

Interview mit Oscar Gilg, Präsident Stiftungsrat Alterssiedlung Steinhausen



Herr Gilg, was sind die Gründe für den Kapazitätsausbau in der Alterssiedlung Steinhausen? Um welche Art von Wohnungen handelt es sich?

Das Alterskonzept der Gemeinde Steinhausen sieht vor, dass die älteren Einwohnerinnen und Einwohner bei Bedarf einen entsprechenden Platz in der Gemeinde finden. Da

die Wohnbevölkerung seit dem Bau des bestehenden Seniorenzentrums im Jahre 1984 um rund 50% auf knapp 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner stieg, erwarten wir einen Zusatzbedarf. Wir sprechen in erster Linie nicht von zusätzlichen Pflegebetten, sondern von einem Bedarf für begleitetes Wohnen. Die vorgesehene Etappierung zur Erweiterung des Seniorenzentrums soll bis im Jahr 2030 abgeschlossen sein und für rund 120 Personen Platz bieten

Der Wohnungs-Mix besteht aus Wohnen mit Demenz, Wohngruppe, Studios und 2-Zimmerwohnungen. Das Konzept sieht vor, dass bei späterem Bedarf eine Umnutzung zu Pflegebetten möglich ist.

Was war konkret der Auslöser dafür, eine langfristige Finanz- und Mittelbedarfsplanung zu erstellen?

Grundlage ist ein Grobkonzept zur Erweiterung des Seniorenzentrums Weiherpark mit begleitetem Wohnen auf dem uns von der Gemeinde Steinhausen unentgeltlich im Baurecht zur Verfügung stehenden Grundstück.

Eine Arbeitsgruppe des Stiftungsrates erstellte einen Businessplan für einen Zeithorizont bis 2030. Die Herausforderung besteht darin, dass die Erweiterung auf dem Stammgrundstück auf rund 7000 m² realisiert werden muss und eine Änderung des Baurechtsvertrages benötigt. Für eine Änderung und Verlängerung des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde um weitere 99 Jahre ist ein Antrag an die Gemeindeversammlung notwendig. Dies unter der Voraussetzung, dass die Stiftung Alterssiedlung Steinhausen ein Vorprojekt mit Kostenschätzung eines Architekten sowie eine längerfristige Finanz- und Mittelbedarfsplanung mit Planerfolgsrechnung bis ins Jahr 2030 erstellt und daraus die positive Beurteilung der Kreditwürdigkeit durch Banken/Investoren erhält.

Wie beurteilen die Banken den Businessplan? Stehen diese einer Finanzierung des Projektes positiv gegenüber?

Aufgrund der an unsere Hausbanken eingereichten Unterlagen mit Grobkonzept, Vorprojekt sowie Planerfolgsrechnung mit Wirtschaftlichkeitsrechnung stehen diese dem Projekt positiv gegenüber. Die Banken signalisieren ihr Interesse, uns bei der Realisierung des Erweiterungsprojektes zu begleiten.

Wo liegen aus Sicht des Stiftungsrates die grössten Risiken des Ausbauprojektes? Wie sieht ein allfälliges Worst-Case-Szenario aus?

Das vorliegende Erweiterungsprojekt hat ein geringes Risikopotenzial. Die zeitlich abgestufte Etappierung entspricht der heute gültigen Bettenbedarfsplanung 2015 bis 2040 im Kanton Zug. Der Erweiterungsbau wird nach heutigen und zukünftigen Wohn- und Pflegebedürfnissen realisiert. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden mit abrufbarer Pflege und Dienstleistungen wird dadurch in den Vordergrund gestellt. Bei der Veranschlagung der Pensions- und Betreuungstaxen sowie der Wohnungsmieten haben wir bewusst eine defensive Haltung eingenommen.

Das Worst-Case-Szenario sieht vor, dass nach der Realisierung der ersten Ausbautetappe die Erweiterung unterbrochen werden könnte.

Haben Sie und der Stiftungsrat nun insgesamt ein gutes Gefühl zur Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens?

Die Arbeitsgruppe aus Stiftungsrat, Kadermitgliedern und externen Fachpersonen hat die gestellten Aufgaben erfolgsversprechend im Sinne der Aufgabenstellung erfüllt. Die Wirtschaftlichkeitsabschätzungen zeigen, dass sich die Erweiterungen im Rahmen unserer Erwartungen und auch derjenigen der Banken realisieren lassen.

Wie haben Sie den Projektverlauf mit Keller Unternehmensberatung AG erlebt? Was würden Sie im Nachhinein anders machen?

Die grosse Erfahrung im Langzeitpflegebereich, die profunden Kenntnisse des Zuger Taxtools und eine analoge Wirtschaftlichkeitsstudie im Jahr 2014 waren die wesentlichen Gründe für die Auftragserteilung für das vorliegende Projekt. Das Ergebnis zeigt Risiken und Chancen des Projektes. Die langfristige Planerfolgsrechnung sowie die Finanz- und Mittelbedarfsplanung ermöglichten den Banken die positive Beurteilung zur Finanzierung der Erweiterungsbauten. Die Zusammenarbeit mit Keller Unternehmensberatung AG und Dr. Othmar Hausheer war sehr fachkompetent, konstruktiv und termingerecht.

Der Stiftungsrat der Alterssiedlung Steinhausen beschäftigt sich schon mehrere Jahre mit möglichen Um- und Ausbauvorhaben. Welche Erfahrungen würden Sie den Verantwortlichen eines Alters- und Pflegeheimes mit auf den Weg geben, das grössere Bauvorhaben angehen will?

Unsere Empfehlung ist ein stufenweises Vorgehen:

1. Wohnbedürfnisse im Alter (Einflussfaktoren) aus den örtlichen Gegebenheiten eruieren
2. Gesellschaftliche Entwicklungen schweizweit und regional verfolgen
3. Erarbeitung eines Grobkonzepts mit mittel- bis langfristiger Zielvorstellung bzw. Marktausrichtung (erstellt durch Geschäftsleitung, Kader Pflegedienst und Ökonomie, bei Bedarf begleitet mit Fachunterstützung)
4. Bedarfsanalysen aus Daten aktueller Studien verwenden
5. Vorprojekt mit Kostenfolge erstellen. Nachweis der Wirtschaftlichkeit mit Planerfolgsrechnung und Finanzierung klären.

Herr Gilg, vielen Dank für das Interview.

