

EINLADUNG



Gemeindeverwaltung

Schulstrasse 6
8962 Bergdietikon

Öffnungszeiten

Mo-Fr 8.30-11.30 / 14.00-16.00
Do 8.30-11.30 / 14.00-18.00

Telefon 044 746 31 50
www.bergdietikon.ch
gemeindekanzlei@bergdietikon.ch

ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG PROJEKT ALTERS- UND PFLEGEZENTRUM HINTERMATT

Informationen durch den Runden Tisch Hintermatt

Dienstag, 12. April 2016, 19.30 Uhr
Turnhalle Bergdietikon

Liebe Bergdietikerinnen und Bergdietiker

Das Alters- und Pflegezentrum im Gebiet Hintermatt beschäftigt uns in Bergdietikon schon bald vier Jahre. Das erste Projekt und der Vorverkaufsvertrag an die Oase Holding stiessen im Dorf auf Widerstand und lösten kontroverse Diskussionen aus. Die Kommunikation zwischen allen Beteiligten war schwierig. Im Februar 2015 lehnte der Kanton Aargau den Gestaltungsplan ab. Im Sommer 2015 überwies die Gemeindeversammlung einen Überweisungsantrag mit der Forderung, den Vorvertrag aufzulösen (wir werden an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2016 darüber abstimmen). Kurz gesagt: Wir befanden uns in einer Sackgasse und unter Zeitdruck.

Ende 2015 hat sich der Gemeinderat deshalb entschieden, einen Neustart zu versuchen, denn grundsätzlich ist unbestritten, dass wir bei uns mehr Pflegeplätze und Alterswohnungen brauchen. Wir haben deshalb den Runden Tisch Hintermatt initiiert und alle involvierten Gruppen sowie die Oase Holding als Investorin dazu eingeladen. Das Ziel ist, eine mehrheitsfähige Lösung zu finden, die den Seniorinnen und Senioren und der ganzen Gemeinde zugute kommt – und denken wir daran, dass viele Seniorinnen und Senioren aus Bergdietikon heute in Pflegezentren anderer Gemeinden platziert werden oder andere Lösungen suchen müssen.

In den letzten Monaten hat sich der Runde Tisch dreimal getroffen, um das inzwischen stark überarbeitete Projekt zu prüfen. Nach intensiven Diskussionen und verschiedenen Projektänderungen steht der Runde Tisch nun geschlossen hinter dem Vorhaben, das einen ausgewiesenen Bedarf deckt und auch der Bevölkerung verschiedene Vorteile bringt.

Bevor es im Prozess weitergeht, stellt der Runde Tisch das Projekt öffentlich vor. Dazu möchten wir Sie herzlich einladen: Kommen Sie am Dienstag, 12. April 2016 um 19.30 Uhr in die Turnhalle und machen Sie sich Ihre eigene Meinung zum Alters- und Pflegezentrum Hintermatt.

Der Gemeinderat möchte die Diskussion zur Hintermatt offen und fair führen. Wir geben deshalb auch Armin Sommer, dem Initianten des Überweisungsantrags, die Möglichkeit, an der Informationsveranstaltung seinen Standpunkt darzustellen.



Ralf Dörig
Gemeinderat



Urs Emch
Gemeinderat

Informationsveranstaltung Hintermatt Dienstag, 12. April 2016

19.30 – 19.35	Begrüssung und Einleitung Ralf Dörig, Gemeinderat
19.35 – 19.40	Vorstellung der Oase Holding Beatrice Tschanz, Verwaltungsratspräsidentin
19.40 – 20.00	Vorstellung des überarbeiteten Projekts Alters- und Pflegezentrum Hintermatt Sabine Scheurer, Projektleiterin, Conarenco AG
20.00 – 20.10	Zur Zonenkonformität des Projekts Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
20.10 – 20.25	Betriebskonzept und Dienstleistungsangebot des Alters- und Pflegezentrums Hintermatt Elisabeth Villiger, CEO Oase Service AG
20.25 – 20.40	Pause Möglichkeit zur Besichtigung des Modells und der Pläne
20.40 – 20.50	Stellungnahme zum Projekt/Überweisungsantrag Armin Sommer, Initiant des Überweisungsantrags
20.50 – 21.00	Stellungnahmen aus dem Runden Tisch Stellvertretend durch Hanspeter Lingg, IG für ein sinnvolles Seniorenzentrum und Christine Karmann, Kadermitglied Spitex Mutschellen
ab 21.00	Fragen und Diskussion
ab ca. 21.30	Apéro, offeriert durch die Gemeinde

Dialog am Runden Tisch Hintermatt

Der Runde Tisch Hintermatt hat sich auf Einladung des Gemeinderats Bergdietikon bis heute dreimal getroffen: Am 21. Januar, am 4. Februar und am 1. März. Jede beteiligte Institution entsandte zwei Personen an den Runden Tisch. Dazu gehörten neben dem Gemeinderat und der Oase Holding Vertreterinnen und Vertreter des Bürgerforums Bergdietikon, der FDP Bergdietikon und der Interessens-Gemeinschaft (IG) für ein sinnvolles Seniorenzentrum. Die Spitex Mutschellen war mit einer Vertreterin ebenfalls am Runden Tisch dabei. Ziel des Runden Tisches war es, die entstandenen Unsicherheiten zu klären und einen konstruktiven Dialog zwischen den verschiedenen Parteien in Gang zu setzen. Weiter ging es darum, Eckpunkte des Projekts sowie wichtige Punkte im vorgesehenen Vertragswerk zu definieren. Alle Beteiligten haben sich durch Offenheit ausgezeichnet und einigten sich darauf, klar, transparent und aktiv über das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt zu informieren und zu kommunizieren.

Einig waren sich alle Beteiligten von Anfang an auch, dass unser Dorf so rasch wie möglich mehr Pflegeplätze und Alterswohnungen erhalten soll. Im Verlauf der drei Anlässe brachten die beteiligten Institutionen und auch die Gemeinde weitere für sie wichtige Themen und Bedürfnisse rund um das Projekt ein. Wichtige Punkte waren und sind:

- Erweitertes Pflegedienstleistungsangebot (Palliative Care, Langzeitpflegeplätze, Betreuung Demenzkranke usw.)
- Die Nutzung für Alterswohnen und -pflege sowie Dienstleistungsangebote für die Gemeinde vertraglich sicherstellen
- Einbezug der Stiftung Altersgerechtes Wohnen, des Wohn- und Pflegeheims Egelsee sowie der Spitex Mutschellen in die Überlegungen
- Zonenkonformität sicherstellen (nur Pflegeplätze und Mietwohnungen für Alterswohnen)
- Vorrang für Personen aus Bergdietikon bei der Belegung des Alters- und Pflegezentrums Hintermatt
- Zusätzliche Fläche für Feuerwehr und Werkhof
- Solidarität mit umliegenden Gemeinden



Am Runden Tisch wurde das überarbeitete Projekt intensiv diskutiert.

Die Mitglieder des Runden Tisches sind überzeugt, dass das nun vorliegende Projekt für das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt für die Gemeinde eine passende und sehr gute Lösung ist. Vom Raum- und Dienstleistungsangebot können die ganze Gemeinde und insbesondere die Seniorinnen und Senioren profitieren. Die verbindlichen Nutzungsvorschriften als Alters- und Pflegezentrum und das Dienstleistungsangebot werden im Gestaltungsplan bzw. in einer Leistungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Oase Holding AG festgeschrieben. Damit ist sichergestellt, dass die Lösung Bestand hat.

Die Mitglieder des Runden Tisches stehen hinter dem vorliegenden Projekt und stehen für dessen Begleitung weiterhin zur Verfügung.



Diskussion am Modell: Vergleich zwischen dem alten und dem überarbeiteten Projekt.

Ralf Dörig
Gemeinderat

Urs Emch
Gemeinderat

Hanspeter Lingg
IG für ein sinnvolles Seniorenzentrum

Françoise Oklé
FDP Bergdietikon

Jean-Claude Rebetez
FDP Bergdietikon

Theo Wallimann
IG für ein sinnvolles Seniorenzentrum

Werner Weibel
Bürgerforum Bergdietikon

Ernst Bruder
Bürgerforum Bergdietikon

Christine Karmann
Kadermitglied Spitex Mutschellen

Beatrice Tschanz
Oase Holding AG

Silvan Hürlimann
Oase Holding AG

Eckpunkte des überarbeiteten Projekts

Das überarbeitete Richtprojekt* für das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt umfasst 72 Pflegeplätze im Pflegezentrum und 48 Altersmietwohnungen unterschiedlicher Grösse. Hinzu kommen 10 Altersmietwohnungen mit je einem Langzeitpflegeplatz (z.B. für Ehepaare mit einer pflegebedürftigen Person) in einem separaten Gebäude direkt neben dem Pflegezentrum. Das Gesamtangebot umfasst so 82 Pflegeplätze und 58 Altersmietwohnungen. Details sind aus der Tabelle (Seite 7 oben) ersichtlich.

Der grösste Teil der Altersmietwohnungen besteht aus 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Die wenigen 5½-Zimmer-Wohnungen sind für Alterswohngemeinschaften oder betriebsnotwendige Wohnungen für Hauswart oder das Nachtpersonal gedacht. Alle Altersmietwohnungen entsprechen den geltenden Richtlinien für altersgerechte Wohnbauten der schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

Das Pflegezentrum wird über zwei getrennte, bestens eingerichtete Bereiche für insgesamt 26 Demenzkranke mit spezifisch gestalteten Gartenanlagen verfügen. Der Verein Hospiz Aargau hat zudem die Absicht im Attikageschoss rund 500 m² für die Pflege von unheilbar kranken Menschen (Palliative Care) zu mieten.

* Ein Richtprojekt ist die Grundlage für die Erstellung eines Gestaltungsplans. Es zeigt, dass die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplans möglich sind, ist aber noch nicht rechtsverbindlich. Rechtsverbindlich wird der Gestaltungsplan sein.

Neues Richtprojekt

Pflegezentrum

Einzelzimmer	Doppelzimmer	Tagesaufenthalter		Pflegeplätze	Total Zimmer
23	2	1		28	26
25	2	1		30	28
11	1	1		14	13
59	5	3		72	67

Wohnungen mit Langzeitpflegeplätzen

1½ Zimmer	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	Pflegeplätze	Total Wohnungen
	5	5		10	10

Alterswohnungen

1½ Zimmer	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Total
	15	23	7	3	48



Die Wiesen/Plätze im Alters- und Pflegezentrum Hintermatt werden öffentlich zugänglich und durch Wege begehbar sein.



Die Visualisierung zeigt eine Altersmietwohnung mit 3½ Zimmern im zweiten Obergeschoss.



Das überarbeitete Projekt für das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt (farbig hervorgehoben) im Modell. Gut sichtbar ist das zweiteilige Hauptgebäude. Dahinter liegen sieben Häuser mit Alterswohnungen.

Nur für Seniorinnen und Senioren

Gemeinde und Oase Holding werden rechtsverbindlich sicherstellen, dass die Altersmietwohnungen nur Menschen ab 60 Jahren zur Verfügung stehen (in Prüfung ist zudem noch, ob ein kleines Angebot für Menschen mit Behinderung realisiert werden kann). Wer in den Alterswohnungen lebt, nimmt automatisch vom Pflegezentrum verschiedene modulare Dienstleistungen in Anspruch, die bereits im Mietzins inbegriffen sind, und kann im oder vom Pflegezentrum weitere Dienstleistungen beziehen.

Viele Angebote für die Öffentlichkeit

Der Bereich vor dem Pflegezentrum ist als grosszügiger Platz gestaltet. Dieser bildet nicht nur den Zugang, sondern dient auch als Begegnungsort und Quartierplatz für öffentliche Nutzungen mit Aussenrestaurant, Begegnungsmöglichkeiten und einem Spielbereich für alle Altersgruppen. Im Pflegezentrum stehen der Öffentlichkeit von Bergdietikon zudem eine grossräumige Lobby, ein Café/Restaurant, ein Coiffeursalon, Podologie sowie Angebote für Physiotherapie und Fitness sowie Mehrzweckräume zur Verfügung. Das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt soll auf diese Weise zu einem lebendigen, mit der Gemeinde vernetzten Ort für Bergdietikon werden und Begegnungen zwischen den Generationen ermöglichen. Dazu gehört auch, dass alle Wege rollstuhlgängig gestaltet und öffentlich zugänglich sind. Ein Kinderspielplatz für die Besuche der Enkel der Bewohner und wiederum für die Kinder aus dem Quartier rundet das Angebot ab.

Der Schwarzplan zeigt, wie sich das Alters- und Pflegezentrum in den Siedlungsraum einfügt.



Flächen für die Gemeinde

Wie mit der Gemeinde vereinbart, umfasst das Raumangebot im Alters- und Pflegezentrum auch Flächen für den Werkhof und für die Feuerwehr. 20 Parkplätze in der Tiefgarage sind als Ersatz für die heute bestehenden 20 oberirdischen Parkplätze für die Öffentlichkeit reserviert und stehen Spaziergängern zur Verfügung.

Thema Verkehr untersucht

Speziell untersucht wurde auch das Thema Verkehr. Die Resultate zeigen, dass in Spitzenstunden auf der Berg- und der Kindhauserstrasse sowie der Schönenbergstrasse rund 30 zusätzliche Fahrten zu erwarten sind (heute in Spitzenstunden ca. 50 Fahrten). Die Belastbarkeit einer Quartiererschliessungsstrasse liegt bei 150 Fahrten pro Stunde, sodass nach dem Bau des Alters- und Pflegezentrums weiterhin eine bedeutende Reserve besteht.



Übersichtsplan über die Hintermatt und das Projekt für das Alters- und Pflegezentrum.



Blick entlang der Schönenbergstrasse. Rechts das Gebäude des Pflegezentrums, weiter hinten die Häuser mit den Alterswohnungen.

Kritik am ersten Projekt aufgenommen

In das überarbeitete Richtprojekt sind folgende zentralen Änderungen bezüglich des ersten, nicht bewilligten Gestaltungsplan und aus dem Input des Runden Tisches eingeflossen:

- Die Volumina aller Baukörper detailliert überarbeitet und besser an die bestehenden Baustrukturen der Dorf- und Einfamilienhauszone angepasst
- Bessere Einpassung aller Baukörper in die bestehende Topographie, Verzicht auf markante Geländeeinschnitte und subtiler Übergang der Bebauungsstruktur in die unbebaute Landschaft
- Verbesserungen bei der Umgebungsgestaltung und Terrainausbildung, öffentlicher Quartierplatz mit Begegnungszone und attraktivem Spielplatz
- Baukörper Pflegezentrum nur noch 3 Vollgeschosse; oberstes Geschoss einseitig zurückversetzt als Attika (dadurch kleinerer Baukörper gegenüber Schützenstrasse)
- Gehweg von der Schützenstrasse zur Schönenbergstrasse
- Nur Mietwohnungen; keine Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen an Erfahrungen aus anderen Pflegezentren der Oase Holding angepasst: Mehr 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen, weniger 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen (keine Suiten), keine 1½-Zimmer-Wohnungen
- Neu 10 Langzeitpflegewohnungen (für Ehepaare mit einer pflegebedürftigen Person)
- Neu 3 Pflegeplätze für Tages- und Ferienaufenthalte
- Öffentliche Nutzungen und Fläche für Gemeinde verbessert/vergrössert
- Ersatz in der Tiefgarage für wegfallende öffentliche Parkplätze (weiterhin gratis)
- Naturnahe Umgebungsgestaltung



Blick auf den Eingangsbereich des Pflegezentrums. Das Restaurant steht der Öffentlichkeit offen und verfügt über eine Aussenterrasse.

Resultate des Fachberichts

Die Gemeinde Bergdietikon hat beim bekannten Architekten und Fachgutachter Ruedi Dietiker (Brugg) einen Fachbericht zum überarbeiteten Projekt der Oase Holding AG in Auftrag gegeben. Das Gutachten beurteilt das Richtprojekt als der ortsbaulichen und landschaftlichen Situation angemessen. Das Volumen des Pflegezentrums werde gestalterisch in einen quartierverträglichen Massstab überführt und die architektonische Gestaltung der Bauten wird als sorgfältig bezeichnet. Der Bericht ist auf der Website der Gemeinde Bergdietikon abrufbar www.bergdietikon.ch/hintermatt.

Mittleres Preissegment – Dienstleistungen inklusive

Die Oase Holding baut und betreibt in ihren Zentren Altersmietwohnungen im mittleren Preissegment. Dies gilt auch für das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt. Exakte Angaben zu den Mietpreisen zu machen, ist heute noch nicht möglich, da zurzeit weder die Erstellungs- noch die Inventarkosten im Detail bekannt sind. Einen Richtwert zeigt die bestehende Oase in Rümlang und Eglisau. Eine 2½-Zimmer-Wohnung (55–60 m², Südlage, mit grossem Balkon) kostet in Rümlang im Durchschnitt CHF 2550, in Eglisau bis CHF 2750 pro Monat. Darin eingeschlossen sind:

- Alle Nebenkosten (auch Strom)
- 24-Stunden-Notrufdienst mit Betreuung durch ein Pflegefachteam vor Ort
- Grundreinigung der Wohnung, halbjährliche Fensterreinigung
- Nutzung der im Alters- und Pflegezentrum angebotenen Aktivitäten
- Nutzung der allgemeinen Räume und des Fitnessraums
- Entsorgungsgebühren
- Die Bewohnerinnen und Bewohner werden zweimal wöchentlich beim Einkaufen begleitet

Die Tarifgestaltung der Pflegeplätze richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Die Oase Holding richtet sich nach diesen Tarifen, damit die Pflegeplätze für alle Einkommensstufen tragbar sind.

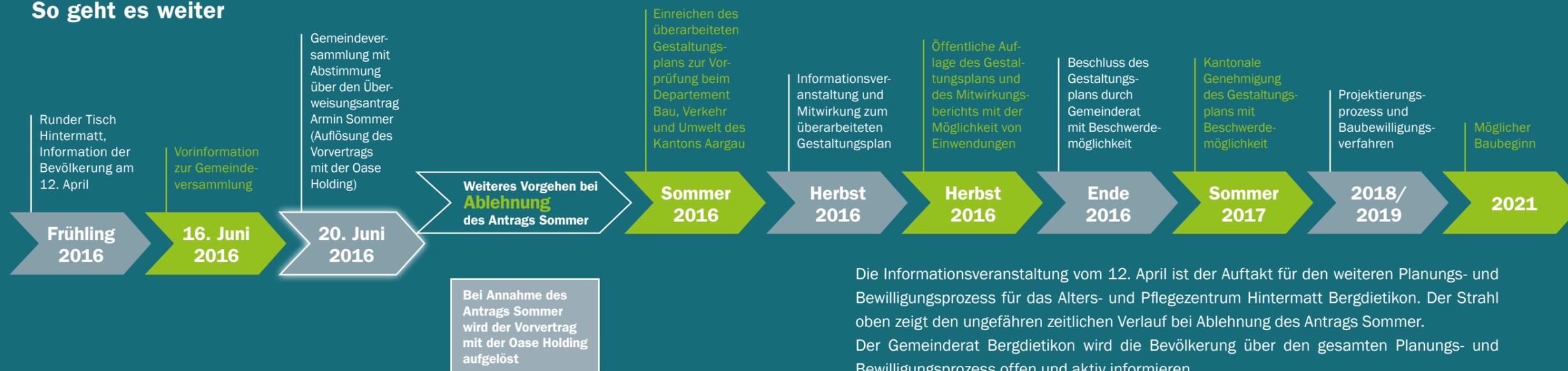
Neue Lösung ist zonenkonform

Im Frühjahr 2015 hatte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau den Beschwerden aus der Bevölkerung gegen den 2014 vom Gemeinderat gutgeheissenen Gestaltungsplan stattgegeben. Kritisiert wurde damals insbesondere, das Projekt sei nicht konform mit der Zone für öffentliche Bauten. Zwar sei die Erstellung von Alterswohnungen in einer solchen Zone nicht grundsätzlich ausgeschlossen, hiess es. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass die Wohnungen tatsächlich nur von Seniorinnen und Senioren genützt würden und durch ein modulares Service- und Dienstleistungsangebot an das Pflegezentrum angebunden seien.

Das überarbeitete Projekt und der entsprechend überarbeitete (aber bewusst noch nicht eingereichte) Gestaltungsplan berücksichtigen diese zentralen Punkte. So wird bereits im Gestaltungsplan festgeschrieben sein, dass als Mieter nur Seniorinnen und Senioren über 60 berücksichtigt werden dürfen (in Prüfung ist zurzeit noch ein kleines Angebot für Menschen mit Behinderung). Zudem wird es keine Eigentumswohnungen geben (wie im Vorvertrag über den Landverkauf zwischen Oase Holding und Gemeinde steht), sondern Altersmietwohnungen. Die Anbindung der Alterswohnungen an das Pflegezentrum erfolgt über eine noch abzuschliessende Leistungsvereinbarung.

Der Runde Tisch erachtet das Projekt Alters- und Pflegezentrum Bergdietikon vor diesem Hintergrund nun als zonenkonform. Der Bau von Alterswohnungen und Pflegezentren gilt als öffentliche Aufgabe, und es spielt keine Rolle, ob die Trägerschaft öffentlich oder privat ist. Dies bestätigen Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau und des Bundesgerichts. Gemeinderat und Runder Tisch werden bei der weiteren Umsetzung darauf achten, dass der öffentliche Zweck des Alters- und Pflegezentrums und die vereinbarten Leistungen für die Bevölkerung rechtsverbindlich festgeschrieben werden.

So geht es weiter



Die Informationsveranstaltung vom 12. April ist der Auftakt für den weiteren Planungs- und Bewilligungsprozess für das Alters- und Pflegezentrum Hintermatt Bergdietikon. Der Strahl oben zeigt den ungefähren zeitlichen Verlauf bei Ablehnung des Antrags Sommer. Der Gemeinderat Bergdietikon wird die Bevölkerung über den gesamten Planungs- und Bewilligungsprozess offen und aktiv informieren.

