

Wohnen im Alter Langmoos

Eventualverpflichtung

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT

Der Bau von Alterswohnungen mit individuellem Serviceangebot soll geplant werden. In einem ersten Schritt sind die Baubedürfnisse zu konkretisieren. Anschliessend ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen, um danach das Vorprojekt mit Grobkostenschätzung entwickeln zu können. Schliesslich soll der Baurechtsvertrag ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Kosten für die erste Planungsphase werden von der bonainvest vorfinanziert. Wenn der Baurechtsvertrag auf der Basis des Vorprojekts mit der bonainvest nicht rechtsgültig abgeschlossen wird, sind die Kosten von Fr. 667'000.- durch die Gemeinde zu finanzieren, soweit kein Dritt-Investor gefunden werden kann, welcher die Finanzierung übernimmt.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Auf dem Grundstück Kataster Nr. 3546 (Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg sowie Tennisanlage) sind nach Ablauf des Unterbaurechtsvertrags zwischen dem Tennisclub Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis voraussichtlich 40 - 50 altersgerechte Wohnungen mit Service zu bauen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der bonainvest AG über die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Entwicklung des Vorprojekts (inkl. Grobkostenschätzung und minimalem Baugesuch) eine Vereinbarung abzuschliessen.
3. Mit dem Inkrafttreten der Vereinbarung gemäss Beschlusspunkt 2 wird als Eventualverpflichtung gegenüber der bonainvest AG ein Kredit von Fr. 667'000.- bewilligt.
4. Der Baurechtsvertrag ist mit einer separaten Vorlage der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, notfalls die Zahlung aufgrund der eingegangenen Verpflichtung von maximal Fr. 667'000.- auszulösen.

Inhaltsverzeichnis

FÜR DIE EILIGE LESERSCHAFT	1
ANTRAG	1
WEISUNG	2
1. Ausgangslage	2
2. Konzept des Wohnens und Lebens im Alter	3
3. Projekt "Wohnen im Alter – Langmoos"	4
4. Finanzielles / Rechtsgrundlagen	7
5. Schlussbemerkungen	8

WEISUNG

1. Ausgangslage

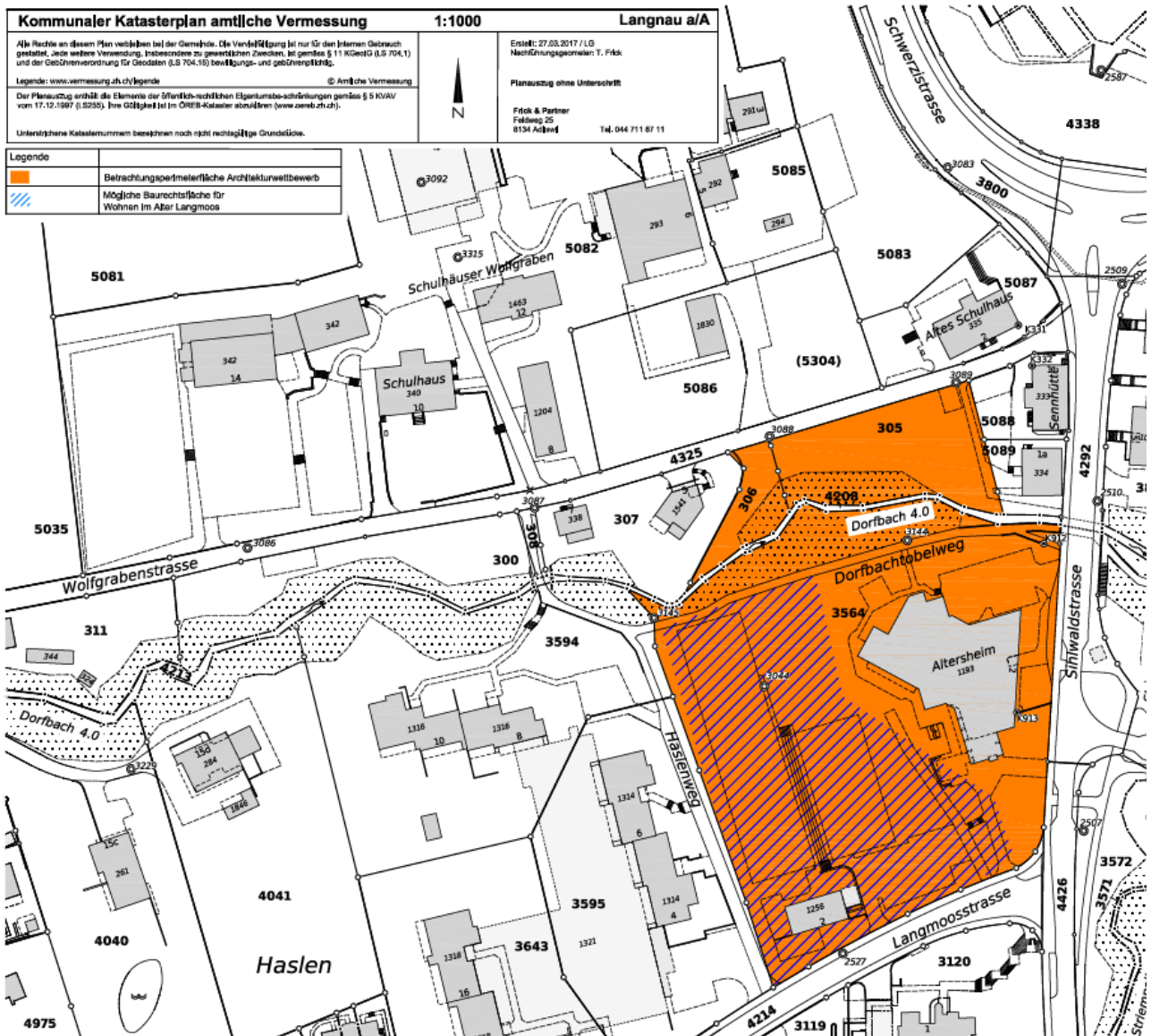
Die Gemeindeversammlung hat am 9. Juni 2016 den Baurechtsvertrag «Wohnen im Alter – Wolfgrabenstrasse» genehmigt. In der Weisung wurde darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den im Jahr 2021 auslaufenden Baurechtsvertrag auf dem Grundstück des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg im Bereich des heutigen Tennisplatzes bereits die Planung der zweiten Etappe von Alterswohnungen angelaufen sei. Bei diesem zweiten Projekt stehen attraktivere Mietzinse und zusätzliche Serviceangebote für die Mieterschaft vermehrt im Fokus.

In seiner Massnahmenplanung zur Erreichung der Legislaturziele 2014/18 hat der Gemeinderat festgelegt, dass das Projekt "Alterswohnungen mit Serviceangeboten" auf dem ehemaligen Tennisplatz neben dem Alters- und Pflegezentrum Sonnegg als eigenständiges Projekt gestartet sein soll.

Im Jahr 2021 läuft der Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Langnau am Albis und der Stiftung Altersheim Langnau am Albis aus, ebenso der Unterbaurechtsvertrag zwischen der Stiftung Altersheim Langnau am Albis und dem Tennisclub Langnau am Albis. Ab diesem Zeitpunkt kann über den Standort neu verfügt werden.

Rund um das Wohnen im Alter sind folgende Projekte in Arbeit:





2. Konzept des Wohnens und Lebens im Alter

Das Leben und Wohnen im Alter in der Gemeinde Langnau am Albis soll nachfolgende Angebote umfassen:

2.1 Spitex Langnau am Albis

Die Spitex Langnau am Albis ist ein in die Gemeinde integrierter Bereich.

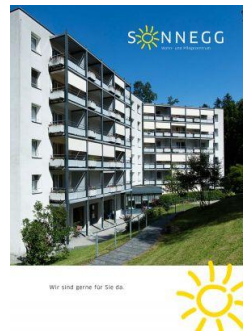
Der Spitex-Stützpunkt der Gemeinde soll in die Überbauung "Wohnen im Alter Langmoos" integriert werden.



2.2 Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg

Das als selbständige Stiftung geführte Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg bietet folgende Leistungen an:

- verschiedene Zimmer und Studios
- Pflege- und Betreuungsleistungen zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner nach ihren individuellen Bedürfnissen
 - Betreuung
 - Pflege
 - Alltagsgestaltung
- Gastronomie mit abwechslungsreicher und gesunder Ernährung, Schonkost oder Diät nach ärztlicher Verordnung



2.3 Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse (im Bau)

Die Bauarbeiten für eine Gewerbefläche (Arztpraxis) und komfortablen, altersgerechten 4 1/2- (1x), 3 1/2- (8x) und 2 1/2-Zimmerwohnungen (12x) sind gestartet worden. Die Wohnungen werden zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 bezugsbereit sein. Die Vermietung erfolgt durch die von der bonainvest AG (Eigentümerin der Gebäude) beauftragte Verwaltung.

2.4 Wohnen im Alter Langmoos (Vision)

Im Bereich der heutigen Tennisanlage in der Sonnegg sollen nach Ablauf des Baurechtsvertrags bzw. des Unterbaurechtsvertrags altersgerechte Wohnungen mit Service gebaut werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen sollen bei Bedarf auf gewisse Serviceleistungen (z.B. Pflegeleistungen, Notfalldienst, Mahlzeitendienst, Hauswartung, Concierge, Coiffeur etc.) zurückgreifen können. Das vorgesehene Projekt ist unter dem nachfolgenden Kapitel näher erläutert.

2.5 Demenzabteilung

Der Gemeinderat hat zusammen mit dem Stiftungsrat Altersheim Langnau am Albis (Betreiberin des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg) den Bau einer Demenzabteilung geprüft. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse im Wohn- und Pflegezentrum einerseits und der Wirtschaftlichkeit andererseits wurde entschieden, keine eigene Demenzabteilung zu erstellen und zu betreiben, sondern bestehende Angebote in der Region zu nutzen.

3. Projekt "Wohnen im Alter – Langmoos"

3.1 Investorin

Die Gemeinde Langnau am Albis hat mit der bonainvest einen Baurechtsvertrag für den Bau von altersgerechten Wohnungen (mit minimalen Serviceangeboten nach Bedarf) an der Wolfgrabenstrasse abgeschlossen. Aufgrund dieser guten Erfahrungen und auch zur bestmöglichen Nutzung von Synergieeffekten schlägt der Gemeinderat vor, beim Projekt "Wohnen im Alter Langmoos" ebenfalls mit der bonainvest zusammen zu arbeiten.

Die bonainvest AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft und eine 100 %-ige Tochter der bonainvest Holding AG. Die Holdinggesellschaft umfasst weitere Tochtergesellschaften (wie Bracher und Partner Totalunternehmung AG). Diese realisieren Überbauungen mit Wohnungen nach dem bonacasa-Konzept. bonacasa steht für hindernisfreie Wohnungen, welche mit einem Sicherheitskonzept ausgerüstet sind und den Bezug von individuellen Dienstleistungen ermöglichen. Die Aktionäre der bonainvest AG sind zum grossen Teil Vorsorgeeinrichtungen, unter anderen auch die Pensionskassen von Coop und Migros.

3.2 Vereinbarung

3.2.1 Inhalt der Vereinbarung

Der Gemeinderat hat vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur vorliegenden Vorlage mit der bonainvest eine Vereinbarung abgeschlossen - umfassend die Ausgangslage, Zweck, Rechtliches, Immobilienprojekt, phasenweise Auslösung der Arbeiten, Planungskommission und Lenkungsausschuss, Meilensteine und Terminplanung, Vorfinanzierung durch die bonainvest, Entschädigung von bonainvest, bonacasa®, Verträge mit den beteiligten Parteien, Dauer und Kündigungsmöglichkeit der Vereinbarung sowie Schlussbestimmungen. Die Vereinbarung ist Bestandteil der Aktenaufgabe dieser Vorlage, der Abschluss der Vereinbarung bzw. die allfällige Bereinigung aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Zentrale Inhalte der Vereinbarung sind:

3.2.2 Immobilienprojekt

Es ist geplant, ein Immobilienprojekt aufgrund der von der Gemeinde noch zu definierenden raumplanerischen Rahmenbedingungen gemäss folgenden Grundsätzen zu realisieren, wobei diese noch zu vertiefen und Detailfragen zu konkretisieren sind:

- a. Neubau von Mietwohnungen
- b. Neubau von hindernisfreien bonacasa®-Wohnungen für das Wohnen im Alter mit Dienstleistungen inkl. Notrufkonzept
- c. 40 bis 50 Wohnungen mit einem bedarfsgerechten Mix (ev. flexible Bauweise, die eine Unterteilung der Wohnungen ermöglicht); der genaue Wohnungsmix ist noch festzulegen
- d. Grösstenteils Wohnungen mit einem günstigen, einfachen und zweckmässigen Ausbaustandard
- e. Allenfalls auch einige grössere und teurere Wohnungen
- f. Integration von zweckmässigen Gemeinschaftsräumen inkl., sofern bautechnisch möglich und wirtschaftlich tragbar, eine trockene Verbindung zum bestehenden Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg
- g. Neben den Wohnungen Realisierung von Gewerberäumen (Therapie, Physio, Fitnesscenter, Kiosk etc.)
- h. Allenfalls Integration von "begleitetem Wohnen" und "tagaktivem Wohnen" (Betrieb durch Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg)
- i. Nutzung von Synergien bei den Serviceleistungen (Pflegeleistungen, Mahlzeiten, etc. vom Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg, Spitex-Dienstleistungen, bonacasa®-Dienstleistungen usw.)
- j. Sofern möglich Realisierung von Begegnungszonen (ev. in Verbindung mit einer Erweiterung der Gastronomie des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg, Leseraum, Internetaum etc.)
- k. Integration des Spitex-Stützpunktes (Gemeindebetrieb)
- l. Planerische Integration des Grundstücks Kat.Nr. 305 und 306 sowie der Wegverbindung zwecks Erreichung einer Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäuden des Wohnens im Alter.

3.2.3 Phasenweise Auslösung der Arbeiten

Die Projektentwicklung erfolgt phasenweise. Jede einzelne Phase ist unter Zustimmung beider Parteien abzuschliessen, bevor mit der nächsten Phase gestartet wird.

- a. Phase 1:
Aufbereiten der Grundlagen und Festlegung der Bedürfnisse für den Architekturwettbewerb
- b. Phase 2:
Durchführung und Abschluss Architekturwettbewerb
- c. Phase 3:
Überarbeiten des Siegerprojekts, Erarbeitung Vorprojekt und Grobkostenschätzung, Einreichung minimales Baugesuch auf der Basis Vorprojekt
- d. Phase 4:
Baurechtsvertrag aushandeln, Beurkundung Grundbuchamt, Genehmigung Gemeindeversammlung
- e. Phase 5:
Erarbeiten des definitiven Bauprojekts, Abschliessen des Baubewilligungsverfahrens resp. Projektänderungen sind rechtskräftig bewilligt
- f. Phase 6:
Ausführung

3.2.4 Meilensteine und Terminplan

Meilensteine des Projektes sind:

- | | | |
|----|---|---------------------|
| a) | Geologisches Gutachten, Terrainaufnahmen | bis Ende Feb. 2017 |
| b) | Kreditfreigabe für die Projektentwicklung durch Verwaltungsrat der bonainvest | 15. März 2017 |
| c) | Bewilligung Eventualverpflichtung für die Projektentwicklung durch die Gemeindeversammlung | 8. Juni 2017 |
| d) | Durchführung des Architekturwettbewerbs, Vorstellung der Ergebnisse Bevölkerung | bis Ende Juni 2018 |
| e) | Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Grobkostenschätzung auf der Basis des Wettbewerbs, Einreichung minimales Baugesuch | bis Ende 2018 |
| f) | Verhandlung des Baurechtsvertrages mit unter anderem Festlegung der Rahmenbedingungen für die Vermietung | bis Mitte Juni 2019 |
| g) | Beurkundung des Baurechtsvertrags bzw. eines Vorvertrags zum Abschluss eines Baurechtsvertrags | bis Mitte Juli 2019 |

Anschliessend strebt die Gemeinde folgendes Vorgehen an:

- | | | |
|----|---|---------------|
| h) | Vorlage des Baurechtsvertrags mit bonainvest an die Gemeindeversammlung | Dezember 2019 |
|----|---|---------------|

Anschliessend strebt die bonainvest folgendes Vorgehen an:

- | | | |
|----|--|-------------|
| i) | Erarbeitung des Bauprojekts, Abschliessen des Baubewilligungsverfahrens resp. Projektänderungen sind rechtskräftig bewilligt | 2020 / 2021 |
| j) | Baubeginn | 2021 |
| k) | Bezugsbereitschaft | 2023 |

3.3 Tennisclub Langnau am Albis

Der Tennisclub hat seit mehreren Jahren davon Kenntnis, dass auf dem Grundstück seiner heutigen Tennisanlage Alterswohnungen gebaut werden sollen.

Der Stiftungsrat Altersheim Langnau am Albis hat dem Tennisclub Langnau am Albis anfangs Dezember 2016 schriftlich mitgeteilt, dass der anfangs 2021 auslaufende Unterbaurechtsvertrag nicht verlängert wird.

Der Vorstand des Tennisclubs ist sich bewusst, dass ein neuer Standort zu finden ist. Der Gemeinderat hat ihm Beihilfen im Rahmen seiner Möglichkeiten zugesichert. Der Lead für die neue Standortsuche liegt beim Tennisclub.

4. Finanzielles / Rechtsgrundlagen

Kostenzusammenstellung

Phase 1: Aufbereiten Grundlagen, Festlegung Baubedürfnisse	Fr. 52'000.-
Phase 2: Durchführung und Abschluss Architekturwettbewerb	Fr. 270'000.-
Phase 3: Vorliegen des definitiven Vorprojekts mit Grobkostenschätzung inkl. Einreichung minimales Baugesuch	Fr. 305'000.-
Unvorhergesehenes (ohne Kosten Erledigung Rechtsmittelverfahren bei allfälligen Rekursen gegen die Baubewilligung)	<u>Fr. 40'000.-</u>
Gesamtaufwand	Fr. 667'000

Die von der Gemeinde vorfinanzierten Projektvorleistungen (wie Baugrunduntersuchung, die Terrainaufnahmen, raumplanerische Rahmenbedingungen in der Höhe von Fr. 22'000.-) werden nach rechtskräftigem Gemeindeversammlungsbeschluss über die Genehmigung des Baurechtsvertrags der bonainvest in Rechnung gestellt.

Die Kosten von bonainvest und allen beteiligten übrigen Parteien bis zur Erlangung des Vorprojekts mit Grobkostenschätzung inkl. Einreichung eines minimalen Baugesuchs (Vorbereitungsarbeiten, Projektleitungsarbeiten, Bauherrenvertretung, rechtliche Arbeiten, Architekturwettbewerb, Baugrunduntersuchung, Ausarbeitung eines Vorprojekts, sämtliche Planungs- und Ingenieurleistungen etc.) werden von der bonainvest vorfinanziert.

Sollte der Souverän den Baurechtsvertrag ablehnen oder die Gemeinde ihre Verpflichtungen gemäss der Vereinbarung mit der bonainvest nicht erfüllen, muss die Gemeinde die bonainvest bis maximal Fr. 667'000.- schadlos halten.

Gemäss Kommentar Thalmann zum Gemeindegesetz (§ 119, Ziffer 1.6) werden Eventualverpflichtungen (Defizitgarantien, Bürgschaften, Kautionen) zwar erst in einem späteren Zeitpunkt oder überhaupt nicht fällig und rechnungswirksam. Vom Eingehen der Verpflichtung an ist ihre Wirksamkeit jedoch dem Willen der Gemeindeorgane entzogen, so dass das Eingehen

der Verpflichtung finanzrechtlich bereits wie eine Ausgabe behandelt werden muss, wie gross oder klein auch das Risiko sein mag (§ 4 VGH).

Gemäss Artikel 17 Ziff. 6 der Gemeindeordnung ist für das Eingehen der Eventualverpflichtung von über Fr. 100'000 die Gemeindeversammlung zuständig.

5. Schlussbemerkungen

Mit der Zustimmung zu den eingangs dieser Weisung formulierten Anträgen wird für das Wohnen und Leben im Alter in Langnau am Albis ein weiterer Meilenstein gesetzt. Die Zustimmung schliesst die Vorentscheidung mit ein, dass mit den Unternehmen der bonainvest Holding AG auch in diesem Projekt das Investment, das Erstellen und Betreiben zentral und direkt durch eine in diesem Marktsegment führende Gesellschaft erfolgt. Synergieeffekte mit dem Wohnen im Alter an der Wolfgrabenstrasse, aber auch mit den Leistungen des Wohn- und Pflegezentrums Sonnegg und auch der Spitex können genutzt werden.

Gemeinderat Langnau am Albis

Peter Herzog
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber

28. März 2017

Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017

Wohnen im Alter – Langmoos Eventualverpflichtung

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, 24. April 2017

Rechnungsprüfungskommission



Peter Kälin
Präsident



Raphael Meyer
Aktuar