

GEMEINDE NÜRENSDORF
Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates
vom 16. September 2008

06.21.01

Seniorenzentrum Bären

Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 1'525'000.00 für den Umbau des Gasthofes Bären und Anpassung an die geänderten Bedürfnisse, Sacheinlage der Liegenschaft in die zu gründende Genossenschaft für die Realisierung der Altersinfrastruktur Nürensdorf, Gewährung eines zinslosen Darlehens von Fr. 2'000'000.00 an die Genossenschaft sowie Kreditbewilligung von Fr. 1'150'000.00 für den Ausbau und die Ausstattung von zwei Pflegewohnungen

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für den Umbau des Gasthofes Bären und Anpassung an die geänderten Bedürfnisse wird ein Objektkredit von Fr. 1'525'000.00 zu Lasten der Funktion 942 der Investitionsrechnung (Finanzvermögen und nachfolgender Sacheinlage in die Genossenschaft gemäss Ziffer 2) erteilt.
2. Von der Gründung der Genossenschaft Seniorenzentrum Bären gemäss Entwurf der Statuten mit Sacheinlagevertrag und Gründungsbericht wird Kenntnis genommen. Der Sacheinlage des Grundstückes Kat.Nr. 2929 (Gasthof Bären und Bauland im Gebiet Zentrum-West) mit 4237 m² sowie der im Zeitpunkt der Gründung der Genossenschaft getätigten Anlagekosten zum Buchwert der Investitionsrechnung des Finanzvermögens durch die Politische Gemeinde an die Genossenschaft Seniorenzentrum Bären gegen Zuerkennung von Anteilsscheinen der Genossenschaft wird zugestimmt.
3. Als Beitrag der Gemeinde an die Investitionskosten der Gemeinschaftsräume (Foyer/Reception, Stube Bären, Mehrzweckraum, Fitness/Wellness usw.) gewährt die Politische Gemeinde der Genossenschaft ein unverzinsliches Darlehen im Betrage von Fr. 2'000'000.00. Das Darlehen ist unbefristet und an den Zweck der Genossenschaft gebunden. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Teilbeträge im Umfang der Liquiditätsbedürfnisse der Genossenschaft zur Auszahlung freizugeben.
4. Für die Realisierung von zwei 9-Zimmerpflegewohnungen mit insgesamt 16 Pflegeplätzen werden folgende Kredite bewilligt:
 - 4.1 Objektkredit von Fr. 1'150'000.00 zu Lasten der Funktion 570 der Investitionsrechnung (Verwaltungsvermögen)
 - 4.2 Jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 75'000.00 zu Lasten der Funktion 570 der Laufenden Rechnung zur Deckung der Mietkosten.

Briefadresse: Kanzleistr. 2, Postfach, 8309 Nürensdorf

Telefon Zentrale 044 838 40 50 **Direktwahl** 044 838 40 65 **FAX** 044 838 40 70

E-Mail: gemeinde@nuerensdorf.ch

5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Genossenschaft Seniorenzentrum Bären einen langfristigen Mietvertrag für die Pflegewohnungen abzuschliessen.
6. Der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 22. November 2006 über die Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 2'100'000.00 für den Umbau des Gasthofes Bären und Einrichtung eines Dienstleistungszentrums wird aufgehoben.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindepräsident Franz Brunner, Finanzvorstand, Birchwil
 - Gemeinderat Werner Tschannen, Gesundheitsvorstand, Nürensdorf
 - Finanzverwaltung

WEISUNG

1. Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung stimmte am 22. November 2006 dem Erwerb des Gasthofes Bären durch die Politische Gemeinde sowie einem Objektkredit von Fr 2'100'000.00 für den Umbau und die Einrichtung eines Dienstleistungszentrums im Rahmen des Konzeptes „Wohnen im Alter“ zu. Die gemeinderätliche Vorlage stützte sich zu diesem Zeitpunkt auf den aktuellen Wissensstand, die erarbeiteten Grundlagen für das Betriebskonzept sowie den Businessplan. Der Gemeinderat wollte mit der Vorlage für den Erwerb des Gasthofes Bären den Stimmberechtigten gleichzeitig aufzeigen können, was konkret mit der zu erwerbenden Liegenschaft geschehen soll. Der Gasthof sollte wieder für die Bevölkerung eröffnet, die bestehende gute Gastronomieinfrastruktur (Küche, Hotellerie) für Dienstleistungen im Bereich der fehlenden Altersinfrastruktur und für die geplante Überbauung mit Seniorenwohnungen besser genutzt werden. Die Projektentwicklung war in jenem Zeitpunkt noch zu wenig gefestigt und es zeigten sich im Anschluss konzeptionelle Schwächen. Die Ausschreibung unter möglichen Dienstleistungserbringern bestätigte, dass ein Betrieb von Pflegezimmern im Obergeschoss der Liegenschaft Bären betrieblich nicht ideal gelöst werden kann und in den Bereichen Entlastungs-, Rekonvaleszenz und Ferienaufenthalten der Aufbau einer eigenen Infrastruktur nebst der vorhandenen des KZU (Krankenheimverbandes Zürcher Unterland) nicht zweckmässig ist. Der Gemeinderat hat hierauf der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2007 ein optimiertes Projekt unter Verzicht auf die stationäre Pflege vorgelegt. Entsprechend dem Konzept „Wohnen im Alter“ sollte sich die Gemeinde bei der örtlichen Altersinfrastruktur hauptsächlich auf das „Alterswohnen“ konzentrieren und die stationäre Pflege dem Krankenheimverband Zürcher Unterland, dem regionalen Dienstleistungsunternehmen der Gemeinden mit professionellen Strukturen im Bereich der Krankenpflege, überlassen. An dieser reduzierten Vorlage entzündeten sich grosse Meinungsverschiedenheiten. Insbesondere wurde bemängelt, dass für die wegfallenden Altersheimplätze keine adäquate Ersatzlösung bereit gestellt würde. Das zweifach preisgekrönte Alterskonzept „Modell Nüeri“ mit starker Gewichtung der präventiven Massnahmen vor Heimeintritten vermochte die Stimmberechtigten nicht vollständig zu überzeugen. Die Vorlage wurde an den Gemeinderat zurückgewiesen mit der Absicht, dass sich der Gemeinderat in erster Priorität um

den Ersatz der Altersheimplätze (in der heutigen Realität Pflegeplätze) bemühen sollte. Primäre Absicht war allerdings, den Gemeinderat zu verpflichten, sich für eine weitere Beteiligung am Altersheim Breiti in Bassersdorf einzusetzen. Dem Gemeinderat war es damals nicht gelungen, genügend überzeugend aufzuzeigen, dass die Situation nach Kündigung der Altersheimplätze durch Bassersdorf und die dort bestehenden Rahmenbedingungen für dieses Ansinnen wenig optimistisch stimmten. Die Tatsache, dass sich unsere Gemeinde mit rund 5000 Einwohnern der Schaffung einer eigenen Altersinfrastruktur nicht länger entziehen kann, war offenbar noch zu wenig bewusst. Jedenfalls beinhaltet eine Altersinfrastruktur nicht nur den Bereich Pflegeplätze. Primär besteht im Bereich Alterswohnen mit Service Handlungsbedarf, damit Heimeintritte vermieden oder verzögert werden können. Möglichst lange zu Hause oder in einer altsgerechten Umgebung leben zu können, bleibt wichtigstes Ziel der Alterspolitik. Der Gemeinderat hatte in Aussicht gestellt, die „Lücke“ zwischen altersgerechtem Wohnen mit Service und den von der Gemeinde mitfinanzierten Pflegezentren des KZU entweder durch erneute Beteiligung an einer regionalen Einrichtung oder durch Pflegewohnungen lösen zu wollen.

Die unterschiedlichen Vorstellungen über die örtliche Infrastruktur für ein zeitgemäßes Leben im Alter, die teils mangelnde Aufgeschlossenheit für neue Lösungsansätze, aber auch verwirrende Begriffe haben verunsichert. Nach der Rückweisung der Vorlage für das Seniorenzentrum Bären sah der Gemeinderat vor allem Handlungsbedarf bei der konkreteren Darstellung des Alterskonzeptes und der Kommunikation. Er hat darum beschlossen, das erarbeitete Alterskonzept „Modell Nüeri“ nochmals unter Beizug einer anerkannten externen Fachperson verifizieren und gegebenenfalls anpassen zu lassen. Dafür wurde eine Projektgruppe „Leben im Alter“ unter Leitung der Fachfrau Anke Brändle-Ströh, Sozialplanung, Beratung und Prozessmoderation eingesetzt. Parallel dazu hat sich der Gemeinderat intensiv um Optionen, insbesondere mit der Gemeinde Bassersdorf, für die Beteiligung an Alterspflegeplätzen bemüht. Nicht unerwartet musste zur Kenntnis genommen werden, dass solche Optionen definitiv nicht bestehen. Mit der Zustimmung der Stimmberechtigten von Bassersdorf für den Umbau und die Renovation des Altersheimes Breite sind inzwischen die Weichen endgültig gestellt. Nüensdorf wird entsprechend des durch Bassersdorf gekündigten Anschlussvertrages per Ende Jahr 2009 aus dem Anschlussvertrag des Altersheimes Breite entlassen. Die vertragliche Rückzahlung für geleistete Investitionsanteile beträgt rund Fr. 1'040'000.00.

2. Alterskonzept Nüensdorf

Das Ergebnis der inzwischen erfolgten Überprüfung des Alterskonzeptes Nüensdorf „Modell Nüeri“ durch die eingesetzte Projektgruppe wurde den Stimmberechtigten anlässlich der Orientierungsversammlung vom 11. September 2008 erläutert. Die Beurteilung der Bedarfslage, die demografische Entwicklung der Bevölkerung usw. wurde durch die Projektgruppe nochmals detailliert angeschaut. Während die Gruppe der 50 bis 64-Jährigen in den nächsten 20 Jahren praktisch unverändert bleiben dürfte, ist bei den 65 bis 79-Jährigen mit einer Zunahme von 38% oder 233 Personen zu rechnen. Bei den 80 bis 89-Jährigen ist bis 2026 mit einem Zuwachs von 153 Personen zu rechnen, was ein Plus von 162% bedeutet. Die Anzahl der über 90-Jährigen steigt nach 2021 markant um fast 100% auf 27 Personen an. Gegenüber der Prognose im Konzept „Modell Nüeri“ wird ein geringeres Wachstum der Gruppe der über 80-Jährigen prognostiziert. Statistische

Berechnungen und Prognosen sind mit entsprechender Vorsicht zu geniessen, zeigen aber die für die Planung entscheidende Tendenz auf. Die demografische Entwicklung der Bevölkerung in Nürensdorf fällt vermutlich altersmässig moderater als ursprünglich auf Grund schweizerischer Durchschnittswerte berechnet aus. Die Notwendigkeit für den Ausbau des Versorgungsangebotes ist trotzdem klar ausgewiesen. Das Konzept „Modell Nüeri“ wurde durch die Projektgruppe „Leben im Alter“ nicht in Frage gestellt, sondern präzisiert und ergänzt. Die entwickelten Strategien und Aussagen können summarisch wie folgt zusammen gefasst werden:

**Geeignete Strukturen sichern
Steuerung + Umsetzung**

„Alterskommission“

Casemanagement

durch Spitex, Nüeri-Visit oder KZU

Caremanagement

Koordination, Schnittstellenklärung Spitex, Nüeri-Visit, Nüeri- Info, Nüeri-Netz

**Stärkung prästationärer Bereich
Erhalt tiefer Pflegequotient**

So lange als möglich zuhause

„Alterswohnen plus“ mit:

- **ca 25 Alterswohnungen**
Privater Träger, Beteiligung Gemeinde, pflegegerecht, Gemeinschaftsräume, Treffpunkt, Info usw.
bedarfsgerechte Unterstützung
- **„Betreutes Wohnen“**
Bis BESA 2/3 möglich
- **2 Pflegewohnungen** mit je 8 Plätzen, betrieben durch KZU, Altersheim Breiti, Spitex etc.

KZU ca. 20 Plätze

„Breiti“ weiterhin privat möglich

**Altersarbeit ist Teil der Gemein-
wesenentwicklung**

Integration im Lebensraum

Gemeinde sorgt für Infrastruktur + Moderation

Lebensgerechtes Bauen

Wohnungsanpassungen

Soziale Vernetzung fördern

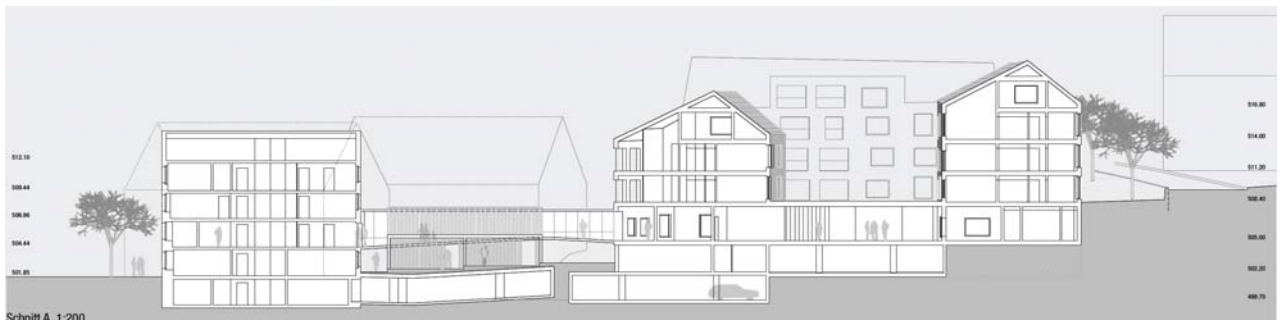
- Nüeri Netz
- Nachbarschaftshilfe
- Selbsthilfe

Wohnortnahe Versorgung

- Spitex
- Nüeri Modell
- Teilstationäre Angebote
- Übergangspflege

3. Projekt Seniorenzentrum Bären

Die Umsetzung der Ziele und Leitlinien der Altersarbeit Nürens Dorf setzt eine entsprechende Infrastruktur im Ortszentrum voraus. Ein alternativer Standort durch den von der Gemeinde erworbenen Grundbesitz im Quartierplangebiet Zentrum-West steht nicht zur Verfügung. Die Voraussetzungen sind an diesem Standort absolut ideal, insbesondere was die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen, die bestehende Gastronomie und die soziale Vernetzung anbetrifft. Selbstverständlich muss das Projekt auf vorhandene herausfordernde Rahmenbedingungen Rücksicht nehmen (Kernzone, Hanglage, Objekt Bären) und stellte an die Projektverfasser hohe Ansprüche. Gestützt auf die Grundlagen der Zentrumsplanung hatte der Gemeinderat nach den WTO-Bestimmungen für das öffentliche Beschaffungswesen eine Ausschreibung (selektives Verfahren) für Gesamtleistungen zur Planung und Ausführung von Seniorenwohnungen durchgeführt. Als siegreiches Projekt ging dasjenige der Bauengineering AG mit Hasler Schlatter Partner Architekten AG aus dem Wettbewerb hervor. Gestützt auf die Ergebnisse der Projektgruppe „Leben im Alter“ und den zwischenzeitlich bekannten Anforderungen für einen lebensfähigen Gastwirtschaftsbetrieb wurde das Projekt weiter entwickelt und ergänzt. Insbesondere umfasst das Konzept neu zwei Pflegewohnungen mit insgesamt 16 Pflegeplätzen.



Geländeschnitt

3.1. Bauliches Konzept

Mit der Setzung von drei Baukörpern wird die ursprüngliche homogene Massstäblichkeit des Dorfkerns wieder hergestellt. Die Stellung der neuen Gebäude zueinander schafft Freiräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden, die durch vielfältige Sichtbezüge und Durchblicke das Areal mit dem übrigen Dorfkern verweben. Als verbindende Elemente werden Zwischenbauten – zum Gasthof Bären in Verbindung mit einer neuen Gartenwirtschaft – so eingefügt, dass die Hauptvolumen als freistehende individuelle Gebäude erlebbar bleiben.

Die Wohnungen basieren auf einem kommunizierenden Raumkonzept, das über einen Küchenbereich so in Verbindung steht, dass sich bei geöffneten Türen eine zusammenhängende Raumfigur mit differenzierten Zonen bildet, sodass eine grosszügige Wohn-

situation mit vielfältigen Bezügen und Ausblicken geschaffen wird. Total geplant sind in den drei Neubauten:

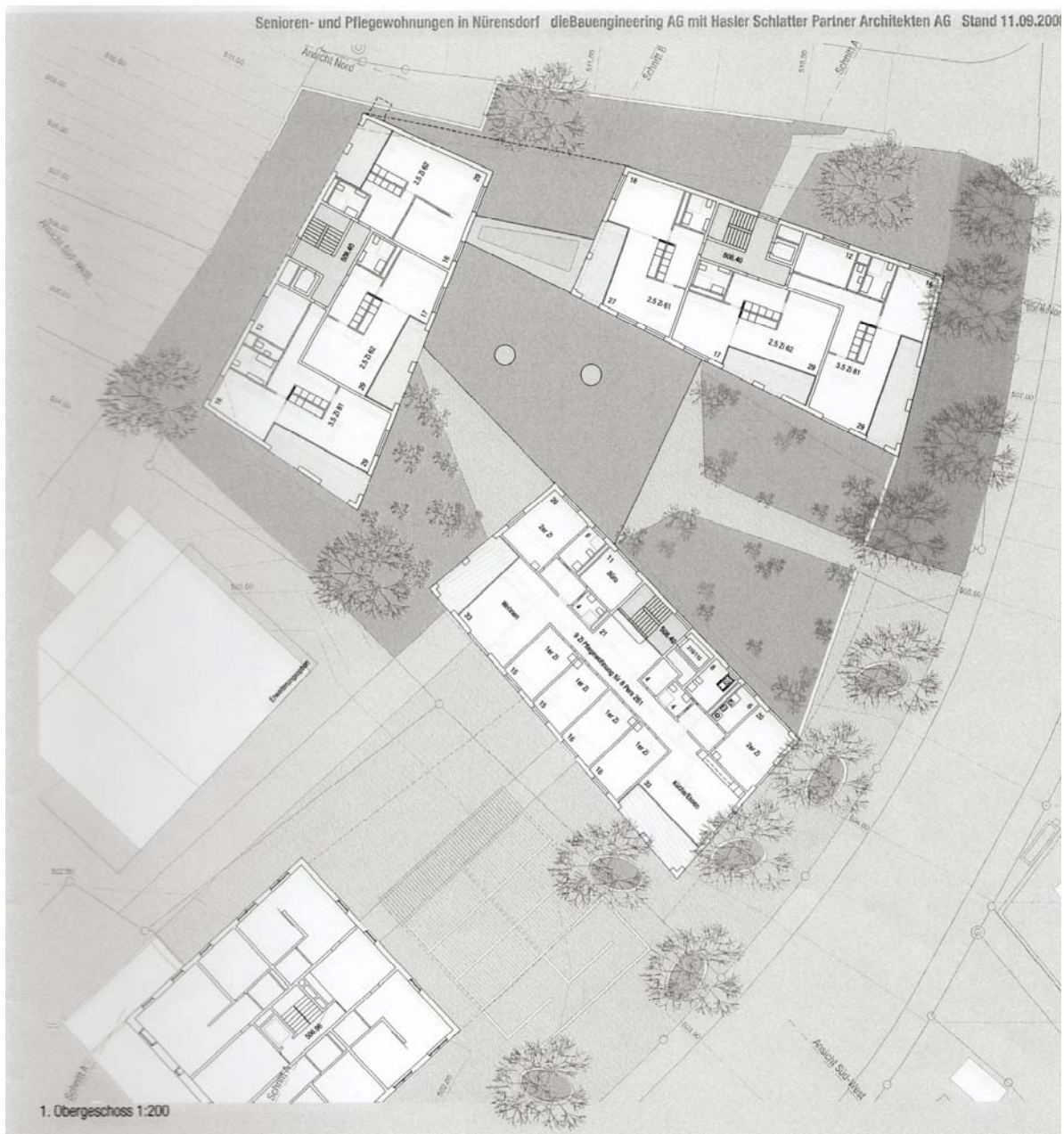
- 13 2 ½ Zimmerwohnungen
- 8 3 ½ Zimmerwohnungen
- 4 4 ½ Zimmerwohnungen
- 2 Pflegewohnungen mit je 8 Plätzen.

Letztere sind nach den neusten Erkenntnissen ausgestaltet und werden einen angenehmen Wohncharakter aufweisen.

Durch das Einschleusen eines Zwischenbaus für die punktförmige Erschliessung sämtlicher Nutzungen des Zentrums, ergeben sich die für einen wirtschaftlichen Betrieb wünschbaren einfachen Abläufe. Vom zentralen Empfangsraum aus führen sämtliche internen Wege zu den einzelnen Häusern und zum Aufenthalt (Stube, Mehrzweckraum) im Obergeschoss des Bären. Für die soziale Vernetzung bestehen Treffpunkte in verschiedenen Gemeinschaftsräumen wie im Foyer, im Mehrzweckraum, im Aussenraum usw. Die eigenständige Wohnsituation und Privatsphäre bleibt für die Bewohnerinnen und Bewohner vollständig gewahrt. Niveaufrei ist die Wohnsiedlung nicht nur intern. Sämtliche Aussenräume von der Kanzleistrasse bis zur Hinterdorfstrasse sind rollstuhlgängig vernetzt.

Um den Minergiestandard zu erreichen, werden bei der Wärmeerzeugung ein grosser Anteil erneuerbarer Energien sowie eine Lüftungsanlage mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad eingesetzt.

Die Realisierung der Neubauten erfolgt durch die Genossenschaft und ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Hingegen ist die Veräusserung des Grundstückes inkl. Gasthof Bären unter entsprechender Beteiligung der Gemeinde am Genossenschaftskapital durch die Stimmberechtigten zu bewilligen.



3.2. Gasthof Bären

Wie vorgesehen, soll der durch die Gemeinde erworbene Gasthof Bären als öffentliches Restaurant zeitgemäss konzipiert wieder eröffnet werden. Der Gasthof bleibt mit wenigen Anpassungen im Erdgeschoss unverändert. Auch nach aussen wird das Gebäude nichts an seiner traditionellen Erscheinung einbüßen. Im Gegenteil, der unmittelbar an die Fassade „angeheftete“ Parkplatz wird zugunsten des Aussenraumes aufgegeben und ein freier Durchgang entlang der Nordfassade ermöglicht. Für einen wirtschaftlich lebensfähigen Betrieb des Gasthofes sind gemäss einer in Auftrag gebenden Analyse mit Chancen-/Risikoprofil bauliche und betriebliche Verbesserungen unumgänglich. Ein innovatives, frisches Betriebskonzept erfordert Investitionen für Innenarchitektur und Mobiliar,

eine attraktive Lösung für die Sommerterrasse und eine gute Lösung für räumliche Schnittstellen zum Bereich Alterszentrum. Dies ist im vorstehenden Konzept gut gelöst. Der Raum zwischen Gasthof Bären und Wohnhaus Süd wird für die geforderten 70 Aussenplätze geschickt genutzt. Das Verkehrskonzept lässt eine direkte Zufahrt ab Alter Winterthurerstrasse nicht mehr zu. Die reduzierte Anzahl Aussenparkplätze wird durch die geplante Erweiterung der Unterflurgarage kompensiert. Im Obergeschoss des Gasthofes wird die schöne Stube mit Office als Ess- und Aufenthaltsraum für das Seniorenzentrum genutzt werden. Die Stube kann wahlweise um den neuen Mehrzweckraum erweitert werden. Foyer/WC/Invaliden WC bleiben unverändert, ebenfalls zwei Hotelzimmer auf diesem Geschoss. Diese stehen als Besucherzimmer für Angehörige zur Verfügung. Der direkte Zugang vom und zum Seniorenzentrum ist schwellenfrei gewährleistet. Im zweiten und dritten Obergeschoss des Gasthofes Bären werden insgesamt fünf preisgünstigere Kleinwohnungen für Pensionäre zur Verfügung stehen. Das Raumprogramm umfasst:

UG

Infrastruktur Gasthof (bestehend) Tiefgarage 21 + 18 PP

EG

Infrastruktur Gasthof (bestehend)

1. OG

Aufenthalt Essraum ca. 60 m² (bestehend) Office (bestehend)

Büro/Invaliden WC, WC, Foyer (bestehend)

Mehrzweckraum/ Erweiterung Essraum ca 40 m² (neu)

2 Besucherzimmer für Angehörige (bestehend)

2. OG

2 x 2-Zimmer Kleinwohnung ca. 41 m² (neu)

2 x 2 ½-Zimmer Wohnung ca. 63 m² (neu)

Korridor/Aufenthalt ca. 34 m² (bestehend)

3. OG

3-Zimmer Wirtewohnung (bestehend)

2-Zimmer Wohnung ca. 44 m² (neu)

Büro Gesundheitsprävention-Fachfrau (bestehend)

Personalzimmer

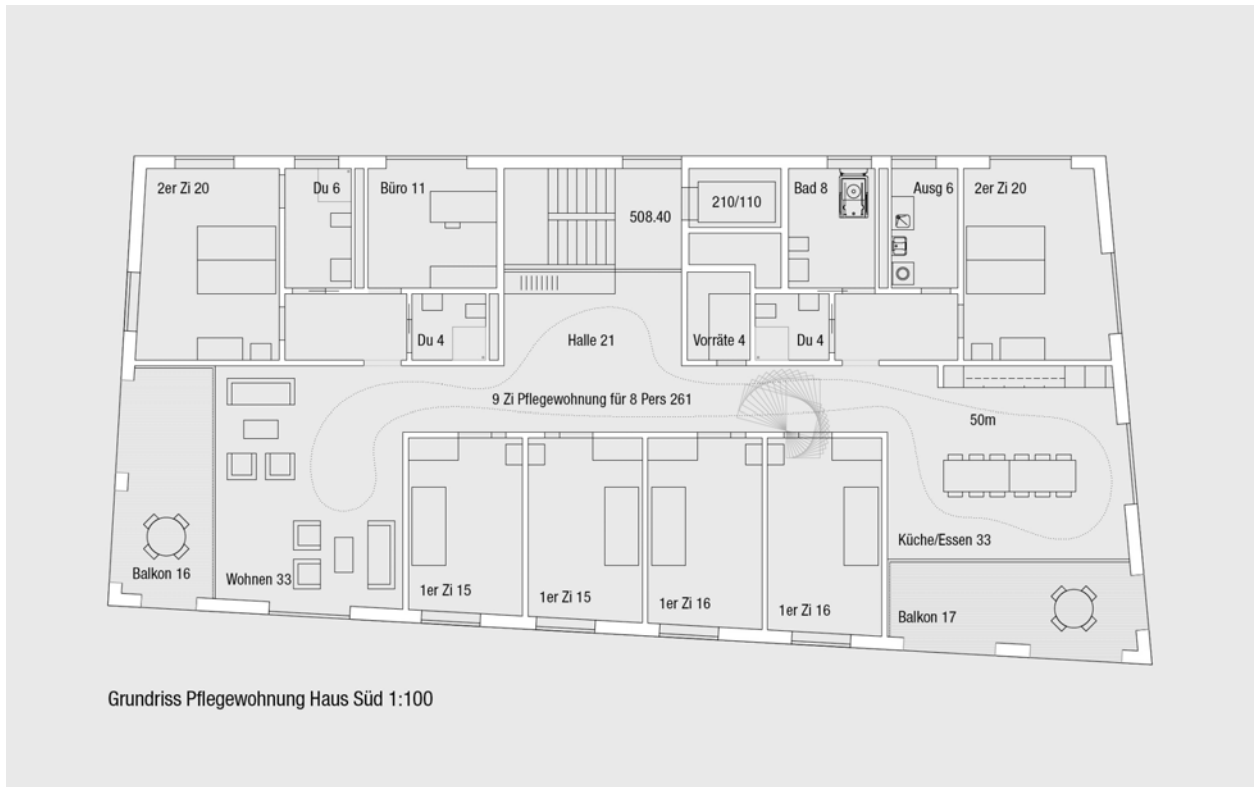


nach Bedarf weiterentwickeln und den Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren anpassen lassen, dienen der konzeptionellen Ausrichtung. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen so lange als möglich individuell und selbstständig in einer altersgerechten Wohnung im Dorfzentrum leben können und dabei sicher versorgt sein. Bei gesundheitlichen Problemen ist via Notrufsystem immer jemand in der Nähe und der Zugang zur Wohnung ist gewährleistet.



3.4. Pflegewohnungen, Betrieb

Die zwei Pflegewohnungen werden insgesamt 16 Pflegeplätze in einer wohnlichen Umgebung anbieten können. In Pflegewohnungen können nicht alle Pflegesituationen abdecken. Die Pflegezentren des KZU werden nicht einfach obsolet. Allerdings ist das Leben in Pflegewohnungen persönlicher und individueller gestaltbar, als dies in einem Krankenhaus möglich ist. Die individuelle Betreuung bleibt personalintensiv. Der Anschluss an eine grössere Organisation ist aus betrieblicher Sicht für den Gemeinderat unverzichtbar. Der Betrieb der Pflegewohnungen durch den KZU steht dabei im Vordergrund. Übereinstimmende Absichtserklärungen liegen vor.



Die Gemeinde muss analog solcher Einrichtungen (Alters- und Pflegeheime) die Infrastruktur vollständig zu Verfügung stellen. Der Betrieb wird hauptsächlich aus Pfl egetaxen finanziert. Die Gemeinde wird für die Betriebskosten eine Defizitgarantie zu übernehmen haben. Sobald die entsprechenden Verträge vorliegen, wird der Gemeinderat den Stimmberechtigten dafür eine separate Vorlage unterbreiten. Die zwei Pflegewohnungen werden in rund 2 ½ Jahren zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft Seniorenzentrum Bären wird die Raumbedürfnisse für die Pflegewohnungen und das Personal der Gemeinde mietweise zur Verfügung stellen, wobei Ausbau und Einrichtung zu Lasten der Investitionsrechnung der Gemeinde finanziert und abgeschrieben werden sollen. Aus dem Engagement für die Pflegewohnungen erwachsen dem Gemeindehaushalt voraussichtlich folgende Kosten:

Miete auf Basis Rohbau, jährlich	Fr.	75'000.00
pflegespezifischer Ausbau, einmalig	Fr.	775'000.00
Einrichtung und Geräte, einmalig	Fr.	<u>375'000.00</u>
Total Investitionskosten	Fr.	<u>1'150'000.00</u>
ungedeckte Betriebskosten		Defizitgarantie

An die Kosten für die Pflegewohnungen kann mit einem Staatsbeitrag zwischen 3 und 10 % gerechnet werden.

4. Weshalb eine Genossenschaft ?

Der Gemeinderat hat verschiedene Rechtsformen evaluiert und ist zur Überzeugung gelangt, dass für die Trägerschaft die Genossenschaft die besten Voraussetzungen bietet. Folgende Argumente sprechen dafür:

- Beteiligung von Mietern oder Dritten am Genossenschaftskapital
- Mitsprachemöglichkeit der Bewohnerinnen und Bewohner
- Günstigere Mietpreise zufolge Verzicht auf Renditeoptimierung
- Betriebliche Eigenständigkeit bei gleichzeitigem Substanzerhalt für die Gemeinde
- Kein Image einer staatlichen Institution mit „Heimatmosphäre“
- Privatwirtschaftlicher Handlungsspielraum und objektbezogene Entscheidungsträger/Verantwortlichkeiten

5. Sacheinlage in die Genossenschaft Seniorenzentrum Bären

Mit der beantragten Sacheinlage engagiert sich die Gemeinde mit rund 6,8 Mio. Franken am Genossenschaftskapital. Das Eigenkapital der Genossenschaft wird mit Ausnahme des Anteils, welcher an Wohnungsmieten gekoppelt ist, verzinst. Die Statuten bestimmen, dass die Anteilscheine mindestens zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für ein Seniorensparkonto zu verzinsen sind, sofern die Bilanz keinen Verlustvortrag aufweist und jeweils ein Jahresreinertrag im Sinne von Art. 858 OR vorliegt. Bei guter Ertragslage der Genossenschaft kann der Zinssatz angemessen erhöht werden.

Die im Auftrag des Gemeinderates durch das Anwaltsbüro Bratschi Emch Rechtsanwälte Zürich ausgearbeiteten Statuten mit Sacheinlagevertrag und Gründungsbericht berücksichtigen die besondere Interesse der Gemeinde, insbesondere was die Nachhaltigkeit der Altersinfrastruktur für die eigene Bevölkerung anbetrifft. Die Sacheinlage umfasst voraussichtlich:

Liegenschaft Bären (inkl. angrenzendes Land)		
Buchwert per 31.12.2007	Fr.	5'178'000.00
Quartierplankosten	Fr.	60'000.00
Umbau Gasthof Bären und Anpassungen (vgl. Ziff. 3.2.)	Fr.	<u>1'525'000.00</u>
Total	Fr.	<u>6'763'000.00</u>

Die Genossenschaft Seniorenzentrum Bären wird auf den Zeitpunkt des Baubeginns des Neubaus gegründet und operativ tätig werden können. Der Wert der Sacheinlage bestimmt sich zum dannzumaligen effektiven Buchwert der Anlagekosten. Die Übertragung der Aktivpositionen an die Genossenschaft bedarf gestützt auf Art. 13 Ziff. 4.9 und Ziff. 4.10 der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

6. Zinsloses Darlehen an die Genossenschaft

Die Gemeinschaftsräume des Seniorenzentrums stehen nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Darin sollen sich verschiedene Aktivitäten der Altersarbeit entfalten können. Auch ist der kleine Wellnessbereich nicht exklusiv nur für die Bewohnerinnen und Bewohner gedacht. Die Gemeinschaftsräume sollen darum nicht durch die Wohnungsmieter finanziert werden müssen. Der Gemeinderat hat die Investitionskosten für die Gemeinschaftsräume ermitteln lassen. Sie betragen inkl. Landanteil rund Fr. 2'000'000.00. In diesem Umfange beantragt der Gemeinderat der zu gründenden Genossenschaft ein unverzinsliches und unbefristetes Darlehen der Gemeinde zu gewähren. Damit ist die Genossenschaft sehr gut kapitalisiert und die Betriebsrechnung wird entsprechend entlastet, was wiederum günstige Mietpreise erlaubt. Je nach finanzieller Situation der Genossenschaft wird das Darlehen in einem späteren Zeitpunkt in ein verzinsliches Darlehen, in Genossenschaftskapital oder aber auch zurückbezahlt werden können.

Der Beitrag der Gemeinde an die Altersversorgung fällt mit diesem Darlehen äusserst bescheiden aus, müsste die Gemeinde doch für jede andere Beteiligung mit erheblich höheren Kosten rechnen.

7. Finanzielles (Zusammenfassung)

Die Auswirkungen des Projektes Seniorenzentrum Bären auf den Gemeindehaushalt können zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

▪ Umlagerung von Finanzvermögen (Genossenschaftskapital anstelle der Finanzliegenschaft)	Fr.	6'780'000.00
Zinsloses Darlehen an die Genossenschaft	Fr.	2'000'000.00
	Fr.	<u>8'780'000.00</u>

davon sind bereits finanziert:

Buchwert Liegenschaft Bären	Fr.	5'178'000.00
Investitionsrückzahlung Gemeinde Bassersdorf	Fr.	<u>1'040'000.00</u>
noch als Kapital zur Verfügung zu stellen	Fr.	<u>2'562'000.00</u>

Dieser Betrag reduziert die Liquidität der Gemeinde. Die Aufnahme von Fremdkapital dafür ist wegen der Landverkäufe durch die Gemeinde nicht notwendig. Das Genossenschaftskapital wird gemäss einer Grob-Betriebsrechnung mit 2,6 % verzinst werden können, was jährliche Erträge für die Gemeinde von rund Fr. 130'000.00 erwarten lässt.

▪ **Abzuschreibendes Verwaltungsvermögen**

Ausbau und Einrichtung Pflegewohnungen	Fr.	1'150'000.00
./.. Auflösung Spezialfinanzierung	Fr.	<u>1'000'000.00</u>
zL des Verwaltungsvermögens noch abzuschreiben	Fr.	<u>150'000.00</u>

▪ **Betriebliche Kosten**

Die Betriebskosten (Defizitgarantie) der Pflegeplätze wird hauptsächlich von der Auslastung bestimmt. Aufgrund von Erfahrungswerten ähnlicher Institutionen kann bei Vollbelegung damit gerechnet werden, dass die betrieblichen Kosten der Pflegewohnungen aus den Taxen gedeckt werden können. Der Anschluss an ein grösseres Dienstleistungsunternehmen (KZU) ist dabei entscheidend. Andernfalls ist mit grösseren Betriebsdefiziten zu rechnen. Aus heutiger Sicht sind für den Gemeindehaushalt keine besonderen Auswirkungen absehbar, wie dies die nachfolgende Aufstellung zeigt:

	<i>Aufwand</i>	<i>Ertrag</i>
Mietzins Pflegewohnungen	75'000.00	
Nebenkosten	20'000.00	
Zinsertrag		186'000.00

Die Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen sind deshalb gering, weil durch die Veräusserung von Bauland das zur Verfügung stehende Kapital für dieses Projekt eingesetzt werden kann. Allerdings wird die Rendite relativ bescheiden bleiben, was in Anbetracht des Zweckes hinzunehmen ist.

8. Realisierung

Bei einer positiven Entscheidung durch die Gemeindeversammlung werden Detailplanung und Neuvermietung des Gasthofes Bären sofort in Angriff genommen. Ohne Baurekurse oder andere hindernde Ereignisse dürften die Wiedereröffnung des Gasthofes für Herbst 2009 und der Bezug des Seniorenzentrums auf Frühjahr 2011 realisierbar sein. Damit wird der ursprüngliche Fahrplan für die Bereitstellung der Altersinfrastruktur um rund 1 ½ Jahre verfehlt.

9. Schlussbetrachtung

Der Gemeinderat ist überzeugt, den Stimmberechtigten eine allseits zufrieden stellende Vorlage zur Bereitstellung einer bedarfsgerechten Altersinfrastruktur unterbreiten zu können. Das Projekt ist stark geprägt von den heutigen Erwartungen an das Leben im Alter.

Der Finanzhaushalt der Gemeinde wird trotz der Gesamtinvestition von rund 22,5 Mio. Franken zufolge weitgehender Eigenwirtschaftlichkeit des Seniorenzentrums und den gebildeten finanziellen Rücklagen nicht belastet werden. Den Bewohnerinnen und Bewohnern kann bei hoher Qualität grösstmögliche Selbständigkeit und ein Wohnumfeld in der Gemeinde bis ins hohe Alter geboten werden. Auch werden vor Ort die Pflegebedürfnisse weitgehend abgedeckt. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage zuzustimmen.

Gemeinderat Nürens Dorf

Der Präsident:

Der Schreiber:

F. Brunner

H. Stauch