

Gemeinderat Herrliberg

geht an: die Redaktion der Zürichsee-Zeitung, Stäfa (Veröffentlichung im Textteil)
sowie an weitere Berichterstatter

Versandt: 16.11.2015 pr
GRbericht 151116-GV-Geschäfte.doc

Gemeindekanzlei Herrliberg

Gemeindeschreiber
Pius Rüdüsüli

Gemeindeversammlung vom 9. Dezember

Alterswohnungen und Alters- und Pflegeheim (APH)

Als Gesamtvorlage wird beantragt, den Baurechtsvertrag (60 Jahre) mit der Schweizerischen Mobiliar AG, Bern für den Bau von Alterswohnungen zu genehmigen und den Betrieb des Alters- und Pflegeheims im Rebberg (APH) basierend auf einer Leistungsvereinbarung und einem Mietvertrag der Senevita AG, Bern zu übertragen.

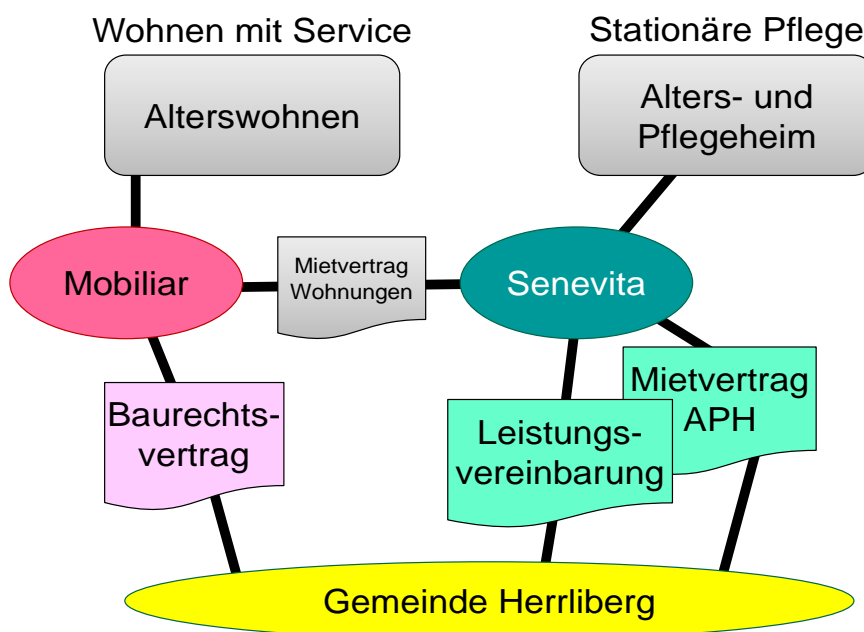
Mit dieser Vorlage wird das Begehren, welches teilweise auf einer Initiative der FDP im Jahre 2006 beruht, umgesetzt. Auf dem 2010 in die Zone für öffentliche Bauten umgezonten Grundstück westlich des APH soll das Siegerprojekt der Architekten Bob Gysin + Partner AG mit rund 40 Wohnungen (2 ½- bis 4 ½-Zimmer) realisiert werden. Das Grundstück wird mit einem Baurechtsvertrag über 60 Jahre an die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bern übertragen, welche den Bau mit Kosten von rund 28 Mio. Franken realisieren wird. Die Gemeinde erhält einen jährlichen Baurechtszins von 130'200 Franken. Die Alterswohnungen werden durch die Baurechtsnehmerin (Mobiliar) für 20 Jahre an die Senevita AG vermietet. Der Bezug der Wohnungen ist ab 2018/2019 geplant.

Während des mehrere Jahre dauernden Prozesses wurden verschiedene Betriebs-Varianten für das Alters- und Pflegeheim (APH) geprüft, um die angestrebten Synergien zu optimieren. Schon ab 2017 soll deshalb die Senevita AG den APH-Betrieb übernehmen, wozu ebenfalls für 20 Jahre eine Leistungsvereinbarung und ein Mietvertrag mit Verlängerungsoptionen abgeschlossen werden. Ab dem 5. Betriebsjahr erhält die Gemeinde einen Nettomietzins von jährlich 730'000 Franken. Die Senevita AG übernimmt nicht nur den Heimbetrieb, sondern vermietet auch die Alterswohnungen. So entsteht die ideale Basis, um die angestrebte Synergiewirkung des Standorts der Alterswohnungen neben dem Alters- und Pflegeheim zu erreichen (siehe Grafik).

Mit diesem Gesamtpaket wird das Grundangebot für „Wohnen im Alter“ ideal verwirklicht und die notwendige Professionalisierung ermöglicht, indem auch eine Arztpraxis und ein Physioangebot für das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterswohnungen integriert sind. Gesamthaft wird der Bau der Alterswohnungen in Kombination mit dem Alters- und Pflegeheim das Angebot in Herrliberg für die älteren Generationen wesentlich verbessern. Als willkommene Nebenerscheinung wird die finanzielle Belastung der Gemeinde sinken.



Vertragliche Zusammenhänge



Alterswohnungen

Ein solches Angebot mit Service entspricht den heutigen Bedürfnissen. Auf einer Interessentenliste sind bereits rund 60 Paare oder Einzelpersonen eingetragen (Meldungen an Gemeindekanzlei oder gemeinde@herrliberg.ch). Zurzeit wird von 42 Wohnungen ausgegangen:

Anzahl	Wohnungsgrösse	Mietzins pro Monat	Fläche
14	2 ½-Zimmer	2'400 Franken	60-75 m ²
9	3 ½-Zimmer	3'000 Franken	77-85 m ²
12	3 ½-Zimmer	3'300 Franken	95-110 m ²
7	4 ½ Zimmer	3'700 Franken	130 m ²

Diese Mietzinse, welche im Vergleich zu den ursprünglich geschätzten Zahlen leicht tiefer liegen, werden als tragbar betrachtet. Sie dürften auch etwa den durchschnittlichen Wohnungsmieten für neue Wohnungen in Herrliberg entsprechen. Kleinere Wohnungen (1 ½- und 2 ½- Zimmer-Alterswohnungen) werden bereits in der Alterssiedlung wesentlich günstiger angeboten.

Baurechtsvertrag

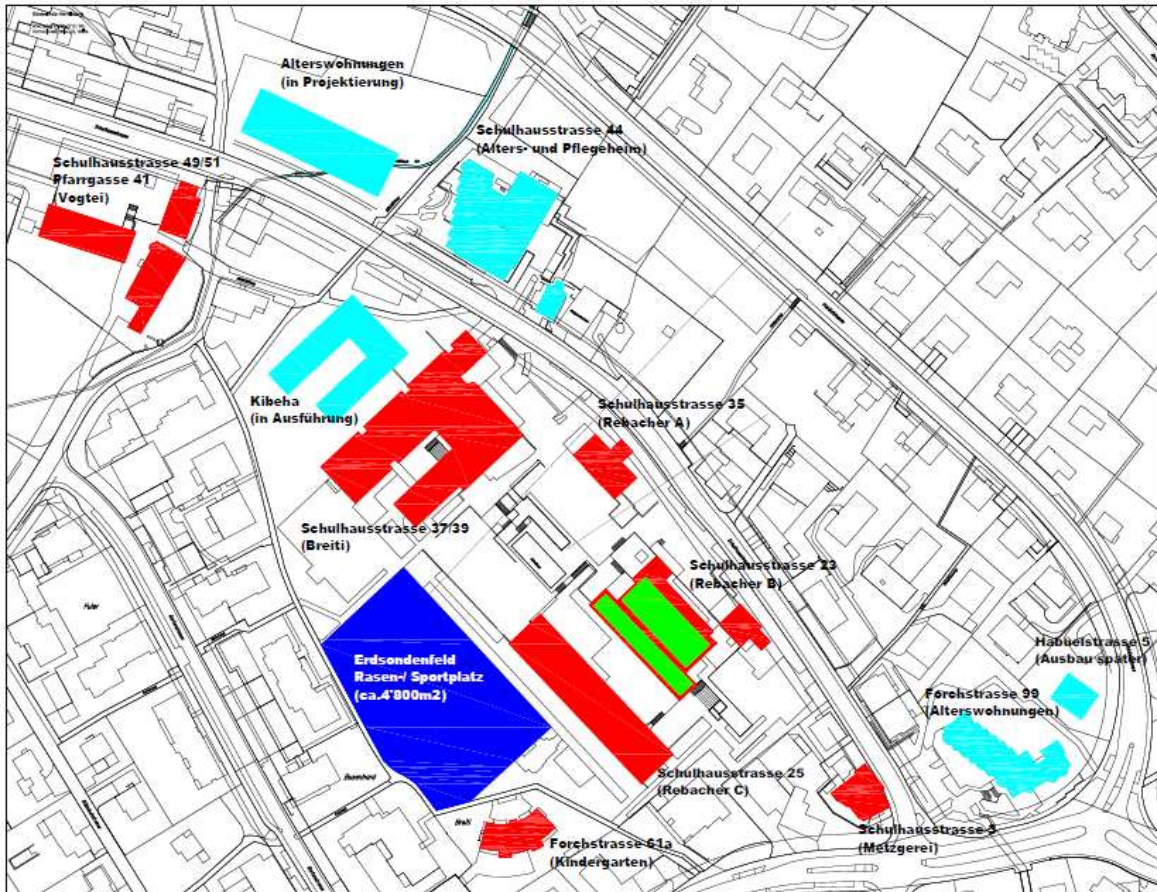
Der Baurechtsvertrag beruht auf einem Landwert von rund 800 Franken pro m² und einem Baurechtszins von 3%. Stockwerkeigentum wird nicht möglich sein und das gesetzliche Vorkaufsrecht ist gewährleistet. Der Baubeginn erfolgt spätestens ein Jahr nach rechtskräftiger Baubewilligung, so dass ein Bezug frühestens ab 2018 möglich wäre.

Leistungsvereinbarung

Die Leistungsvereinbarung beinhaltet nicht nur die Leistungen der Betreiberin (Pflege, stationäre und medizinische Dienstleistungen usw.). Das APH soll weiterhin ein attraktiver Begegnungsort bleiben und bei der Aufnahme haben Einwohnerinnen und Einwohner von Herrliberg erste Priorität. Auch können sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner im Rebberg bleiben.

Nahwärmeverbund Schulhausstrasse (Energie-Contracting)

Beantragt wird die Genehmigung des Energie-Contracting-Vertrags mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) über die Lieferung von Energie für die im Plan aufgezeigten Objekte mit einem Rahmenkredit von 600'000 Franken.



Gemeinde besitzt an der Schulhausstrasse mit den Schulanlagen, dem Alters- und Pflegeheim sowie der Vogtei zahlreiche Liegenschaften. Zudem entsteht das Kinderbetreuungshaus und die Alterswohnungen sind geplant. Die meisten Heizungsanlagen sind veraltet und müssten in den nächsten zwei bis fünf Jahren erneuert werden. Sie werden mit Heizöl oder Gas betrieben und verursachen einen Schadstoffausstoss von ca. 700 Tonnen CO₂ pro Jahr. Der Gemeinderat möchte sich ökologisch vorbildlich verhalten und mit einer umweltschonenden Energieerzeugung eine zukunftsorientierte Beheizung der Liegenschaften erreichen. **Der gesamte CO₂-Ausstoss würde sich um ca. 75 % oder 520 Tonnen/Jahr reduzieren.**

Da es sich beim neuen System um einen technisch komplexen Wärmeverbund handelt, ist die Sicherstellung eines effizienten und störungsfreien Betriebes anspruchsvoll. Der Betrieb und Unterhalt kann nur durch einen professionellen Anbieter erfolgen. Beim Energiecontracting handelt es sich um einen Dienstleistungsvertrag, in dem die Lieferung von Energie durch einen Leistungserbringer mit langfristigen Verträgen garantiert wird. Vor allem übernimmt der Energiecontractor die Planung und Erstellung der Anlagen. Die Gemeinde muss sich somit nicht um die Finanzierung, den Bau, den Betrieb und den Unterhalt kümmern. Dies übernimmt das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz). Auch die Wartung ist im Contractingvertrag enthalten. Die Chance ist sehr gross, dass die Gemeinde dank diesem Projekt langfristig die Energiekosten senken kann.

Vorteile sind neben einem professionellen Betrieb mit Pikettdienst und den Einsparungen auch die Unabhängigkeit von Ölimporten und –preisen sowie die Wertschöpfung in der Schweiz, weil z.B. einheimische Holzschnitzel verwendet werden können. Der einzige Nachteil wären zurzeit höhere Kosten wegen des tiefen Ölpreises.

Die neuen Heizanlagen bestehen aus Erdsondenfeldern, einer Holzschnitzelheizung sowie Solarpanelen. Das ewz betreibt seit 2002 Energiecontracting und betreut heute schweizweit über 200 Anlagen. Die Vertragsdauer beträgt 30 Jahre. Es wird auch möglich sein, dass sich private Liegenschaften anschliessen können. Der Nahwärmeverbund kann aber nur sinnvoll realisiert werden, wenn auch die Alterswohnungen gebaut werden, weil die Zentrale der Holzschnitzelfeuerung im Untergeschoss der Alterswohnungen geplant ist.

Nach aktueller Planung sollte die Baubewilligung für die Alterswohnungen im Frühjahr 2017 vorliegen und den Baubeginn des Nahwärmeverbundes auslösen.

Im Vergleich zu einer grossen Öl- oder Gasheizung sind die Anlagekosten höher. Die tieferen Energiekosten (Erde und Sonne sind gratis) vermögen die Mehrkosten zurzeit nicht komplett wett zu machen. Es wird deshalb durch den Wechsel auf die ökologischeren Energieträger mit jährlichen Mehrkosten von rund 175'000 Franken gerechnet. Sollten die Energiekosten künftig steigen, wovon auszugehen ist, verringern sich diese Mehrkosten. Ab einem Preis von ca. 1.15 pro Liter Heizöl ist die Anlage kostenneutral.

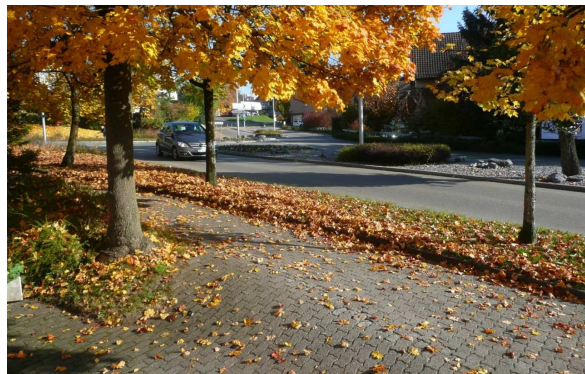
Der Gemeinderat empfiehlt, dem Energie-Contracting Vertrag zuzustimmen. Mit diesem Nahwärmeverbund kann die Vorbildrolle des Gemeinwesens glaubwürdig umgesetzt werden.

Zentrumsplanung

„Unter Mitwirkung der Bevölkerung wird bis 2017 eine Lösung angestrebt, welche die Basis für die Realisierung eines Dorfzentrums mit Einkaufs- und Parkmöglichkeiten bildet. Dabei sind die Bereiche Verkehr, Wohnen und Arbeiten zu berücksichtigen.“

So lautet das Gemeinderats-Legislaturziel Nummer 1. Der auf den Grundlagen einer Arbeitsgruppe 2013 begonnene Planungsprozess mit vielen Gesprächen, u.a. an zwei Politcafés sowie die Ergebnisse der Vertiefungsstudien wurde im HERRLIBERGER Nr. 126 ausführlich geschildert. Die wichtigste Erkenntnis war, dass kleine Geschäfte nur eine gute Überlebenschance haben, wenn sie sich in der Nähe eines Grossverteilers ansiedeln.

Damit die interessierten Investoren (z.B. Migros, Coop und Lidl) im nächsten Jahr Rahmenangebote für den Kauf oder die Übernahme des Areals im Baurecht unterbreiten können, sind genauere verkehrstechnische Abklärungen zwingend notwendig, weil in diesem Bereich die grosszügige Fläche der Forchstrasse (siehe Foto) viele Möglichkeiten ergibt (Bushaltestelle, Einfahrten, Vorplätze usw.). Gemäss aktuellem Zeitplan könnte die Bevölkerung dann im Herbst 2016 orientiert und anschliessend der Gemeindeversammlung ein Kredit für einen Gestaltungsplan unterbreitet werden.



Weil die Kreditkompetenz des Gemeinderates von 200'000 Franken erreicht ist, wird der Gemeindeversammlung für verkehrstechnische Abklärungen inkl. Beratungsmandat für die Koordination mit den Planungsbüros und den Investoren ein Kredit von 100'000 Franken (inkl. MwSt.) beantragt.

Schlussfolgerung

Nicht nur bei der Umfrage „Wo drückt der Schuh?“, sondern bei den verschiedensten Kontakten mit der Bevölkerung, z.B. an einem NeuzuzügerInnenanlass oder bei Einbürgerungsgesprächen erntet Herrliberg durchwegs Lob, ausser für den Dorfkern, den es im Vergleich zu anderen Bezirksgemeinden kaum gibt. Die Umsetzung des Legislaturziels soll die Tür dazu öffnen.

Ausführlichere Begründungen zu diesen Vorlagen werden mit dem Herrliberger Nr. 127 und dem Budget 2016 allen Haushaltungen zugestellt und sind auf der Website www.herrliberg.ch einzusehen.

12.11.2015 pr