

Stiftung Altersheim Langnau am Albis, Anpassung Baurechtsvertrag bezüglich Baurechtszins

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Altersheim Langnau am Albis (Stiftung) vom Jahr 1971 ist aufgrund der Auswirkungen des seit dem Jahr 2011 geltenden Pflegefinanzierungsgesetzes anzupassen. Bis anhin hat die Gemeinde Langnau auf einen Baurechtszins verzichtet. Das neue Finanzierungssystem hat dazu geführt, dass aufgrund der höheren Gemeindebeiträge die Stiftung Ertragsüberschüsse erzielen konnte. Für die Restlaufzeit vom 1. Januar 2017 bis 1. April 2021 soll ein Baurechtszins von jährlich Fr. 78'000 erhoben werden.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. In Abänderung des Baurechtsvertrages mit der Stiftung Altersheim Langnau am Albis vom 2. April 1971 (Ziffer 3 der weiteren Bestimmungen) wird für die Restlaufzeit des Baurechtsvertrages ein Baurechtszins von pauschal Fr. 78'000 pro Jahr festgelegt.
2. Der Gemeinderat wird bevollmächtigt, für den Fall grösserer Änderungen der finanziellen Rahmenbedingungen bei der Stiftung Altersheim Langnau am Albis den Baurechtszins zu reduzieren bzw. wieder darauf zu verzichten.

WEISUNG

1. Ausgangslage

Mit dem seit 2011 geltenden Pflegefinanzierungsgesetz erfolgte im Pflegebereich der Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung. Die Objektfinanzierung bestand in der Vergangenheit aus der direkten Zuwendung von Gemeindebeiträgen an die Stiftung sowie auf dem Verzicht zur Erhebung eines Baurechtszinses. Dies hat bereits bewirkt, dass die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2013 beschlossen hat, den jährlichen Gemeindebeitrag von Fr. 450'000 an die Stiftung aufzuheben und mit der Stiftung eine Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung mit Wirkung ab 1. Januar 2014 in Kraft zu setzen. Die aktuellen Gemeindebeiträge basieren auf dieser Leistungsvereinbarung. Vorgängig hat der Gemeinderat bereits den jährlichen Pflegebeitrag von Fr. 230'000 in eigener Kompetenz aufgehoben.

2. Ziel / Absicht

Mit dem Übergang von der Objekt- zur Subjektfinanzierung haben bei den Pflegeheimen die betriebswirtschaftliche Unternehmensführung und die Bildung von Rückstellungen für zukünftige Investitionen weiter an Bedeutung gewonnen.

Aufgrund der hohen Anzahl von pflegebedürftigen Bewohnerinnen und Bewohnern kann die Stiftung weiterhin mit den neuen, subjektorientierten Gemeindebeiträgen Ertragsüberschüsse generieren. Gemäss der Pflegegesetzgebung ist es nicht mehr zulässig, dass die Stiftung jährliche Gewinne erwirtschaftet. Mit den auf den Vollkosten basierenden Gemeindebeiträgen werden auch die Kapitalkosten für das Gebäude und das Grundstück abgegolten. Konsequenterweise soll

die Gemeinde für das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3564 belastete Baurecht mit einem Baurechtszins entschädigt werden. Der Stiftungsrat Altersheim Langnau am Albis ist mit dieser Änderung einverstanden. Die Bewohner bezahlen wie bisher maximal Fr. 21.60 pro Tag für die Pflegeleistungen.

Seit dem Inkrafttreten des Pflegefinanzierungsgesetzes im Jahr 2011 haben sich die Gemeindebeiträge an die Stiftung wie folgt entwickelt:

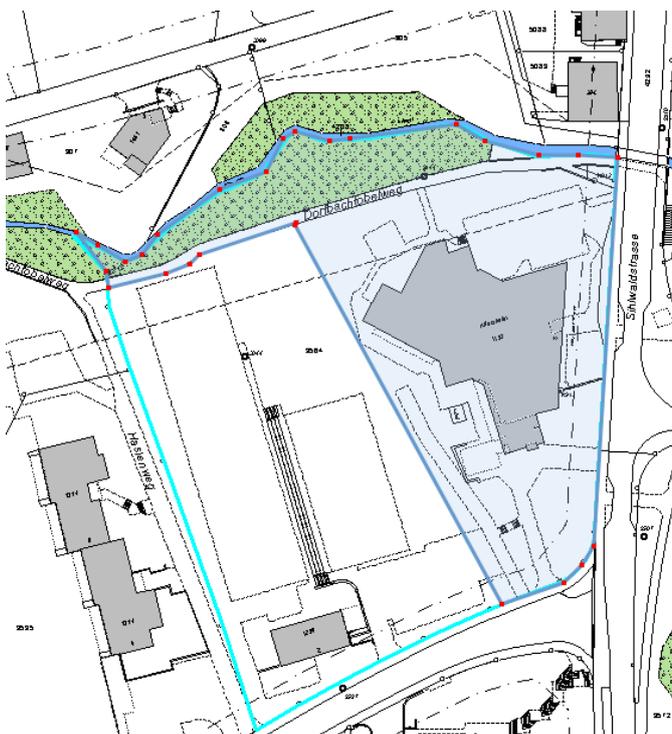
Jahr	Gemeindebeiträge			
	Pflegefinanzierung	Objektfinanzierung	Total	Kalkulatorische Kosten (Verzicht auf Baurechtszins)
In tausend Franken				
2011	688	450	1'138	142
2012	1'017	225	1'242	142
2013	969	225	1'194	142
2014	928		928	142
2015	1'180	-	1'180	142

Aufgrund dieser Erfahrungszahlen und nach Absprache mit dem Stiftungsrat kann davon ausgegangen werden, dass auch nach der Bezahlung des jährlichen Baurechtszinses von Fr. 78'000 die Finanzierung der Stiftung gesichert ist. Zudem kann die Gemeinde mit der Erhebung des Baurechtszinses die Mehrkosten bei den Pflegefinanzierungsbeiträgen abfedern.

Damit in finanziell schwächeren Phasen (beispielsweise Unterbelegung, weniger Pflegebedürftige) ein Finanzengpass überbrückt werden kann, stellt die Gemeinde auf begründeten Antrag weiterhin einen Betriebskredit zu Verfügung. Weiter ist vorgesehen, den Gemeinderat soweit zu bevollmächtigen, dass dieser den Baurechtszins reduzieren oder ganz darauf verzichten kann. Diese beiden Möglichkeiten erlauben es, bei strukturellen Finanzierungsproblemen der Stiftung proaktiv zu handeln.

3. Baurechtszins

Der Baurechtszins wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3'564 erhoben. Da das Areal der Tennisplätze der Stiftung nicht zur Verfügung steht, wird dieser Teil nicht in die Berechnung einbezogen.



Situationsplan mit Grundstück Kat.-Nr. 3564, 10'740 m², massgebende Fläche hellblau markiert

Für die Zeit vom Jahr 2017 bis Ende Baurechtsvertrag (1. April 2021) ist in Abweichung des bisherigen Baurechtsvertrages (Verzicht auf die Erhebung eines Baurechtszinses) ein Baurechtszins zu erheben, der auf folgenden Grundlagen basiert:

- Basislandwert von Fr. 4'440'000 (5'484 m² x Fr. 810, gerundet) gemäss einer externen Verkehrswertschätzung
- Zinssatz, basierend auf dem aktuellen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen von 1,75 % (Stand Juni 2016)

Dies ergibt einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 78'000 (1,75 % von Fr. 4'440'000, gerundet auf tausend Franken). Der Baurechtszins bleibt für die ganze Restlaufzeit des Baurechtsvertrages (2021) unverändert. Für den Tennisarealanteil (5'256 m²) wird weiterhin ein erfolgsneutraler kalkulatorischer Baurechtszins von Fr. 69'600 (bisher für das gesamte Grundstück Fr. 142'155) in der Gemeindebuchhaltung geführt.

4. Rechtsgrundlagen

Die Erhebung eines Baurechtszinses entspricht nicht dem laufenden Baurechtsvertrag, welcher von der Gemeindeversammlung am 25. Juni 1970 bewilligt wurde. In Abänderung der Vertragsbestimmung zum Baurechtszins und gestützt auf Art. 17 Ziffer 5 GO (Wert Grundeigentum höher als Fr. 1'200'000.-) ist für dieses Geschäft die Gemeindeversammlung zuständig.

5. Schlussbemerkungen

Mit dem seit dem Jahr 2011 wirksamen Pflegefinanzierungsgesetz und dem damit verbundenen Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung liegen nun die Erfahrungszahlen von fünf Jahren vor. Die Erhebung des Baurechtszinses von Fr. 78'000 kann durch die höheren Pflegefinanzierungsbeiträge der Gemeinde von der Stiftung finanziell verkraftet werden. Zudem wird im Hinblick auf die Neugestaltung des im Jahr 2021 auslaufenden Baurechtsvertrages mit der Erhebung eines Baurechtszinses bereits dieser Schritt vorweggenommen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Peter Herzog
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

Langnau am Albis, 16. September 2016

Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2016

Erhebung Baurechtszins Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg

Gutachten der RPK

Die RPK hat die Vorlage geprüft und für in Ordnung befunden. Die finanzrechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Angemessenheit sind eingehalten.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage im Sinne des Gemeinderates zuzustimmen.

Langnau am Albis, 9. November 2016 Rechnungsprüfungskommission



Peter Kälin
Präsident



Raphael Meyer
Aktuar