft* für die Gesamtheit der künftigen Trägerstrukturen verwendet, und deren Führungsgremium wird hier provisorisch als *Verwaltungsrat* bezeichnet.

#### **4. Projektorganisation (für Vorbereitung und Bau)**

Die bisherigen, jahrzehntelang erfolglosen und in der Öffentlichkeit daher zunehmend ironisch bis zornig kommentierten Planungsarbeiten haben durch den Entscheid der Gemeindeversammlung vom 11.6.13 neue Dynamik erhalten. Diese Planung kann und darf nicht weiterhin nur bereits stark belasteten Behörden und Kommissionen und einem Vereinsvorstand "nebenher" aufgetragen werden. Hier ist dringend professionelle Unterstützung nötig. Schliesslich handelt es sich hier allein schon baulich um ein Projekt von 30 – 40 Millionen Franken, viel grösser als alle bisherigen öffentlichen Bauten in Würenlos. Und noch wichtiger ist die Sicherstellung des anschliessenden Betriebs einer anspruchsvollen Alters- und Pflegeinstitution auf wirtschaftlich vertretbarer Basis.

Notwendig ist daher heute (*Phase 0*) die organisatorische Vorbereitung des Gesamtprojekts "Alterszentrum und Umgebung", vordringlich aber die Einsetzung eines kompetenten *Projektleiters*, also eines Fachmannes mit Erfahrung im Projektmanagement von ähnlichen Projekten. Er muss das Projekt und die vielen daran beteiligten Partner (öffentliche Instanzen, Nachbarn, Anbieter, usw.) koordinieren, Termine einhalten, Friktionen erkennen und bereinigen. Er sollte bereits bei der Erarbeitung eines Vorvertrags zwischen Gemeinde und VAZW aktiv mitwirken können. Diese Tätigkeit ist nicht vollamtlich, setzt aber eine flexible Verfügbarkeit voraus.

Ebenfalls schon in der Phase 0 geht es um die Regelung der *Trägerschaft* für das neue AZW, vorerst in einer provisorischen Form durch einen Vorvertrag zwischen Gemeinde und VAZW, weil die Erarbeitung der definitiven Verträge Zeit und finanzielle Zusagen über viele Millionen Franken erfordert. Zur Vertretung dieser Trägerschaft ist nach Abschluss des Vorvertrages die Einsetzung eines kompetenten *Steuerungsausschusses* nötig, in welchem einerseits der Gemeinderat und der Vorstand VAZW, andererseits aber auch Fachleute aus dem Pflegeheim-Bau-/Betriebs-Bereich und anfänglich auch aus der Raumplanung Einsitz haben müssen. Die Zusammensetzung des Steuerungsausschusses ist mindestens für die Frühphase im Vorvertrag zu regeln. Später ist der Steuerungsausschuss durch den *Verwaltungsrat* abzulösen.

Hier bei den Vorbereitungen ist noch eine Pendeuz zu erwähnen, die allein in die Kompetenz des Gemeinderats fällt. Es geht um den raschen und vollständigen Abschluss aller noch hängigen planungsrechtlichen *Einspracheverfahren*, die seinerzeit im Zusammenhang mit dem Altersheim-Projekt Ikarus und dem Gestaltungsplan Zentrum 2005/2009 eingeleitet worden sind. Diese Bereinigungen sind nicht nur aus rechtlichen und administrativen Gründen wichtig, sondern bilden eine vertrauensbildende Voraussetzung für alle Verhandlungen für das neue Projekt Alterszentrum, wo weitgehend die gleichen Nachbarn in eine gute Lösung einbezogen werden müssen.

## 5. Projektablauf

(siehe auch "Zeit- und Aufgabenplanung", Blätter Netzplan und Bauplanung)

Sowohl bei den Verantwortlichen (Gemeinderat, Vorstand VAZW) als auch in der Öffentlichkeit steht im Moment klar der Baukomplex des neuen Alterszentrums im Vordergrund aller Überlegungen. Als selbstverständlich nehmen aber alle Beteiligten an, dass dieser Baukomplex nicht nur architektonisch und ortsbildgestaltend attraktiv und für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner angenehm sein soll, sondern auch einen kostengünstigen Betrieb ermöglichen und dem künftigen Pflege- und Betriebspersonal einen guten Arbeitsplatz bieten soll.

Bereits im vorstehenden Abschnitt 4 wird dargelegt, wie in einer Vorphase (Phase 0) das ganze Projekt eingerichtet und gestartet werden soll, namentlich mit einem Vorvertrag, mit dem Beizug eines professionellen Projektleiters und mit der Einsetzung eines Steuerungsausschusses.

In der Phase 1 sollen anschliessend in einem Wettbewerb baulich und ortsplanerisch geeignete Ideen zur optimalen Nutzung des Gesamttraums Zentrumswiese gewonnen werden, die mehreren Zwecken dienen muss, einerseits als Wunschstandort für das Alterszentrum, andererseits als attraktiver Zentrumsplatz auf der Restfläche und offen für andere Projekte (Zentrumsscheune, Postgebäude).

Der Wettbewerb kann offen (Variante A) und zweistufig durchgeführt werden (mit Präqualifikation); er kann aber auch nur einige Büros einbeziehen, mit denen bereits zusammengearbeitet wurde (Variante B). Anhand der Ergebnisse kann anschliessend in Phase 2 der notwendige Gestaltungsplan für die Zentrumswiese erarbeitet werden. In späteren Phasen müssen in mehreren, parallelen Teilprojekten für das Alterszentrum, für die Erschliessung (samt Parkierungskonzept) und für den Zentrumsplatz die eigentliche Projektierung (Phase 3) und anschliessend die Bauarbeiten (Phase 4) erfolgen.

Selbstverständlich interessiert sich die Öffentlichkeit sowohl an der Ausschreibung des Wettbewerbs wie auch an den Ergebnissen, welche von den Architekten präsentiert werden. Diese Ergebnisse müssen mit einer Ausstellung und Präsentationen öffentlich gemacht werden, auch wenn nicht die Gemeinde, sondern die neue Trägerschaft diese Arbeiten in Auftrag gegeben hat.

Parallel mit diesen bauplanerischen Arbeiten muss das Betriebskonzept für das künftige Alterszentrum erstellt werden. Die Betriebsfachleute in der Projektleitung AZW können dazu auch externe Spezialisten zuziehen.

Nach diesen Vorbereitungsarbeiten folgen die üblichen Schritte für Baubewilligung und Bau, vermutlich aber auch Einsprachen und deren Bereinigung. Idealerweise ist mit einem Baubeginn im Jahr 2017 und einer Eröffnung im Jahr 2019 zu rechnen.

## 6. Finanzen

Für die Bauphase drehen sich Finanzfragen primär um Kosten für Land, Bau und Erschliessung und deren Finanzierung, für die spätere Betriebsphase um eine ausgeglichene Betriebsrechnung.

Der Steuerungsausschuss muss das Finanzierungskonzept auf der Basis eines Businessplans bereits in der Phase 0 ausarbeiten und Finanzierungszusicherungen einholen; diese bilden eine Grundlage für den Vertrag zwischen Gemeinde und VAZW.

### **Bauphase:**

*Grundstück:* Dieses gehört heute je etwa zur Hälfte der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Welche Grundstückteile für das Alterszentrum und welche für den Zentrumsplatz benötigt werden, kann erst auf Grund der Ergebnisse aus dem Wettbewerb festgelegt werden. Daher kann der Landerwerb für das Alterszentrum im Moment erst grundsätzlich formuliert werden.

- Land der Einwohnergemeinde sollte von dieser im Baurecht ohne Verzinsung zur Verfügung gestellt werden können.
- Land der Ortsbürgergemeinde wird von dieser entweder im Baurecht mit Verzinsung zur Verfügung gestellt oder diese verkauft das Land an die Einwohnergemeinde oder die Trägerschaft, wobei der Kaufpreis dem Altersheimfonds der Gemeinde zu entnehmen ist.

*Erschliessung:* Für die Zentrumsweise sind drei Erschliessungsmöglichkeiten auf Grund der Erschliessungsplanung der Gemeinde gesichert (Poststrasse, Zentrumsweise Nord, Zentrumsweise West). Die Erschliessung des Grundstücks ist Sache der Gemeinde.

*Bau:* Für die Finanzierung des Alterszentrums bildet der Altersheimfonds eine erste Tranche; dieser Fonds soll nach Genehmigung des Vertrags auf die Trägerschaft übertragen werden. Weitaus der grösste Teil der benötigten Mittel muss mit Krediten (Banken, Pensionskassen, Versicherungen, evtl. Private) beschafft und verzinst werden. (Ausdrücklich nicht vorgesehen ist die Finanzierung über private Investoren, welche das ganze Alterszentrum auf eigene Rechnung erstellen und betreiben möchten, obwohl entsprechende Angebote vorliegen.)

Die Finanzierung der Erschliessung ist Aufgabe der Gemeinde.

Bei der Auslegung und Gestaltung der Gebäude ist die Eignung für einen rationellen Betrieb (z.B. kurze Wege für das Personal) von zentraler Bedeutung.

### **Betriebsphase:**

*Aufwand:* Erste Abschätzungen zeigen, dass die Personalkosten etwa 60 % und die Finanzkosten (Zinsen, Abschreibungen, Rückstellungen) zwischen 25% und 30% der gesamten Betriebskosten ausmachen dürften.

*Ertrag:* Auf Dauer müssen die gesamten Betriebskosten mit den Zahlungen der Bewohner und Bewohnerinnen des Alterszentrums bezahlt werden können (Vollkostenrechnung). Die Tarife sind aber sorgfältig mit den Tarifen ähnlicher Institutionen in der Region abzustimmen.

Das neue Alterszentrum Würenlos soll seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine gute, aber nicht eine luxuriöse Heimat für deren letzte längere Lebensphase bieten. Um dabei die Kosten im Griff zu behalten, sind nicht isolierte Billiglösungen, sondern insbesondere auch Rationalisierungsmöglichkeiten durch Zusammenarbeit anzustreben, namentlich mit Betreibern eines Alterszentrums in einer umliegenden Gemeinde (z.B. St. Bernhard in Wettingen). Die Formen der optimalen Zusammenarbeit (z.B. mit einem Betriebsführungsauftrag) sind noch offen.

7. August 2013

-----



VEREIN ALTERSZENTRUM  
5436 WÜRENLOS

## Glossar für die Projektarbeit

### Trägerschaft:

Juristische Person mit voller Verantwortung für Bau und Betrieb des Alterszentrums. Mögliche Rechtsform: "Gemeinnützige Aktiengesellschaft", allenfalls auch getrennt nach Immobilien und Betrieb.

### Steuerungsausschuss:

Provisorisches Führungsgremium für das Gesamtprojekt Alterszentrum Würenlos bis zur Ablösung durch den Verwaltungsrat. Der Steuerungsausschuss besteht aus Vertretern von Gemeinderat und VAZW sowie aus Fachleuten für Raumplanung und für Bau und Betrieb eines Alterszentrums, inkl. Pflegeaspekte.

### Verwaltungsrat:

Führungsgremium für das Alterszentrum Würenlos nach Bildung der definitiven Trägerschaft. Der Verwaltungsrat wird von der Trägerschaft so gewählt, dass dem Alterszentrum optimale Arbeitsbedingungen (personell, baulich/betrieblich, organisatorisch, finanziell) geboten werden können.

### Projektleiter:

Professioneller Projektbegleiter mit Gesamtsicht; er koordiniert alle Beteiligten, sorgt für zeitgerechtes Arbeiten und stellt die finanzielle Übersicht sicher. Er gehört dem Steuerungsausschuss und (bis zur Betriebseröffnung) dem Verwaltungsrat mit beratender Stimme an.

### Vorvertrag:

Vertrag zwischen Gemeinderat und Vorstand VAZW, der deren Zusammenarbeit und Absprachen im Projekt Alterszentrum regelt, bis der umfassendere Vertrag bereinigt und von Gemeindeversammlung und Vereinsversammlung genehmigt ist.

### Vertrag:

definitiver Vertrag, der insbesondere Aufgaben, Grundstück und Finanzierung für Bau und Betrieb des künftigen Alterszentrums und die Verantwortlichkeiten regelt.

### Zentrumswiese:

vorläufig unbebautes Landstück (101 a) im Dorfzentrum im Eigentum von Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde.

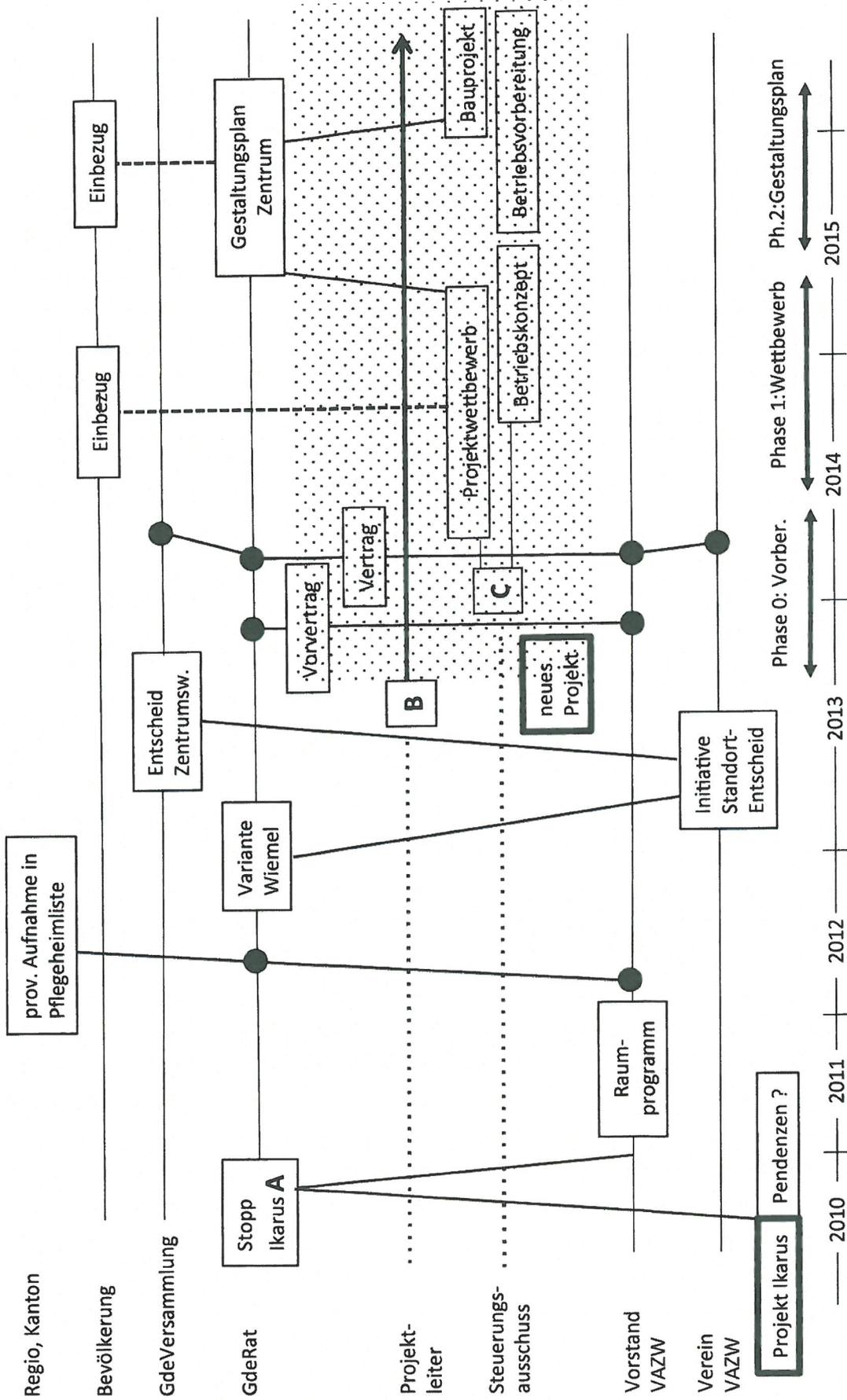
### Zentrumsplatz (alternativer Begriff: "Dorfpark"?):

jener Teil der Zentrumswiese, der vom künftigen Alterszentrum nicht beansprucht wird. (Allfällige Erweiterungen des Alterszentrums sind auf anderen Parzellen in der Nachbarschaft der Zentrumswiese möglich.)

PS: Dieses Glossar kann nach Absprache jederzeit um weitere Begriffe erweitert werden.

07.08.2013

# Alterszentrum Würenlos, Zeit- und Aufgabenplanung (Netzplan)



- A Alterszentrum aus Gemeinde-Finanzplan gestrichen, private Lösung anvisiert, Bau- und Betriebplanung an VAZW übergeben
- B Einsetzung eines professionellen Projektleiters durch Gemeinderat und Vorstand VAZW
- C Einsetzung Steuerungsausschuss durch Gemeinderat und Vorstand VAZW gemäss Vorvertrag



## Alterszentrum Würenlos, Zeit- und Aufgabenplanung (Bauplanung)

- Phase 0**      **Vorbereitungsarbeiten** (bis Frühling 2014)  
Basis:          Durchsicht von und kritische Auseinandersetzung mit "Masterplan Zentrum 2007" und "Gestaltungsplan Zentrum 2009"  
Aufgaben:      • Verifizierung Raumkonzept Alterszentrum und Aussagen zu einer allfälligen Erweiterung  
                    • Erschliessung (Poststrasse, Zentrumswiese Nord, Zentrumswiese West)  
                    • Öffentliche Interessen im Zentrum  
                    • Was passiert mit Postgebäude?  
                    • Zentrumsscheune als künftiges Kulturzentrum?  
                    • Definition des Wettbewerb-Perimeters  
                    • Definition von Teilprojekten: Alterszentrum, Erschliessung, Zentrumsplatz und Umgebung = Platzgestaltung, evtl. Zentrumsscheune (nicht zu viele, drei bis vier)  
Ziel:            Rahmenbedingungen für einen Architekturwettbewerb sind klar definiert
- Phase 1a**      **Vorbereitung Wettbewerb** (bis Herbst 2014)  
Basis:          Resultate aus Phase 0  
Aufgaben:      • Aufgabenstellung Wettbewerb  
                    • Bestimmung der Jury für den Wettbewerb  
                    • Ausarbeitung Wettbewerbsprogramm, Variantenwahl für Methode  
                    A. 2-stufiger Architekturwettbewerb mit Präqualifikation, 5 bis 7 qualifizierte Büros sollen für die zweite Stufe zugelassen werden, evtl. ein Nachwuchsteam zusätzlich); öffentliche Ausschreibung.  
                    B. 1-stufiger Architekturwettbewerb auf Einladung mit 3 – 5 Büros, darunter namentlich die schon bisher beigezogenen.  
Ziel:            gutes und klar formuliertes Wettbewerbsprogramm
- Phase 1b**      **Durchführung Wettbewerb** (bis Sommer 2015)  
Basis:          Wettbewerbsprogramm aus Phase 1a  
Aufgaben:      • Durchführung Präqualifikation (nur bei Variante A)  
                    • Architekturwettbewerb mit ausgewählten Teams  
                    • Jurierung  
                    • Öffentlichkeitsarbeit  
Ziel:            städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugendes Projekt für Alterszentrum, Erschliessung und Zentrumsplatz
- Phase 2**      **Gestaltungsplan Zentrum** (bis Frühling 2016)  
Basis:          Gestaltungsplan 2009, Masterplan 2007, Wettbewerbsergebnisse Phase 1b
- Phase 3**      **Projektierung und Submission Teilprojekte Alterszentrum, Erschliessung, Zentrumsplatz** (bis Ende 2016, teilweise parallel mit Phase 2)
- Phase 4**      **Realisierung Teilprojekte Alterszentrum, Erschliessung, Zentrumsplatz** (Start Frühling 2017)