

Bericht der Arbeitsgruppe Wohnen im Alter

Auftrag

Mit Pflichtenheft vom 11.11.05 beauftragten die Gemeinderäte Birmensdorf und Aesch die Arbeitsgruppe WIABA (Wohnen im Alter Birmensdorf und Aesch), die folgenden Themen zu beleuchten, die Ideen konkret zu erfassen und die Aufgabenstellung, wo nötig, zu präzisieren:

- Klärung einer zweckmässigen Trägerschaft
- Erstellung eines Betriebskonzeptes
- Erstellung eines Finanzierungskonzeptes
- Finalisierung der Empfehlungen im Sinne eines verbindlichen Konzeptberichtes oder einer Abstimmungsvorlage

Die Arbeitsgruppe, bestehend aus den Gemeindepräsidenten, den Sozialvorständen und den Finanzvorständen der beiden Gemeinden hat die gestellte Aufgabe ab diesem Termin in 15 Sitzungen wahrgenommen. Sie wurde fachlich und juristisch durch die Firma Bracher, Pro Senectute und Herrn Dr. P. Rosenstock unterstützt. Das erarbeitete Gesamtkonzept setzt sich den Bau und Betrieb eines gemeinsamen Alterszentrums auf dem Land- und Familiengartenareal an der Bachstrasse, also mitten im verkehrsberuhigten Dorfzentrum von Birmensdorf, zum Ziel. Einem stationären Pflegeangebot sollen ambulante Dienste angegliedert werden. Als Trägerschaft wird eine privatrechtliche Genossenschaft vorgeschlagen, die der Aufsicht der Gemeinden untersteht und von ihnen finanziell unterstützt wird. Der Finanzbedarf für den Bau ist mit einem Kostendach von Fr. 20,5 Mio. veranschlagt. Die Nettomehrbelastung im Gemeindehaushalt beträgt nur 0,9 Steuerprozent (Birmensdorf) bzw. 1,5 Steuerprozent (Aesch).

Vertragswerke

Bei der Privatisierung der Altersbetreuung ist zu unterscheiden zwischen der Gründung der Genossenschaft gemäss den Vorschriften des Privatrechtes und der Übertragung der öffentlich-rechtlichen Aufgabe. Die Gemeinden entscheiden über ihre Beteiligung an der Genossenschaft und beschliessen die Übertragung der Aufgaben an sie.

Die Gründung der Genossenschaft sowie der Bau und Betrieb des Alterszentrums erfordern den Abschluss verschiedener Verträge, darunter solche mit der erst zu gründenden Genossenschaft. Als Instrument dazu dient

der Gründungs- und Kooperationsvertrag
mit den Beilagen Genossenschaftsstruktur und Businessplan

Die Herausforderung an die Redaktion dieses Vertragswerkes bestand darin, den Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen so klar zu fassen, dass er den Ansprüchen einer einmaligen Vorlage an die Stimmbürger genügt und diese zum Abschluss der weiteren Vereinbarungen und Verträge

- der Leistungsvereinbarung
- der Festlegung der Genossenschaftsstatuten

nicht mehr befragt werden müssen.

Antrag an Gemeindelegislativen

Die politischen Gemeinden Birmensdorf und Aesch stellen öffentliche Mittel für das Unternehmen WIABA zur Verfügung. Diese Mittel unterstehen dem Finanzreferendum. Bei den den Stimmbürgern von Birmensdorf (Urne) und Aesch (Gemeindeversammlung) zur Genehmigung zu unterbreitenden Anträgen handelt es sich weitgehend um Kredit- und Ausgabenbeschlüsse. Darunter fallen auch Darlehensgewährungen ohne volle Sicherheit und mit anfänglichem Zinsverzicht, Beteiligungen im Sinne von § 41 Absatz 3 Ziffer 4 Gemeindegesetz sowie Eventualverpflichtungen (Bürgschaft). Schliesslich stellt auch die Veräusserung eines Gemeindegrundstückes an einen Dritten eine Ausgabe dar, da damit der Erlös in Form eines Darlehens ins Verwaltungsvermögen überführt wird. Besteht eine Vorlage wie vorliegend aus mehreren Geschäften, die unter sich durch einen gemeinsamen Zweck verbunden sind, wobei eines ohne das andere keinen Bestand hätte, und nur ein einzelnes Ausgabengeschäft eine Urnenabstimmung erfordern würde, während die übrigen von der Gemeindeversammlung behandelt werden könnten, so ist es geboten, für die Gesamtvorlage eine Urnenabstimmung durchzuführen (BGE 97 I 675 f) (Kommentar Thalman zum GG § 116/N3.1.2).

Den beiden Gemeindeexekutiven wird somit empfohlen, ihren zuständigen Legislativorganen die folgenden Beschlussdispositive zur Genehmigung vorzulegen:

Beschlussdispositiv Urnenabstimmung Birmensdorf

Gestützt auf § 119 Gemeindegesetz und Art. 12 und 17, Ziff. 5, 6 und 7 der Gemeindeordnung Birmensdorf werden die Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb des Alterszentrums Birmensdorf Aesch auf privatrechtlicher Genossenschaftsbasis gutgeheissen. Integrierender Bestandteil dieses Beschlusspaketes bilden:

1. Genehmigung des Gründungs- und Kooperationsvertrages zwischen den Gemeinden Birmensdorf/Aesch und den privaten Gründern.
2. Beteiligung der Gemeinde am Grundkapital der Genossenschaft in der Höhe von Fr. 160'000.--. Die Verbuchung erfolgt zulasten der Investitionsrechnung 2007. (*Abschreibung 10 %*).
3. Der Genossenschaft wird ein bedingt rückzahl- und verzinsbares Darlehen bis zu einem Betrag von maximal Fr. 6,4 Mio. gewährt. Die Verbuchung erfolgt zulasten des nicht abzuschreibenden Verwaltungsvermögens.
4. Dem jährlich wiederkehrenden Einnahmenausfall aus dem anfänglichen Verzicht auf den Darlehenszins wird zugestimmt (Fr. 6,4 Mio. à 3,75 % = Fr. 240'000.--).
5. Verkauf der Grundstücke Kat. Nrn. 1829/1619 m2 Familiengärten / 3406/2441 m2 Landi = total 4060 m2 zum Preise von Fr. 810.--/m2 an die Genossenschaft. Die Zweckbestimmung des Grundstückes wird über die Vereinbarung eines Rückkaufsrechtes gesichert.
6. Gewährung einer Solidarbürgschaft zur Erzielung optimaler Kreditkonditionen in der Höhe von Fr. 2,0 Mio. (Anteil Birmensdorf Fr. 1,6 Mio. zur Absicherung der rückzahlbaren Hypothek der Dritten).
7. Bedingte Gewährung eines jährlich wiederkehrenden Kredites bis maximal Fr. 120'000.-- (Anteil Birmensdorf Fr. 96'000.--/Anteil Aesch Fr. 24'000.--) zur Deckung der laufenden Ausgaben für die der Genossenschaft auferlegten Aufgaben auf dem Gebiete der ambulanten Dienstleistungen für die Altersbetreuung, insbesondere zur Entlastung pflegender Angehöriger und für den Betrieb einer Informations- und Anlaufstelle im Sinne von Ziffer 2.6.11 des Gründungs- und Kooperationsvertrages.

8. Die Gemeinderäte Birmensdorf und Aesch werden ermächtigt, die im Gründungs- und Kooperationsvertrag vorgesehenen Hauptverträge mit der Genossenschaft abzuschliessen.
9. Diese Vorlage gilt als angenommen, wenn auch die Gemeinde Aesch zustimmt.

Beschlussdispositiv Gemeindeversammlung Aesch

Gestützt auf § 119 Gemeindegesetz und Art. 8 Ziffern 13, 15 und 16 der Gemeindeordnung Aesch werden die Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb des Alterszentrums Birmensdorf Aesch auf privatrechtlicher Genossenschaftsbasis gutgeheissen. Integrierender Bestandteil dieses Beschlusspaketes bilden:

1. Genehmigung des Gründungs- und Kooperationsvertrages zwischen den Gemeinden Birmensdorf/Aesch und den privaten Gründern.
2. Beteiligung der Gemeinde am Grundkapital der Genossenschaft in der Höhe von Fr. 40'000.--. Die Verbuchung erfolgt zulasten der Investitionsrechnung 2007.
3. Der Genossenschaft wird ein bedingt rückzahl- und verzinsbares Darlehen bis zu einem Betrag von maximal Fr. 1,6 Mio. gewährt. Die Verbuchung erfolgt zulasten des nicht abzuschreibenden Verwaltungsvermögens.
4. Dem jährlich wiederkehrenden Einnahmenausfall aus dem anfänglichen Verzicht auf den Darlehenszins wird zugestimmt (Fr. 1,6 Mio. à 3,75 % = Fr. 60'000.--).
5. Entfällt; Landverkauf betrifft nur die Gemeinde Birmensdorf.
6. Gewährung einer Solidarbürgschaft zur Erzielung optimaler Kreditkonditionen in der Höhe von Fr. 2,0 Mio. (Anteil Aesch Fr. 400'000.-- zur Absicherung der rückzahlbaren Hypothek der Dritten).
7. Bedingte Gewährung eines jährlich wiederkehrenden Kredites bis maximal Fr. 120'000.-- (Anteil Birmensdorf Fr. 96'000.--/Anteil Aesch Fr. 24'000.--) zur Deckung der laufenden Ausgaben für die der Genossenschaft auferlegten Aufgaben auf dem Gebiete der ambulanten Dienstleistungen für die Altersbetreuung, insbesondere zur Entlastung pflegender Angehöriger und für den Betrieb einer Informations- und Anlaufstelle im Sinne von Ziffer 2.6.11 des Gründungs- und Kooperationsvertrages.
8. Die Gemeinderäte Birmensdorf und Aesch werden ermächtigt, die im Gründungs- und Kooperationsvertrag vorgesehenen Hauptverträge mit der Genossenschaft abzuschliessen.
9. Diese Vorlage gilt als angenommen, wenn auch die Gemeinde Birmensdorf zustimmt.

Bericht

Einleitung / Vorgeschichte

Die Notwendigkeit verstärkter Anstrengungen in der Altersarbeit wurde in den Gemeinden Birmensdorf und Aesch früh erkannt. Die Kündigung des Anschlussvertrages APH Weihermatt seitens der Gemeinde Urdorf beschleunigte in der Folge bereits eingeleitete Bedürfnisabklärungen. Über die Sozialvorstände der beiden Gemeinden wurde das Projekt „Wohnen im Alter Birmensdorf-Aesch“ (WIABA) lanciert. Die Gemeinderäte von Birmensdorf und Aesch bewilligten einen Kredit von Fr. 86'000.-- und beauftragten eine gemischt zusammengesetzte Kommission, unter der fachlichen Moderation von Pro Senectute, die folgenden Fragen zu klären

- Bedarf und Bedürfnisse der (älteren) Bevölkerung beider Gemeinden in Bezug auf das Wohnen im Alter
- finanzielle Konsequenzen für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die politischen Gemeinden Birmensdorf und Aesch
- mögliche Standorte und deren räumliche Kapazität
- mögliche Trägerschaftsformen für die Realisierung
- Rahmenbedingungen für die Realisierung sowie die Chancen, Möglichkeiten und Grenzen der vorgeschlagenen Lösungen (z.B. Zusammenarbeit mit Spitex und/oder anderen Leistungserbringern)

Die Erkenntnisse dieser in den Jahren 2003 - 2005 durchgeführten Studie sind im ausführlichen Schlussbericht der Kommission WIABA dokumentiert. Dieser Bericht kann bei den Gemeindeverwaltungen oder über das Internet www.birmensdorf.ch eingesehen werden.

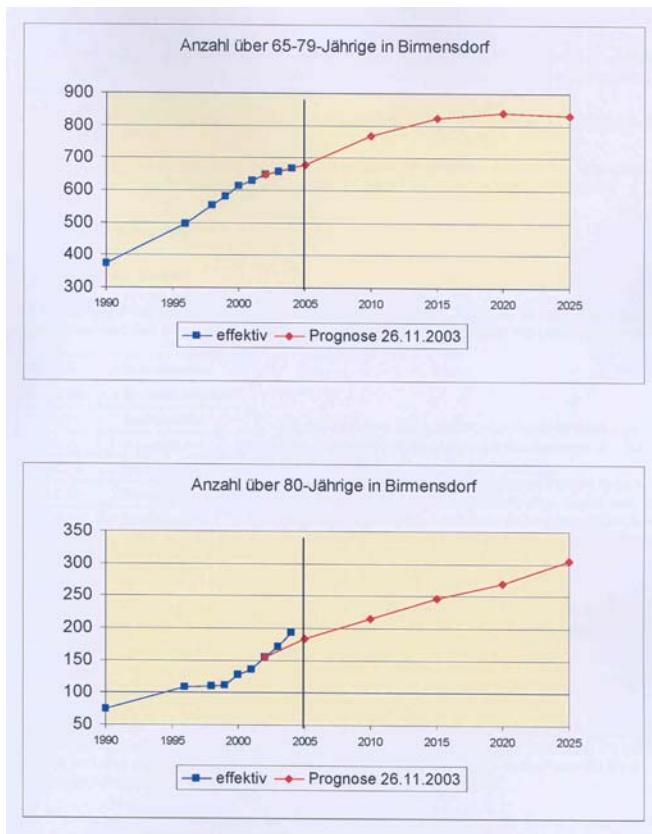
In der Folge kamen die Gemeinderäte von Birmensdorf und Aesch überein, ihre bisherige Zusammenarbeit fortzusetzen. Zur weiteren Planung eines gemeinsamen Alterszentrums wurde ein Arbeitsausschuss, bestehend aus den Gemeindepräsidenten, den Sozialvorständen und den Finanzvorständen der beiden Gemeinden gebildet, der in fachlicher und juristischer Hinsicht durch die Firma Bracher & Partner, pro Senectute sowie Herrn Dr. P. Rosenstock unterstützt wurde. Aufgabe dieses Ausschusses war es, die Erkenntnisse der Bedarfsabklärung zu konkretisieren und die vorliegende Abstimmungsvorlage auszuarbeiten. Dafür sind weitere Kosten von Fr. 95'000.-- angefallen. Die beanspruchten Kredite wurden bereits zulasten der laufenden Rechnungen abgeschrieben.

Bedarfsabklärung

Die Gemeinden rechnen in den nächsten Jahren mit einer stets steigenden Zahl von Betagten und Hochbetagten. Glücklicherweise wird der Bedarf an Pflegeplätzen nicht ganz im selben Ausmass wie in der Vergangenheit zunehmen, weil die Betagten länger zu Hause leben. Die Gründe dafür sind vor allem der Ausbau der ambulanten Dienste (Spitex, Mahlzeitendienst, etc.), aber auch weil mehr Menschen lebenslang für ihre Gesundheit vorgesorgt haben, es weniger Menschen mit beruflich bedingten körperlichen Einschränkungen gibt und die Rehabilitation erfolgreicher ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Ansprüche an das Wohnen im Alter einer ständigen Entwicklung unterworfen sind.

Diagramme zur Bevölkerungsprognose





Auf einen Zeithorizont von 15 Jahren, also auf das Jahr 2020 gerechnet, geht der Arbeitsausschuss für die Gemeinden Birmensdorf und Aesch von einem Bedarf von rund 50 Pflegeplätzen aus. Dieser Planungsgrundlage liegt die wahrscheinliche Entwicklung der Demografie in den Gemeinden Birmensdorf und Aesch, die fortschreitende Alterung der Bevölkerung und die Annahme einer kürzeren Aufenthaltsdauer im Alterszentrum zugrunde. Diese Annahme wird auch durch die Gesundheitsdirektion als stichhaltig anerkannt. Eine vollständige Auslastung dieses Angebotes in der Startphase kann nicht gewährleistet werden. Da ein etappierter Bau bei laufendem Betrieb undenkbar ist, werden für einen allfällig nicht ausgelasteten Teil des Alterszentrums optionale Nutzungsmöglichkeiten in Form von Alterswohnungen geprüft. Diese können bei entsprechender Nachfrage wieder in den Dienst des Alterszentrums gestellt werden.

Alles unter einem Dach

Die späteren Lebensjahre sind eine Phase des Lebens, die Fragen eines altersbedingten Wohnwechsels aktueller werden lässt. Je frühzeitiger diverse Wohnperspektiven für diese Lebensphase ins Auge gefasst werden, desto mehr Freiräume stehen auch im hohen Lebensalter offen. Wohl besteht der Wunsch, mit Hilfe der Spitex, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu verbleiben, doch steigt die Zahl der älteren Menschen, die kein selbständiges Leben mehr führen können, ständig an. Im Rahmen der kommunalen Alterspolitik ist also eine optimale Kombination von Betreuungsstrukturen gefragt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird ein Alters- und Pflegezentrum geplant, das alle ambulanten und stationären Dienstleistungen unter einem Dach vereint. Angeboten werden rund 50 Pflegeplätze. Prioritär für Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinden Birmensdorf und Aesch, wobei zur Auslastung auch Bewohnerinnen und Bewohner von ausserhalb aufgenommen werden können. Die Bevölkerung erhält aber auch eine eigentliche Anlauf- und Beratungsstelle in allen Alters- und Pflegefragen. Auf der Grundlage der bereits bestehenden Vereinbarung spielt dabei die spitalexterne Krankenpflege (Spitex) eine zentrale Rolle. Unter Nutzung der sich ergebenden Synergien soll der heutige Spitexverein in den Betrieb des Alterszentrums integriert werden und von dort aus auch die zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Alterswohnungen betreuen.

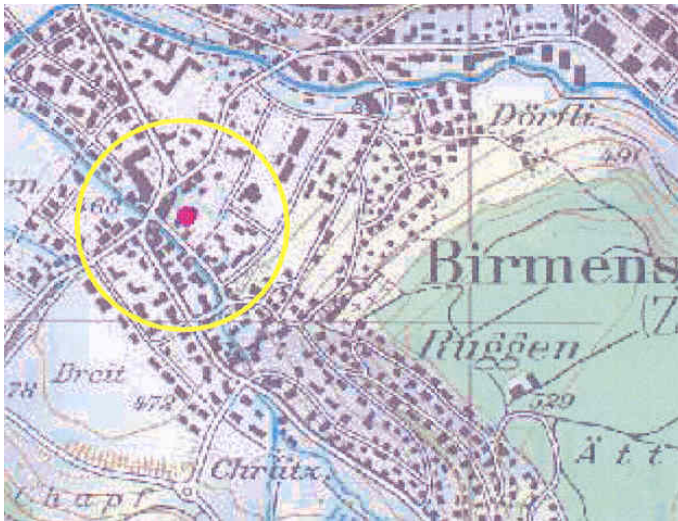
Für weitere ambulante Dienstleistungen, welche nicht kostendeckend geführt werden können, z.B. Mahlzeitendienst, Fahrdienst, Betreuungsdienst, usw. sowie Unterstützungsangebote für pflegende Angehörige wird in dieser Abstimmungsvorlage ein jährlich wiederkehrender Kredit von maximal Fr. 120'000.-- beantragt. Davon entfallen Fr. 96'000.-- auf die Gemeinde Birmensdorf und Fr. 24'000.-- auf die Gemeinde Aesch. Diesen Betrag übersteigende Aufwendungen wären durch die Gemeinden auf Antrag der Genossenschaft als Neuausgabe im Rahmen ihrer Finanzkompetenz zu bewilligen. Für den Fall, dass die ambulanten Dienstleistungen des Alterszentrums finanziell nicht selbsttragend geführt werden können, geht die restliche Kostendeckung hier zulasten der Gemeinden (*Antrag 7 Abstimmungsdispositiv*).

Standort und Landerwerb

Durch den Erwerb des Grundstückes Kat. Nr. 3406 an der Bachstrasse (ehemals Landw. Genossenschaft Birmensdorf) konnte das bereits im Gemeindebesitz sich befindliche Familiengartenareal arrondiert werden. Mitten im Dorfzentrum steht somit eine zusammenhängende Fläche von 4060 m² zur Verfügung, die sich hervorragend als Standort eines künftigen Alterszentrums eignet. Unter Einräumung eines Rückkaufsrechtes, das der Sanktionierung einer Zweckentfremdung des Kaufobjektes dient, werden die Grundstücke am Bach durch die politische Gemeinde Birmensdorf zum Preise von Fr. 3,3 Mio. (entspricht Fr. 810.--/m²) wie folgt an die Genossenschaft verkauft (*Antrag 5 Abstimmungsdispositiv*):

- Grundstück Landi Kat. Nr. 3406, 2441 m²
bilanziert im Finanzvermögen mit Fr. 1,4 Mio.
- Grundstück Familiengärten, Kat. Nr. 1829, 1619 m²
bilanziert im Verwaltungsvermögen/bereits vollständig abgeschrieben

Das vorgesehene Baugrundstück an der Bachstrasse liegt gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung in der Kernzone Dorf. Voraussichtlich wird es notwendig sein, für das Projekt einen privaten Gestaltungsplan aufzustellen, der von den Stimmberechtigten der Gemeinde Birmensdorf zu genehmigen sein wird. Unter diesen Voraussetzungen wird es möglich, das Raumprogramm des künftigen Alterszentrum optimal ins Ortsbild einzupassen.



Leistungsvereinbarung mit Genossenschaft

Nebst der Klärung der Standortfrage gilt es, die Form der Trägerschaft zu bestimmen und, davon abhängig, die Finanzierungsfrage zu lösen. Die ausschliessliche Finanzierung des Projektes durch Steuergelder würde beide Gemeinden ausserordentlich stark belasten. Verschiedene Formen der Trägerschaft wurden daher geprüft. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde einerseits eine öffentlichrechtliche Lösung, bei der die Gemeinden selbst als Träger aufgetreten wären (Anschlussvertrag, Zweckverband, interkommunale Anstalt) verworfen. Die Entscheidungswege erwiesen sich hier als zu lang und die Organisation als zu aufwändig. Auf Veränderungen am Markt könnte nur bedingt flexibel reagiert werden. Da es sich bei der Altersbetreuung (Bau und Betrieb von Alters- und Pflegeheimen) um eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde handelt, können sie sich ihr nicht vollständig entziehen, weshalb eine Privatisierung (Übernahme durch eine Betriebsgenossenschaft unter Mehrheitsbeteiligung eines auswärtigen Investors oder Verkauf) ausgeschlossen wurde. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile erwies sich schlussendlich eine privatrechtliche Genossenschaft als mehrheitsfähig. Dabei wird die Aufgabenerfüllung rechtlich-organisatorisch verselbständigt. Die beiden Gemeinde bleiben dafür verantwortlich, dass der übertragene Aufgabenbereich recht und zweckmässig erfüllt wird; dementsprechend steht die privatrechtliche Genossenschaft auch unter ihrer Aufsicht. Falls die privatrechtliche Genossenschaft nicht mehr in der Lage sein sollte, die Aufgabe zu erfüllen, würde diese in letzter Konsequenz an die beiden Gemeinde zurückfallen.

Auf der Grundlage des den Stimmbürgern zur Genehmigung vorzulegenden Gründungs- und Kooperationsvertrages (*Antrag 1 Abstimmungsdispositiv*) wird die Genossenschaft verpflichtet, das Projekt Alterszentrum Birmensdorf-Aesch auf der Bauparzelle am Bach, zu realisieren und zu betreiben. Die politischen Gemeinden gewähren der Genossenschaft für den Erwerb der Parzelle und die nötigen Investitionen ein zweckgebundenes Darlehen und zeichnen zudem Genossenschaftskapital (*Anträge 2 + 3 Abstimmungsdispositiv*).

Der Genossenschaftszweck ist im Gründungs- und Kooperationsvertrag, der auch die Leitplanken für die später zwischen den Gemeinden und der Genossenschaft abzuschliessenden Leistungsvereinbarung (*Antrag 8 Abstimmungsdispositiv*) vorgibt, fest verankert. Diese Leistungsvereinbarung bildet die eigentliche Grundlage für die Bau- und Betriebspflicht der Genossenschaft und entspricht damit dem Gegengewicht zur Handlungsfreiheit, welche mit der Auslagerung der Aufgabe an eine private Trägerschaft gewonnen werden soll. Sie sichert das Angebot von rund 50 Pflegeplätzen aller Besa-Stufen, die Integration der Spitexdienste, weiterer ambulanter Dienstleistungen sowie die Unterstützung pflegender Angehöriger. Das Bauprojekt, der Kostenvoranschlag und das Betriebsreglement unterliegen der Genehmigung durch die Gemeinderäte, denen zur Kontrolle der Erfüllung der der Genossenschaft übertragenen Aufgaben die Einsitznahme im Genossenschaftsvorstand und ein Recht auf Einsichtnahme in die Bücher der Genossenschaft zusteht. Das Aufsichtsrecht der beiden Gemeinden bedeutet indessen nicht, dass sie sich an der Betriebsführung beteiligen. Vielmehr geht es darum, die Zweckbindung der Vermögenswerte, welche die Gemeinden der Genossenschaft zur Verfügung stellen, zu überwachen. Es wird damit eine angemessene Genossenschaftsaufsicht durch die Gemeinden sichergestellt.

Das Alterszentrum soll im stationären Bereich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten kostendeckend geführt werden. Es stellt eine unabhängige wirtschaftliche Einheit dar. Der Grad der Selbständigkeit wird vorab nach dem Mass der wirtschaftlichen Unabhängigkeit der Trägerschaft und nach den bei den Gemeinden verbleibenden finanziellen Risiken ausgestaltet. Für den Fall, dass das Alterszentrum finanziell nicht selbsttragend geführt werden könnte, müssten die beiden Gemeinden der Genossenschaft gegebenenfalls entsprechende Steuermittel zukommen lassen.

Genossenschaft als Bauherrin

Als Bauherrin des Alterszentrums treten nicht die beiden politischen Gemeinden, sondern die privatrechtliche Genossenschaft auf. Das Projekt wird über die Durchführung eines Wettbewerbes erarbeitet. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können somit nicht mehr direkt auf das Heim Einfluss nehmen (z.B. Projektgenehmigung oder bei grossen Investitionen), werden aber finanziell erheblich entlastet.

Gründung der Genossenschaft

Der privatrechtliche Charakter der Genossenschaft wird dadurch unterstrichen, dass die Gemeinden in der Genossenschaft eine Minderheit bilden und auch die Mehrheit des Genossenschaftsvorstandes nicht Mitglieder der Exekutiven der beiden Gemeinden sind. Zwei der Vorstandsmitglieder sind vom Gemeinderat Birmensdorf, ein Mitglied vom Gemeinderat Aesch abzuordnen. Die vier "privaten Mitglieder" des Genossenschaftsvorstandes setzen sich je zur Hälfte aus Einwohnern von Birmensdorf und Aesch zusammen. Als designierte Vorstandsmitglieder gelten:

Birmensdorf

Rolf Bachmann, Sozialvorstand
Werner Haab, Finanzvorstand

Karl Traub
Peter Heinzer

Aesch

Susanne Burla, Sozialvorständin

Jeannine Castelberg
Dr. Bruno Letsch

Der Eintrag der Genossenschaft im Handelsregister erfolgt nach der Genehmigung des Gründungs- und Kooperationsvertrages und der Bewilligung der damit verbundenen Kredite durch die Urnenabstimmung in Birmensdorf und die Gemeindeversammlung in Aesch. Die Öffnung der Genossenschaft nach aussen und die Erweiterung des Mitgliederbestandes setzt die Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Gründungs- und Kooperationsvertrag durch die Genossenschaft voraus. Diese Übernahme umfasst verschiedene Verträge, die bei Zustimmung zum vorliegenden Antrag in der Kompetenz der Gemeinderäte abgeschlossen werden (Leistungsvereinbarung, Grundstückveräußerungsvertrag, Darlehensvertrag, Bürgschaftsvertrag, Beraterverträge).

Wie trete ich der Genossenschaft bei?

Die Erweiterung der Genossenschaft ist primär für die Einwohner von Birmensdorf und Aesch bestimmt. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft wird durch Zeichnung eines Anteilscheines im Werte von Fr. 3'000.-- erworben. Mit dieser finanziellen Beteiligung sichert sich die Genossenschafterin oder der Genossenschafter die statutarischen Rechte und Pflichten eines Mitgliedes. Ein individuelles Recht auf Nutzung der Leistungen des Alterszentrums kann daraus aber nicht abgeleitet werden. Eine breite Unterstützung in der Bevölkerung ist für den Bau und Betrieb des Alterszentrums von grosser Bedeutung. Der Erwerb eines Anteilscheines kommt in diesem Sinne einer Solidaritätsbekundung gleich.

Finanzierung

Bei der Wahl der Finanzierungsmöglichkeiten wurde besonderen Wert auf ein einfaches und überschaubares Modell gelegt. Ziel ist es, das Alterszentrum unter Entlastung des Gemeindehaushaltes und damit auch des Steuerfusses zu realisieren und zu betreiben.

Von zentraler Bedeutung ist, dass die Genossenschaft mit genügend Genossenschaftsvermögen ausgestattet wird, damit sie von Beginn an über eine gesunde Basis verfügt. Dazu einigten sich die Gemeindegemeinden nebst der Zeichnung von Genossenschaftskapital (Fr. 0,2 Mio.) auf die Einbringung von insgesamt Fr. 8 Mio., nämlich (*Anträge 2 + 3 Abstimmungsdispositiv*).

- Die Gemeinde Birmensdorf schiesst Fr. 6,4 Mio. in Form eines nachrangigen Darlehens, bestehend aus dem Landwert und flüssigen Mitteln, ein.
- Die Gemeinde Aesch schiesst Fr. 1,6 Mio. in Form eines nachrangigen Darlehens, bestehend aus flüssigen Mitteln, ein.

Der Finanzbedarf für den Bau des Alterszentrums ist mit einem Kostendach von Fr. 20,5 Mio. veranschlagt. Er wird zu 63 % (Fr. 13 Mio.) durch Hypotheken Dritter (z.B. Banken etc.), der Rest einschliesslich Betriebskapital von Fr. 1 Mio. durch bedingt verzinsliche und rückzahlbare Darlehen der beiden Gemeinden sowie durch private Genossenschaftsanteile abgedeckt. Sie stellen zusammen mit der von den Gemeinden zur Absicherung der Hypotheken und zur Erreichung günstigerer Konditionen zu stellenden Solidarbürgschaften (*Antrag 6 Abstimmungsdispositiv*) eine Starthilfe für die Bau- und erste Betriebsphase dar. Es handelt sich dabei um Maximalbelastungen, wobei nicht davon auszugehen ist, dass diese in vollem Umfange beansprucht werden müssen. Bei den beantragten Kredit- und Ausgabenbeschlüssen handelt es sich im wesentlichen um bedarfsabhängige Eventualverpflichtungen, welche dem Finanzreferendum unterstehen (Darlehen, Ergänzungskredit für die ambulanten Dienstleistungen, Bürgschaft, Verzinsung).

Die Gemeinden Birmensdorf und Aesch beteiligen sich am Alterszentrum in einem Verhältnis von 4 zu 1.

Fr. 20'500'000.--		maximale Anlagekosten (Land- und Baukosten)
Fr. 1'000'000.--		Betriebskapital
Fr. 21'500'000.--		Finanzbedarf/Kostendach
	Fr. 500'000.--	Genossenschaftsanteile (Gemeinden Fr. 200'000.--/ Private geschätzt Fr. 300'000.--)
	Fr. 6'400'000.--	Gemeindedarlehen Birmensdorf (nachrangig)
	Fr. 1'600'000.--	Gemeindedarlehen Aesch (nachrangig)
Fr. 8'500'000.--		
Fr. 13'000'000.--		Fremdkapitalbedarf

Verzinsung und Amortisation der Darlehen

Um die Finanzierung der Genossenschaft sicherzustellen, werden die Darlehen der Gemeinden nachrangig erteilt. Sie erlangen somit eigenkapitalähnlichen Charakter (*Antrag 3 Abstimmungsdispositiv*). Sie sind an Bedingungen geknüpft. Insbesondere werden die Darlehen zu Vorzugskonditionen und unter Anwendung einer aufgeschobenen Amortisation gewährt (*Antrag 4 Abstimmungsdispositiv*).

Die Belegung des Alterszentrums steigert sich in der Startphase innert 5 Jahren von 84 % auf 94 %. Der Businessplan trägt dieser Entwicklung Rechnung. In vollem Betrieb wird mit einem Cashflow von Fr. 640'000.-- gerechnet. Dieser wird anfänglich für die Amortisation der Hypotheken verwendet. Nach Ablauf von 5 Jahren wird er im Einvernehmen mit den Banken auch für die Rückzahlung der Gemeindedarlehen verwendet. Neben den wegfallenden Investitionen für den Neubau müssen die Gemeinden auch keine Kapital- und Abschreibungskosten übernehmen. Die nachrangigen Gemeindedarlehen gehören zum Verwaltungsvermögen der Gemeinden und müssen gemäss den finanzrechtlichen Vorschriften nicht abgeschrieben werden. Es kann damit gerechnet werden, dass die Darlehen voll amortisiert werden und in diesem Fall der Gemeindehaushalt durch den Bau auch längerfristig nicht belastet wird.

Staatsbeitrag

Der Bau des Alterszentrums ist grundsätzlich staatsbeitragsberechtigt. Die Ausrichtung eines solchen Beitrages ist allerdings an die Erfüllung „baulich-räumlicher“ Anforderungen geknüpft. Die Gesundheitsdirektion kann die Ausrichtung von Staatsbeiträgen auch von einer wirtschaftlichen Betriebsführung oder von einem Bedarfsnachweis abhängig machen. Ausserdem untersteht er dem Gebot der Erhaltung der Zweckbindung.

Zu beachten ist, dass sich das Sozialhilfegesetz in Überarbeitung befindet. Bei der Bemessung des Staatsbeitrages gelangen die im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung. Eine verlässliche Berechnung der Subvention ist zum derzeitigen Projektstand nicht möglich. Subventionsberechtigt sind die Gemeinden und nicht die Genossenschaft. Entsprechend wird der Staatsbeitrag über die Investitionsrechnungen der Gemeinden vereinnahmt.

Im Zusammenhang mit der Kündigung des Anschlussvertrages APH Weihermatt durch die Gemeindeversammlung Urdorf erheben die Gemeinden Aesch und Birmensdorf anteiligen Anspruch auf die seinerzeit an dieses Heim ausgerichteten Staatsbeiträge. Diese Forderung ist in einem Rechtsstreit vor Verwaltungsgericht hängig.

Folgekosten

Zuhanden der Folgekostenberechnung sind für dieses komplexe Geschäft die Auswirkungen für die ersten zehn Betriebsjahre einzeln ermittelt und im Mittelwert dieser Jahre in der untenstehenden Tabelle zusammengefasst worden. Das Ergebnis würde durch den Eingang eines allfälligen Staatsbeitrages verbessert.

Folgekostenberechnung	Birmens- dorf	Aesch	Total
Berechnung der Nettobeiträge			
Beteiligung am Grundkapital der Genossenschaft	160'000	40'000	200'000
Bedingt rückzahl- und verzinsbares Darlehen	6'400'000	1'600'000	8'000'000
Solidarbürgschaft zur Absicherung Hypothek	1'600'000	400'000	2'000'000
Bruttobeiträge	8'160'000	2'040'000	10'200'000
abzüglich			
- Solidarbürgschaft	-1'600'000	-400'000	-2'000'000
Nettobeiträge	6'560'000	1'640'000	8'200'000
Kapitalfolgekosten			
- Verzinsung + Abschreibung Genossenschaftskapital	14'329	3'582	17'911
- 3,75 % für bedingt rückzahl- und verzinsbare Darlehen	240'000	60'000	300'000
Total Kapitalfolgekosten	254'329	63'582	317'911
Indirekte Folgekosten			
- Ausgaben für ambulante Altersbetreuung	96'000	24'000	120'000
Jährliche Bruttomehrbelastung	350'329	87'582	437'911
Folgeerträge			
- Zinsertrag auf Darlehen (ab 6. Jahr)	-104'533	-26'133	-130'676
Total Folgeerträge	-104'533	-26'133	-130'676
Jährliche Nettomehrbelastung ohne Landverkauf	245'796	61'449	307'245
- Entfall Zinsaufwand auf Landverkauf (3,3 Mio. x 3,75 %)	-123'750	-	-123'750
Jährliche Nettomehrbelastung mit Landverkauf	122'046	61'449	183'495

Offene Annahmen

Zinssätze

Fremdkapitalzins = 3,75 % gemäss Weisung DJI interner Zinssatz

Verzinsung Darlehen ab 6. Jahr = 3,5 % gemäss Vertragsentwurf

Rückzahlung Darlehen ab 6. Jahr (Annahme 1/30 gemäss Vertrag)

Ausgaben für ambulante Altersbetreuung gemäss Vertrag

Die jährliche Nettomehrbelastung (ohne Landverkauf) beläuft sich gesamthaft auf Fr. 307'245.--. Davon entfallen Fr. 245'796.-- auf Birmensdorf und Fr. 61'449.-- auf Aesch. Durch den Landverkauf der Gemeinde Birmensdorf an die Genossenschaft reduziert sich deren Nettomehrbelastung auf Fr. 122'046.--. Ausgehend von einem 100 %igen Staatssteuerertrag von Fr. 13,2 Mio. entspricht dies 0,9 Steuerprozenten. Der 100 %ige Staatssteuerertrag in Aesch ist mit Fr. 4 Mio. ausgewiesen. Daraus lässt sich ein Mehraufwand von rund 1,5 Steuerprozenten ableiten.

Ausserdem fällt für Birmensdorf aus der Landveräusserung ein einmaliger Buchgewinn von Fr. 1,9 Mio. an. Er wird für zusätzliche Abschreibungen eingesetzt und reduziert dadurch die Belastung der Laufenden Rechnung in den Folgejahren.

Zeitlicher Ablauf

Sofern die Gemeinden Birmensdorf und Aesch dem vorgeschlagenen Vorgehen zustimmen, kann die Gründung der Genossenschaft im Jahre 2007 erfolgen. Unter Begleitung durch die Genossenschaft ist die Durchführung eines Projektwettbewerbes vorgesehen, der zusammen mit dem anschliessenden Baubewilligungsverfahren im Jahre 2008 abgewickelt werden soll. Ziel dieses ehrgeizigen Programms ist es, den Aescher und Birmensdorfer Seniorinnen und Senioren ab dem Jahr 2011, also auf den Zeitpunkt der Beendigung der Zusammenarbeit mit dem APH Weihermatt in Urdorf, eine eigenständige Lösung anzubieten.

Antrag

Die Gründung einer privatrechtlichen Genossenschaft macht betriebswirtschaftlich Sinn. Der Bau- und Betrieb des Alterszentrums kann vom Tagesgeschäft der Gemeindebehörden abgekoppelt werden. Die Verwaltung wird entlastet. Trotzdem bleibt die Einflussnahme der Gemeinden weitgehend gewahrt. Die für die Gründung der Genossenschaft erforderlichen Mittel werden über eine Hypothekarisierung, bedingt rückzahlbare Gemeindedarlehen und öffentliches und privates Genossenschaftskapital generiert. Die Gemeindehaushalte werden von den Abschreibungs- und teilweise von den Zinskosten entlastet. Mit der beantragten Genossenschaftslösung wird eine öffentliche Aufgabe nicht auf unbestimmte Zeit durch die Solidarität des Steuersystems, sondern durch jene des privaten Engagements erfüllt. Den Gemeinderäten von Birmensdorf und Aesch wird empfohlen, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den vorstehenden Antrag in zustimmendem Sinne zu unterbreiten.