



ALTERS- UND PFLEGEHEIM

PETERACKER

Landstrasse 94 • 8197 Rafz

Tel. 044 879 16 16 • Fax 044 879 16 26

peteracker@peteracker.ch • www.peteracker.ch

Peteracker

Eignerstrategie

Version vom 5. Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck der Eignerstrategie	4
2. Ziele des Eigners	4
2.1 Zielgruppe	4
2.1.1 Wohnen und Pflege	4
2.1.2 Wohnen mit Service.....	4
3. Markt & Wettbewerb.....	5
3.1 Marktgröße + Marktwachstum.....	5
3.2 Marktpotenzial.....	5
3.3 Wettbewerbsanalyse	5
4. Ziele	5
4.1 Mission & Vision	6
4.2 Kurz- und Mittelfristige Ziele	6
4.3 Meilensteine	6
5. Angebot	6
5.1 Wohnen und Pflege.....	6
5.2 Wohnen und Service	6
5.3 Gemeinsame Anlagen	7
5.4 Gemeinsame Dienstleistungen	7
6.1 Rechtsform	7
6.2 Name.....	7
6.3 Management	7
6.4 Personal & Struktur	8
7.3 Laufende Kosten	8
7.4 Kapitalbedarf	8
7.5 Finanzierung Bauprojekte	8
8. Qualität	8

1. Zweck der Eignerstrategie

Die Eignerstrategie Peteracker fasst die bisherigen Konzeptentwicklungen „Vision Alter Rafz und Strategie Alters- und Pflegeheim Peteracker“ der Gemeinde Rafz und alle darauf aufbauenden Diskussionen und Beschlüsse der verschiedenen Arbeitsgruppen (Struktur und Bau) und Behörden (Sozialbehörde und Gemeinderat) für das Areal Peteracker zusammen.

Ebenso bezieht die Eignerstrategie die aktuelle Fachdiskussion im Langzeitbereich mit ein, sowie die Diskussionen der Mitarbeitenden des APH's Peteracker.

Die Eignerstrategie dient als Arbeitsmittel, welches die bisherigen Inhalte zusammenfasst und die zukünftigen Entwicklungen und Beschlüsse einbezieht. Sie soll laufend weitergeschrieben werden.

2. Ziele des Eigners

Auf dem Areal Peteracker entsteht ein Wohn- und Lebensraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf.

Menschen im hohen Alter sollen ihren Bedürfnissen entsprechend Unterstützung, Betreuung und Pflege erhalten.

Ein Generationenmix im öffentlichen Teil des Heimes und im Aussenbereich ist erwünscht.

Mit dem Zukunftsprojekt Peteracker sollen Stärken der Institution ausgebaut werden, Schwächen reduziert und das Potential von Institution und Areal genutzt werden.

Der grosse Nachholbedarf im Liegenschaftsbereich des Pflegeheimes, begründet aus Unterlassungen in der Vergangenheit, und die neue Ausrichtung im Altersbereich bedingen grundlegende Investitionen auf dem Areal Peteracker. Mit der Gründung einer eigenständigen Rechtsform soll die Gemeinde Rafz nicht durch grosse finanzielle Investitionen belastet werden.

Trotzdem will die Gemeinde Mehrheitseigner bleiben, um die Geschicke des Heimes auch in Zukunft mitbestimmen zu können. Damit soll auch sichergestellt werden, dass die Wertschöpfung des Betriebes in der Region bleibt.

2.1 Zielgruppe

2.1.1 Wohnen und Pflege

- Menschen im hohen Alter, mit Unterstützungsbedarf und Begleitung bis zum Tode
- Demenzerkrankte

2.1.2 Wohnen mit Service

Alte Menschen, welche gerne in einer eigenen Wohnung leben möchten und Serviceleistungen vom Peteracker individuell wählen.

3. Markt & Wettbewerb

Das Konzept „Vision Alter Rafz und Strategie Alters- und Pflegeheim Peteracker“ der Gemeinde Rafz vom 29. Juni 2018 definiert als Markt die Bereiche:

- Pflegeheim
- Demenzwohngruppe
- Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen)

3.1 Marktgröße + Marktwachstum

Einzugsgebiet des Alters- und Pflegeheimes Rafz ist heute die Gemeinde Rafz, die Gemeinden des Rafzerfeldes (Wil, Hüntwangen, Wasterkingen), sowie die beiden Schaffhauser Gemeinden Rüdlingen und Buchberg. Einzelne Bewohnende stammen auch aus der Region Eglisau, Bülach oder aus dem Zürcher Weinland.

Bis im Jahr 2030 werden statt 183 Personen (2018) der Altersgruppe 80+ ca. 350 Personen in Rafz leben (+ 90 %). Für das Rafzerfeld sagt die Prognose des Kantons Zürich ein Wachstum von 98 % bei der Altersgruppe 80+ aus (von 485 auf 970 Personen). All diese Leute leben bereits in Rafz oder im Rafzerfeld.

3.2 Marktpotenzial

Für die nächsten 20 Jahre sieht das Marktpotenzial nach einem wachsenden Markt aus. Die Bedarfsanalyse an Pflegebetten des Kantons Zürich geht alleine für die Gemeinde Rafz von einem Bedarf von 42 Betten (2017) auf 69 Betten im 2030 aus.

3.3 Wettbewerbsanalyse

Im Bereich der betreuten Langzeitpflege bestehen recht hohe Einstiegsbarrieren. Die nächsten Institutionen stehen in Hüntwangen (kleineres Haus Schwerpunkt Demenz), Eglisau, Heim der Gemeinde (Weierbach) und Privatinstitution (Oase am Rhein), Embrach, Bülach und Flaach. Alle Institutionen sind heute sehr gut ausgelastet, meistens zu 95 – 100 %. In Bülach entsteht ein Neubauprojekt der Tertianum Gruppe. Aufgrund dieses Projektes im Hochpreis-Segment hat die Stadt Bülach ihre Erweiterungsprojekte gestoppt. Die Region Bülach gehört aber nicht zur eigentlichen Marktregion Rafz und Rafzerfeld.

4. Ziele

Jede Rafzerin, jeder Rafzer, kann den Lebensabend in Rafz – so lange wie möglich und gewünscht – in den eigenen vier Wänden verbringen.

Ist mehr Unterstützung nötig, orientiert sich das Angebot konsequent an den sich verändernden Bedürfnissen der alternden Menschen.

4.1 Mission & Vision

Jung und Alt treffen sich auf dem Areal Peteracker. Sie begegnen sich auf Plätzen und im Restaurant, genießen Konzerte und feiern zusammen Feste. Sie teilen Leben, soweit dies möglich und gewünscht ist.

Der Wohn- und Lebensraum Peteracker bietet den älteren Menschen ihrer Situation entsprechend die möglichst beste Unterstützung, dies vielfach bis zum Tod.

4.2 Kurz- und Mittelfristige Ziele

Das Alters- und Pflegeheim Peteracker soll in eine eigenständige Trägerschaftsform überführt werden. Nach der Neugründung sollen die baulichen Anpassungen umgehend an die Hand genommen werden.

4.3 Meilensteine

- 2020 / 2021: Prüfung möglicher Rechtsformen und Prüfung der baulichen Entwicklungen
- 2022: Gemeindeabstimmung Überführung Peteracker in eigenständige Trägerschaft
- 2022: Konstituierung der eigenständigen Trägerschaft, Planung der Bauprojekte
- 2023 / 2024: Planung der Bauprojekte
- 2025/2026: Bau Neubau mit Demenzwohngruppe und Wohnungen mit Service
- 2026: Bezug des Neubaus

5. Angebot

Das Angebot auf dem Areal Peteracker unterteilt sich in „Wohnen und Pflege“ und in „Wohnen mit Service“. Beide Produkte werden durch gemeinsam genutzte Anlagen und Plätze und verschiedenste gemeinsame Angebote und Dienstleistungen ergänzt.

5.1 Wohnen und Pflege

Einzelzimmer mit DU / WC (36 Zimmer – 40 Betten) mit Wohn- und Essensmöglichkeiten auf der Etage

Palliativ Wohngruppe (4 Betten)

Demenz Wohngruppe (12 Einzelzimmer, alle mit DU / WC)
mit eigenem Garten

5.2 Wohnen und Service

- 7 x 2,5 Zimmer-Wohnungen
- 4 x 3,5 Zimmer-Wohnungen
- 3 x 4,5 Zimmer-Wohnungen

5.3 Gemeinsame Anlagen

Öffentliches Restaurant / Cafeteria
Säle und Gruppenräume
Lounge / Wohnbereich
Wellness-Bad
Raum Coiffeuse / Fusspflege
Raum Physiotherapie / Massage / Fitness
Raum Arzt (Ärztgesprächszimmer)
Reception / Empfang
Tiefgarage Fahrzeuge
Gartenanlage
Klein-Tierpark
Spielplatz für Kinder

5.4 Gemeinsame Dienstleistungen

Notruf 7 Tage / Woche, 24 Stunden / Tag
Notfallpflegedienstleistungen
Concierge
Post- und Pakete-Service
Arzt für Visite vor Ort
Tägliche medizinische Auskünfte durch Heim (Pflege)
Spitex
Coiffeuse
Fusspflege
Physiotherapie
Massage
Fahrdienst
Mahlzeiten im Restaurant oder geliefert in Wohnung
Wäscheservice
Wohnungsreinigung
Hauswart-Dienstleistungen (auch Betreuung Wohnung während Ferien)
Wochenangebote, Veranstaltungen, Feste
Soziales Dorfplatzleben

6. Organisation

6.1 Rechtsform

Der Gemeinderat Rafz schlägt dem Stimmvolk vor, das APH Peteracker in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zu überführen.

6.2 Name

„Wohnen und Pflege Peteracker AG“.

6.3 Management

Die heutige Struktur des operativen Betriebes Alters- und Pflegeheim Peteracker kann in Zukunft übernommen werden. Die Bestimmung der strategischen Ebene (Verwaltungsrat) und der legislativen Ebene (Gesellschaft) muss innerhalb der Rechtsform festgelegt werden.

6.4 Personal & Struktur

Das Personal und die Organisationsstruktur des bisherigen Alters- und Pflegeheimes Peteracker können 1:1 übernommen werden und fallweise personell ergänzt werden.

Ein entscheidender Faktor in Alters- und Pflegeheimen ist das Personal. Die neue Institution strebt zusammen mit den Mitarbeitenden das Label „Great Place to Work“ an.

7. Finanzen

7.1 Finanzstrategie Gemeinde

Der grosse Nachholbedarf im Liegenschaftsbereich des Pflegeheimes, begründet aus Unterlassungen in der Vergangenheit, und die neue Ausrichtung im Altersbereich bedingen grundlegende Investitionen auf dem Areal Peteracker. Mit der Gründung einer eigenständigen Rechtsform soll die Gemeinde Rafz nicht durch grosse finanzielle Investitionen belastet werden.

Trotzdem will die Gemeinde Mehrheitseignerin bleiben, um die Geschicke des Heimes auch in Zukunft mitbestimmen zu können. Damit soll auch sichergestellt werden, dass die Wertschöpfung von Bau und Betrieb in der Region bleibt.

7.2 Gründungsinvestitionen

Die Frage der Bewertung von Liegenschaft und Areal sind Bestandteil der Abklärungen und politischen Diskussionen. Anträge dazu werden im Rahmen der Überführung dem Stimmvolk von Rafz zur Abstimmung gebracht.

7.3 Laufende Kosten

Die Frage der Laufenden Kosten (Planrechnung über 10 Jahre) einer neuen Trägerschaft wird im Rahmen der Abklärungen erhoben und dem Stimmvolk von Rafz zur Kenntnis gebracht.

7.4 Kapitalbedarf

Die Frage des Startkapitalbedarfs (Dotationskapital) der neuen Trägerschaft wird im Laufe der Überprüfung bestimmt und dem Stimmvolk von Rafz zur Kenntnis gebracht.

7.5 Finanzierung Bauprojekte

Die Frage der Finanzierung der Bauten wird im Laufe der Überprüfung evaluiert und von der neu gegründeten Trägerschaft bestimmt.

8. Qualität

Die Qualität wird mittels eines QM-Systems und Bewohner- und Angehörigenbefragungen laufend überprüft und verbessert.