



GEMEINDE GREIFENSEE
Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 6. Juli 2020

109 10 F2 FINANZEN, VERSICHERUNGEN
10.06 Beiträge der Gemeinde

Stiftung Zentrum Im Hof:
Finanzielle Unterstützung für die Realisierung des strategischen Entwicklungs- und Erweiterungsprojekts STEP 21 / Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 30. September 2020

Antrag

1. Der privatrechtlichen gemeinnützigen Stiftung Zentrum Im Hof wird ein weiteres unentgeltliches Baurecht auf einer rund 2'100 m² grossen Teilparzelle von Kat. Nr. 1140 gewährt.
2. Das Gebäude Im Hof 21/23 (Wohnhaus mit Scheune) wird unentgeltlich an die Stiftung Zentrum im Hof übertragen, mit der Auflage, das schutzwürdige Wohnhaus zu erhalten.
3. Das bestehende Baurecht auf Kat.-Nr. 1141 zu Gunsten der Stiftung Zentrum Im Hof wird so verlängert, dass es zum selben Zeitpunkt wie das vorstehend unter Ziffer 1 aufgeführte, neu zu errichtende Baurecht enden wird.
4. Der Stiftung Zentrum Im Hof wird ein verzinsliches und zu amortisierendes Darlehen von voraussichtlich 5,0 Mio. Fr. (maximal 5,33 Mio. Fr.) gewährt. Der Zinssatz entspricht dem Refinanzierungszinssatz der Gemeinde. Die Amortisation beläuft sich auf jährlich Fr. 140'000.– (während 35 Jahren), zuzüglich einer Schlusszahlung des Restbetrags ein Jahr nach der letzten ordentlichen Amortisation.

Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Im Auftrag der Gemeinde Greifensee erfüllt die gemeinnützige privatrechtliche Stiftung Zentrum Im Hof seit 2008 die gesetzlich geforderte, kommunale ambulante und stationäre Alters- und Pflegeversorgung. Damit die Stiftung auch weiterhin den Versorgungsauftrag erfüllen kann, ist eine bauliche Erweiterung des Alters- und Pflegezentrums notwendig. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, indem sie der Stiftung eine zusätzliche Fläche in der Grössenordnung von rund 2'100 m² im Baurecht unentgeltlich zur Verfügung stellt. Die auf diesem Grundstück befindliche Liegenschaft (Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Scheune) soll im Rahmen der Baurechtsgewährung ebenfalls entschädigungslos an die Stiftung übertragen werden.

Für die Mitfinanzierung der Baukosten von grob geschätzt 15,5 Mio. Fr. stellt die Gemeinde der Stiftung ein verzinsliches und zu amortisierendes Darlehen von maximal 5,33 Mio. Fr. zur Verfügung.

A. Ausgangslage

Im Jahr 2008 errichtete die Gemeinde Greifensee die gemeinnützige privatrechtliche Stiftung Zentrum Im Hof, um für die Gemeinde Greifensee den gesetzlichen Versorgungsauftrag in der ambulanten und stationären Alters- und Pflegeversorgung zu erfüllen. Die Stiftung erhielt von der Gemeinde den Auftrag, als eigenständige Trägerschaft eine umfassende, koordinierte Planung und Versorgung in den folgenden Bereichen sicherzustellen:

- Stationäre Langzeitpflege
- Spitalexterne Dienste (Spitex)
- Betreutes Wohnen
- Altersarbeit

Für die Erstellung und den Betrieb der Liegenschaften hat die Gemeinde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006 folgende Mittel zur Verfügung gestellt:

- Startkapital von Fr. 500'000.– (à fonds perdu)
- Investitionsbeitrag über Fr. 4'632'400.– für die Erstellung des Pflegebereichs (Fr. 3'834'307.46 beansprucht, wurde zwischenzeitlich vollständig abgeschlossen)
- Zinsloses Darlehen über Fr. 4'340'000.–, seit 2018 mit jährlich Fr. 108'500.– zu amortisieren
- Einräumung eines Baurechts (für 50 Jahre) auf Kat.-Nr. 1141, Blatt 2331, auf einer Grundstücksfläche von 3'539 m², mit Verzicht auf die Erhebung eines Baurechtszinses

Das „Zentrum im Hof“ wurde im Herbst 2008 in Betrieb genommen. Das bestehende Angebot umfasst 26 Zimmer mit 29 Pflegeplätzen sowie 13 Alterswohnungen. Insgesamt sind rund 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Stiftung tätig.

Die Stiftung hat sich seit ihrer Betriebsaufnahme erfolgreich entwickelt. Sie nimmt die von der Gemeinde verlangten Aufgaben in hoher Qualität wahr und ist selbsttragend. Seit einigen Jahren operiert die Stiftung an der Kapazitätsgrenze, insbesondere stehen weder freie Langzeitpflegeplätze noch Alterswohnungen zur Verfügung.

Der Gemeinderat hat wiederholt am Grundsatz festgehalten, dass die Mehrheit der Bevölkerung von Greifensee im Dorf einen Pflegeplatz finden soll und dass die grundlegenden Leistungen im Bereich Alter zentral zugänglich sein sollen. In Anbetracht der demografischen Entwicklung hat die Stiftung daher einen strategischen Entwicklungsplan („STEP 21“) ausgearbeitet. Mit zusätzlichen räumlichen Kapazitäten soll dafür gesorgt werden, dass der Leistungsauftrag der Gemeinde auch in Zukunft erfüllt werden kann.

B. Gegenstand der Planung von STEP 21

Der STEP 21 beinhaltet im Wesentlichen eine Erweiterung des „Zentrum Im Hof“ um mindestens 12 stationäre Pflegeplätze und die Erstellung von ca. 18 zusätzlichen Alterswohnungen mit Betreuungsangebot auf dem unmittelbar angrenzenden Areal des „alten Werkhofs“. Der Erweiterungsbau ist so zu konzipieren, dass bei Bedarf die Wohnungen mit möglichst wenig baulichem Aufwand modulartig in weitere Pflegezimmer umgewandelt werden können. Ein allfälliger Rückbau von Pflegezimmern in Wohnungen soll ebenso möglich sein. Eine erste Grobkostenschätzung geht von einem Investitionsvolumen von 15,5 Mio. Fr. aus (Kostengenauigkeit +/- 25 %).

C.

Organisation der Planung von STEP 21

Die Stiftung soll – als Eigentümerin der bestehenden und auch der künftigen Bauten – konsequenterweise als Bauherrin und Planungs- und Projektverantwortliche fungieren. Die Gemeinde Greifensee als Auftraggeberin der Alters- und Pflegeversorgung hat sich an diesen ersten Planungskosten im Umfang von Fr. 83'400.– beteiligt (GRB vom 21. November 2016 und 10. Juli 2017, effektiv Fr. 84'000.60 beansprucht). Die Stiftung hat für die Bauprojektbearbeitung eine Baukommission eingesetzt.

D.

Stand der Planung von STEP 21

Die Stiftung hat ein Wettbewerbsverfahren mit einem sogenannt „anonymen Studienauftrag im Einladungsverfahren“ nach SIA 143 organisiert. Es wurden fünf Architekturbüros mit ausgewiesener Branchenerfahrung eingeladen. Ein Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus je drei Fach- und Sachpreisrichtern, hat anfangs 2019 das Projekt „assemblage“ der Architektengruppe Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG als weiterzubearbeitendes Siegerprojekt bestimmt. Es sei aber explizit erwähnt, dass mit dem vorliegenden Antrag kein Projekt ausgewählt wird, die Bestimmung und Ausarbeitung des konkreten Bauvorhabens ist Sache der Bauherrin und somit der Stiftung Zentrum Im Hof.

Mit Gesuch um Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit vom 29. April 2019 ersuchte die Stiftung „Zentrum im Hof“ die kommunale Baubehörde um Beantwortung grundlegender Fragestellungen. Das Gesuch um Vorentscheid wurde am 2. Dezember 2019 durch den Gemeinderat behandelt und die Fragen in positivem Sinne beantwortet. Vorbehalten bleiben allfällige Rechtsmittelverfahren.

E.

Finanzierungsmodell (I): Übersicht

Aufgrund der soliden Finanz- und Ertragslage der Stiftung und der gesetzlich vorgesehenen Vollkostendeckung von Pflegeleistungen ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die finanzielle Beteiligung der Gemeinde vergleichsweise geringer ausfallen kann, als bei der damaligen Stiftungserrichtung. Das nachfolgend skizzierte Finanzierungsmodell soll einerseits der Stiftung ermöglichen, das Projekt zu realisieren und damit die Leistungsvereinbarung zu erfüllen, und andererseits sollen Erfolgsrechnung und Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde für andere Projekte möglichst wenig belastet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ziele soll die Stiftung wie folgt zusätzlich finanziell unterstützt werden:

- Einräumung eines unentgeltlichen Baurechts auf dem Grundstück „alter Werkhof“, auf rund 2'100m², für 50 Jahre; übrige Konditionen vergleichbar mit bestehendem Baurechtsvertrag (siehe Abschnitt F.).
- Übertragung der auf dem Grundstück „alter Werkhof“ stehenden Liegenschaft „Im Hof 21/23“ ohne Entschädigung, aber mit der Auflage, den schutzwürdigen Wohnhauteil zu erhalten.
- Gewährung eines Darlehens im Umfang von rund 30 % der Baukosten, d.h. 5,0 Mio. Fr. (maximal 5,33 Mio. Fr.). Das Darlehen ist zu amortisieren und gemäss Refinanzierungskosten der Gemeinde zu verzinsen. Das Darlehen ist somit aus Sicht der Gemeinde erfolgsneutral.
- Sinnvollerweise ist auch das bestehende Baurecht bezüglich Baurechtsdauer und den übrigen Konditionen anzupassen, so dass für beide Baurechte die gleichen Konditionen gelten.

bedeutet dies für das bestehende Baurecht eine Verlängerung um rund 13 Jahre bis 2071. Dem Einnahmenverzicht hat die Gemeindeversammlung bereits bei der Begründung des Baurechts am 29. November 2006 zugestimmt.

Dem Zentrum Im Hof wird künftig eine Fläche von rund 5'500 m² zur Verfügung stehen.

Übertragung Gebäude

Auf der neu im Baurecht abzugebenden Parzelle befindet sich aktuell die Liegenschaft Im Hof 21/23. Der Wohnhausteil wird – im Gegensatz zur angebauten Scheune – gemäss einem Gutachten der IBID vom 3. Mai 2018 als schutzwürdig beurteilt und soll daher unter Schutz gestellt werden. Nicht davon betroffen ist der Innenausbau, welcher als nicht schutzwürdig qualifiziert wird.

Das Gebäude soll als Bestandteil des Baurechtsvertrags an die Stiftung übertragen werden, verbunden mit der Auflage, den schutzwürdigen Teil des Objekts zu erhalten und die entsprechenden Schutzbedingungen zu beachten. Der Wert der unentgeltlich zu übertragenden Liegenschaft und der damit verbundene Einnahmenverzicht wird unter Abschnitt G. aufgeführt.

Darlehensgewährung

Der grob geschätzte Investitionsbedarf von 15,5 Mio. Fr. soll wie folgt finanziert werden:

- 5,0 Mio. Fr.* Darlehen der Gemeinde
- 10,5 Mio. Fr. Hypothekendarlehen (Finanzinstitut) und Eigenmittel

* Die Darlehenshöhe beträgt maximal 30 % des Betrags gemäss Bauschlussabrechnung, nach oben begrenzt bei Fr. 5'330'000.–

Das Darlehen der Gemeinde wird der Stiftung zu den folgenden Konditionen zur Verfügung gestellt:

- Verzinsung analog effektiv anfallender Fremdkapitalkosten der Gemeinde (die Gemeinde refinanziert sich entsprechend bei einem Finanzinstitut/einem Institutionellen, Laufzeit dieser Fremdfinanzierung in Absprache mit der Stiftung)
- Auszahlung frühestens per Baubeginn, Amortisation erstmals 5 Jahre nach Auszahlung, per 31.12. des Jahres (Amortisationsstillhaltedauer, da wohl zu Beginn der Angebotsausweitung noch nicht mit einer Vollbelegung gerechnet werden kann), Zinsfälligkeiten jeweils nachschüssig 30.6./31.12.
- Höhe der Amortisation: Fr. 140'000.– (35x), letzte Tranche dann Fr. 100'000.– (bei Darlehen von 5,0 Mio. Fr., andernfalls entsprechend höher), somit vollständige Rückzahlung 41 Jahre nach Auszahlung
- Sicherstellung: Nachrangige Pfanddeckung (hinter dem vorrangig hypothezierenden Darlehensgeber)

Gemäss der Finanzplanung der Stiftung ist diese in der Lage, die Zinskosten und die Amortisationen zu finanzieren.

G.

Finanzierungsmodell (III): Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde / Einnahmenverzicht

Die im Baurecht abzugebende Teil-Parzelle (rund 2'100 m²) befindet sich zusammen mit dem Feuerwehrgebäude und dem Werkhof zum Buchwert von Fr. 0.– im Verwaltungsvermögen. Die Baurechtsgewährung hat somit weder auf die Erfolgsrechnung noch auf die Bilanz der Gemeinde direkte Auswirkungen.

Ebenfalls mit einem Buchwert von Fr. 0.– ist die Liegenschaft Im Hof 21/23 bilanziert. Eine Übertragung der Liegenschaft auf die Stiftung ist somit ebenfalls bilanz- und erfolgsneutral.

Beide Objekte – Baurecht und Liegenschaft Im Hof 21/23 – könnten aber auch an Dritte veräussert werden. Die Gemeindeversammlung muss somit diesem allfälligen Einnahmenverzicht, analog zu einer Veräusserung, zustimmen (vgl. dazu „Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Vorbem. zu §§ 103–117 N. 6, S. 550). Um diesen Einnahmenverzicht zu beziffern, wurde die Zürcher Kantonalbank (ZKB) beauftragt, den Marktwert zu ermitteln. Gemäss Bewertungsbericht vom 21.08.2019 schätzt die ZKB die Marktwerte wie folgt:

Land, rund 2'100 m ²	Fr. 905'000.00
Gebäude Im Hof 21/23 inkl. Umgebung, gerundet auf Fr. 1'000.–	<u>Fr. 978'000.00</u>
Total	Fr. 1'883'000.00

Gemäss Art. 15 Abs. 6 (bzw. Art. 24 Abs. 6) der Gemeindeordnung verlangt der Erwerb und Tausch von Grundeigentum und von dinglichen Rechten zum Preis von mehr als Fr. 1'000'000.– die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Der prima vista tiefe Landwert von rund Fr. 431.–/m² erklärt sich damit, dass sich das Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten befindet und daher keine Alternativnutzungen mit höheren Ertragsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Für das Darlehen von 5,0 Mio. Fr. (bis maximal 5,33 Mio. Fr.) hat die Stiftung der Gemeinde dieselben Fremdkapitalkosten zu bezahlen, wie die Gemeinde ihrerseits für die Darlehensaufnahme bezahlen wird. Somit ist die Darlehensaufnahme erfolgsneutral. Gem. Art. 15 Abs. 8 der Gemeindeordnung verlangt eine Darlehensgewährung über Fr. 100'000.– unabhängig von den Konditionen die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Folgekosten:

- Weder durch die Baurechtseinräumung noch durch die Darlehensgewährung entstehen Folgekosten für die Gemeinde (resp. Zinsaufwendungen werden durch gleich hohe Zinserträge kompensiert).
- Die bisher von der Gemeinde im Umfang von Fr. 84'000.60 mitfinanzierten Planungskosten (Stand 31.12.2018) werden linear während 20 Jahren abgeschrieben (jährlich Fr. 4'200.–).
- Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass durch die Übergabe der Liegenschaft Im Hof 21/23 die folgenden jährlichen Mieteinnahmen und Unterhaltskosten entfallen:
 - Soll-Mieteinnahmen (2019) für 2 Wohnungen (4 ½-Zimmer): Fr. 46'836.–
 - Unterhaltskosten von pauschal 20 %: Fr. 9'367.–
 - Nettoertrag (Mietzinsen ./ Unterhalt): Fr. 37'469.–

H. Schlussfolgerungen / Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat ist unverändert der Ansicht, dass der Mehrheit der lokalen Bevölkerung ein Pflegeplatz und weitere Versorgungsleistungen im Alter im eigenen Dorf zugänglich sein sollen. Es ist daher folgerichtig, dass der demographiebedingten höheren Nachfrage mit einer Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegezentrums Im Hof begegnet werden soll. Dank dem faktischen Anbau an das bestehende Alterszentrum kann gewährleistet werden, dass alles an einem Ort, aus einer Hand angeboten wird und zudem optimale Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb geschaffen werden.

Der Gemeinderat unterstützt daher den STEP 21 und die damit verbundenen baulichen Investitionen. In den elf Betriebsjahren hat die Stiftung bewiesen, dass sie die richtige Trägerin für die Führung eines Alterszentrums ist. Als verlässlicher Partner der Gemeinde hat sie die im Leistungsauftrag definierten Leistungen stets qualitativ hochwertig erbracht. Ebenfalls hat die Stiftung bewiesen, dass sie ihre Leistungen wirtschaftlich erbringen kann und auch über die finanziellen Voraussetzungen für die Umsetzung von STEP 21 verfügt.

Das Erweiterungsprojekt sieht eine Mischung von Pflegeplätzen und Alterswohnungen mit Betreuungsangebot vor. Der Gemeinderat findet es wichtig, dass im Konzept eine einfache und kostengünstige Umwandlung von Alterswohnungen in Pflegeplätze und umgekehrt eingeplant ist, damit flexibel auf Nachfrageänderungen reagiert werden kann.

Die beantragte Unterstützung der Stiftung (unentgeltliche Baurechtsgewährung inkl. Gebäudeübertragung, Gewährung eines rückzahlbaren verzinslichen Darlehens) wird vom Gemeinderat als sehr massvoll eingeschätzt. Die Ertragssituation der Gemeinde (und somit auch die Finanzierung anderer Projekte) wird hierdurch nicht beeinträchtigt (oder nur unwesentlich durch den Wegfall des Nettoliegenschaftenertrags des Objekts Im Hof 21/23).

Je nach Verlauf des Baubewilligungsverfahrens soll im Jahr 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden, so dass der Erweiterungsbau im besten Fall 2023 vollendet werden kann.

An dieser Stelle wird noch darauf hingewiesen, dass die Stiftung bei Nichtgenehmigung der hiermit beantragten Unterstützung durch den Souverän am zur Diskussion stehenden Standort kein Erweiterungsprojekt realisieren kann. Die architektonische Umsetzung des Erweiterungsprojekts ist Sache der Bauherrin (Stiftung Zentrum Im Hof) und der baubewilligenden Instanzen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 30. September 2020 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.
3. Mitteilung durch Protokoll-Auszug an:
 - Stiftung Zentrum Im Hof, Im Hof 15, 8606 Greifensee
 - RPK, Präsident Bruno Hug, Rietpark 55, 8606 Greifensee (per E-Mail)
 - Gemeindepräsidentin
 - Finanz- und Liegenschaftenvorsteher
 - Gesundheitsvorsteherin
 - Hochbauvorsteher
 - Finanzen
 - Liegenschaften
 - Gesundheit
 - Hoch- und Tiefbau
 - Akten

GEMEINDERAT GREIFENSEE

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Philippe Sturzenegger

GEMEINDE GREIFENSEE
Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 10. August 2020

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Finanzielle Unterstützung der Stiftung Zentrum im Hof für Erweiterungsbau

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag zur finanziellen Unterstützung der Stiftung Zentrum im Hof für die Realisierung des strategischen Entwicklungs- und Erweiterungsprojekts STEP 21 vom 6. Juli 2020 geprüft. Das Dokument entspricht im Wesentlichen der Version, welche dem Stimmbürger für die Corona-bedingt abgesagte Gemeindeversammlung vom Frühjahr unterbreitet wurde.

Die RPK teilt die Einschätzung des Gemeinderates, dass der Bedarf an Pflegeplätzen und altersgerechten Wohnungen in Greifensee weiter steigen wird. Eine Unterstützung der Stiftung im Hof bei der Realisierung von zukünftigen Bauvorhaben wird deshalb grundsätzlich als sinnvoll erachtet.

Die Bereitstellung von Pflegezimmern liegt in der Verantwortung der Gemeinde, hingegen sollten bei Alterswohnungen verstärkt marktwirtschaftliche Kriterien berücksichtigt werden. Gemäss dem vorliegenden Bauprojekt sieht ein Grossteil des Neubaus Alterswohnungen vor. Diese können gemäss der Studie bei Bedarf in Pflegezimmer umfunktioniert werden. Gemäss der Prognose der Planbettenzahl wird das Umbaupotential von Alterswohnungen in Pflegezimmer im Projektentwurf nur in der Maximalvariante ausgeschöpft.

Die RPK weist darauf hin, dass ein allfälliges Betriebsdefizit der Stiftung, aufgrund des direkten Leistungsauftrages der Gemeinde, aller Voraussicht nach durch die Politische Gemeinde Greifensee zu tragen wäre. Die RPK erachtet die finanzielle Unterstützung der Stiftung durch die Gemeinde insgesamt als gerechtfertigt, würde aber die Erhebung eines marktkonformen Baurechtszinses und einer kürzeren Amortisationsdauer des Darlehens begrüssen.

Die RPK beurteilt das finanzielle Risiko für die Gemeinde als vertretbar und empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des Antrags.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Bruno Hug
Präsident

Thomas Weckemann
Mitglied