



Gemeindeabstimmung vom 27. November 2016



Verzicht auf den Bau eines Wohn- und Pflegeheims an der Gartenstrasse durch die Gemeinde und Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6327, Gartenstrasse 7, Richterswil, an die SPS Immobilien AG zum Preis von CHF 4'960'000, verbunden mit der Auflage, dort ein Wohn- und Pflegeheim mit Demenzabteilung zu erstellen.



Gemeindeabstimmung

vom 27. November 2016

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 9 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Verzicht auf den Bau eines Wohn- und Pflegeheims an der Gartenstrasse durch die Gemeinde und Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 6327, Gartenstrasse 7, Richterswil, an die Swiss Prime Site AG zum Preis von CHF 4'960'000, verbunden mit der Auflage, dort ein Wohn- und Pflegeheim mit Demenzabteilung zu erstellen.

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 27. November 2016, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, den 12. September 2016

DER GEMEINDERAT

Stimmen sie «Ja» wird die Liegenschaft an der Gartenstrasse 7 an die SPS Immobilien AG verkauft, mit der Auflage, dort ein Wohn- und Pflegeheim mit Demenzabteilung zu erstellen.

Stimmen sie «Nein» realisiert die Gemeinde den Bau eines Wohn- und Pflegeheims an der Gartenstrasse mit dem an der Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013 genehmigten Objektkredit von CHF 28'538'973 Mio.

Antrag des Gemeinderates

1. Verzicht auf den Bau eines Wohn- und Pflegeheims an der Gartenstrasse durch die Gemeinde (Widerruf des Objektkredits von CHF 28'538'973, genehmigt an der Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013) und Verkauf der Liegenschaft Kat.Nr. 6327, Gartenstrasse 7, Richterswil, an die **SPS Immobilien AG** zum Preis von CHF 4'960'000, verbunden mit der Auflage, dort ein Wohn- und Pflegeheim mit Demenzabteilung zu erstellen.
2. Vom Widerruf ausgenommen sind die bereits getätigten Investitionen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Verkauf und dem Abschluss einer Leistungsvereinbarung beauftragt.

In Kürze

Die demographische Entwicklung der Schweiz zeigt, dass die Menschen immer älter werden. Der Anteil an über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2035 auf 25 Prozent; dies hat einerseits mit der alternden «Babyboomer»-Generation zu tun, andererseits mit der generell steigenden Lebenserwartung. Viele von ihnen bleiben bis ins hohe Alter fit und gesund. Realistischerweise ist aber auch damit zu rechnen, dass in diesem Zeitraum die Gruppe derjenigen Betagten wachsen wird, welche im Alter die Fähigkeit zur selbständigen Lebensführung ganz oder teilweise verlieren, auf Hilfe angewiesen sind oder erkranken. Der Gemeinderat hat es sich deshalb zur prioritären Aufgabe gemacht, für diese Bevölkerungsgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohn- und Pflegeplätzen im Alter sicherzustellen.

Angesichts der Finanzlage der Gemeinde ist die baldige Realisierung des zentral gelegenen Wohn- und Pflegeheims, Projekt «Barbara», an der Gartenstrasse in Frage gestellt. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden, mit privaten Investoren in Verhandlung zu treten. Mit Erfolg: Die SPS Immobilien AG, eine 100% Tochterfirma der Swiss Prime Site AG, bietet für die Liegenschaft Gartenstrasse 7 CHF 4.96 Mio., übernimmt das Projekt «Barbara» und entwickelt es nach den eigenen Plänen weiter. Das bedarfsgerechte Angebot an Pflege- und Demenzplätzen im mittleren Preissegment stellt der Gemeinderat mit einer Leistungsvereinbarung mit der Käuferin sicher. Die SPS Immobilien AG baut und die Tertianum AG betreibt, beides 100% Tochterfirmen der Swiss Prime Site AG, das neue Wohn- und Pflegeheim auf eigene Rechnung und profitiert dabei von Synergieeffekten, die sich ihr als Betreiberin des angrenzenden Wohn- und Pflegeheims Etzelblick erschliessen. Für die Gemeinde entfallen mit dem Verkauf sämtliche Investitions- und Betriebskosten.

Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse

Im Dorfzentrum, an der Gartenstrasse, soll ein Wohn- und Pflegeheim entstehen. Einen langen Weg ist die Gemeinde in der Verfolgung dieses Ziels bereits gegangen. Ausgehend von einer Machbarkeitsstudie für ein Wohn- und Pflegeheim erfolgte im Jahr 2007 zuerst der Erwerb von 2844 m² Land durch die Gemeindeversammlung für rund CHF 3.5 Mio. Mit einem Planungskredit am 2. Dezember 2008 durch die Gemeindeversammlung und später einem Projektierungskredit an der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 bekräftigte der Souverän seine Absicht zum Bau eines Wohn- und Pflegeheims an der Gartenstrasse. Schliesslich genehmigte das Stimmvolk an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 einen Baukredit von CHF 24.7 Mio. für das Projekt «Barbara», welches siegreich aus dem Auswahlverfahren hervorgegangen war. Der Souverän bekräftigte bereits viele Male, dass er an der Gartenstrasse ein Wohn- und Pflegeheim realisiert sehen möchte. So klar der Volkswille, so schwierig dessen Umsetzung. Rekurse – zuerst gegen die Baubewilligung, aktuell gegen die Umzonung – verzögern den Baubeginn.

Der Gemeinderat will ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohn- und Pflegeplätzen im Alter sicherstellen.

Die SPS Immobilien AG baut ein neues Wohn- und Pflegeheim auf eigene Rechnung. Das Pflegeangebot wird mit einer Leistungsvereinbarung mit der Tertianum AG sichergestellt.

Was bisher in Sachen «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse» geschah:

- 2007:** Erwerb von 2844 m² Land für CHF 3.5 Mio. durch die Gemeindeversammlung
- 2008:** Gemeindeversammlung genehmigt Planungskredit
- 2011:** Stimmberechtigte genehmigen Projektierungskredit an der Urne
- 2011:** Initiative «für altersgerechte Wohnungen» wird an der Gemeindeversammlung abgelehnt
- 2013:** Stimmberechtigte genehmigen Baukredit von CHF 24.7 Mio. an der Urne
- 2015:** Initiative «Marschhalt und Neuorientierung» wird an der Urne abgelehnt

Auch mit politischen Mitteln wurde das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse bekämpft. Eine Initiative verlangte am 9. März 2011, dass am gleichen Ort, an der Gartenstrasse, ein neues Projekt erarbeitet werde, eines mit altersgerechten Wohnungen anstelle eines Wohn- und Pflegeheims. Die Initiative wurde abgelehnt. Eine zweite Initiative verlangte «Marschhalt und Neuorientierung» in Sachen Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse und die Erarbeitung eines neuen Projekts auf dem Areal «Im Wisli». Das Stimmvolk schickte an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2015 auch diese Initiative bachab.

Das Fazit ist ernüchternd: Obgleich der Souverän mehrfach den Wunsch nach einem Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse bekräftigte und Alternativvorschläge keine Mehrheit fanden, kommt das Projekt «Barbara» nicht vom Fleck. Das Bauland der Liegenschaft Gartenstrasse 7 liegt brach und bringt der Bevölkerung keinerlei Nutzen, der Bezug des neuen Wohn- und Pflegeheims an zentraler Lage, der einmal für April 2015 geplant war, ist in unbestimmte Ferne gerückt. In der Zwischenzeit haben sich die Gemeindefinanzen in einer Weise entwickelt, die für das laufende Jahr eine Steuerfusserhöhung von vier Prozent notwendig machte. Die anstehenden hohen Investitions- und Betriebskosten für das geplante Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse liessen den Gemeinderat mögliche Alternativen prüfen.

Bisherige Ausgaben für das Projekt «Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse»:

CHF 3'508'870	Landerwerb von 2'844 m ²	Urne 25.11.07
CHF 1'227'526	Planungs- und Projektierungskosten	GV 2.12.08 und Urne 15.05.11
CHF 1'148'289	Ausführungsplanung	Urne 03.03.13
CHF 5'884'685	Total	
- CHF 4'960'000	Kaufangebot SPS	
CHF 924'685	Ausgabenüberschuss	

Bis heute wurden für die Planungs- und Projektierungskosten sowie die Ausführungsplanung kumulierte Abschreibungen von CHF 625'089 vorgenommen. In der laufenden Rechnung 2016 wird eine weitere Abschreibung von ca. CHF 300'000 erfolgen.

Der Souverän bekräftigte Wunsch nach Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse mehrmals.

Projekt «Barbara» kommt nicht vom Fleck.

Prüfung von Alternativen infolge hohen Investitions- und Betriebskosten.

Private Investorin realisiert Projekt «Barbara» an der Gartenstrasse

Der Gemeinderat hat nach Möglichkeiten gesucht, den Bedarf nach Wohnraum im Alter und nach Pflegeplätzen zu decken, ohne den Gemeindehaushalt zusätzlich zu belasten und hat mit privaten Investoren Kontakt aufgenommen. Eine Arbeitsgruppe von Gemeinderäten und Fachleuten führte mit verschiedenen Interessenten Gespräche und holte Angebote ein. Nach Prüfung aller Angebote bezüglich Kaufpreis und Leistungen empfiehlt der Gemeinderat die Liegenschaft Gartenstrasse 7 an die **SPS Immobilien AG**, einer 100% Tochterfirma der Swiss Prime Site AG, zu verkaufen. Die SPS Immobilien AG bietet für das Grundstück 4.96 Mio. Franken, übernimmt das Projekt «Barbara» und entwickelt es nach den eigenen Plänen weiter. Die SPS Immobilien AG zahlt von allen Interessenten den höchsten Kaufpreis. Gleichzeitig macht sie der Gemeinde auf der Leistungsseite das attraktivste Angebot.

Die SPS Immobilien AG betreibt mit der Tertianum Gruppe bereits das Wohn- und Pflegeheim Etzelblick auf dem Nachbargrundstück. Sie beabsichtigt, beide Grundstücke zu erwerben, baulich und gestalterisch miteinander zu verbinden und auf dem Areal Alterswohnungen, aber auch ein Wohn- und Pflegeheim zu errichten. Auf dem Grundstück Gartenstrasse 7 ist – analog dem Projekt «Barbara» – die Errichtung eines Pflegeheims mit insgesamt rund 56 Pflegeplätzen vorgesehen, darin enthalten ist eine Abteilung für Menschen mit Demenz. Es ist geplant, nach der Erstellung dieses Gebäudes die Bewohnerschaft des heutigen Etzelblicks in das neue Pflegeheim umziehen zu lassen, so dass das sanierungsbedürftige Gebäude Etzelblick erneuert werden könnte. Damit wäre der Weg frei zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen und ergänzenden Angeboten im Gesundheitsbereich auf dem Gelände.

Die Vorteile für die Gemeinde sind naheliegend: Die Erstellungskosten von CHF 24.7 Mio. sowie Unterhalts- und Betriebskosten für ein Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse entfallen (bis auf die CHF 1'148'289, welche bereits für die Ausführungsplanung ausgegeben wurden), Land und Projekt, inklusive einer Abgeltung für wesentliche Planungskosten der Gemeinde, werden zum Marktpreis verkauft. Auf dem Areal Gartenstrasse entstehen Wohnformen für das Leben im Alter, die den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und welche die Gemeinde in dieser Art nicht anbieten könnte. Ihr Grundstück allein ist dafür schlichtweg zu klein. Mit der Tertianum-Gruppe, die bereits das Wohn- und Pflegeheim Etzelblick führt, hätte die Gemeinde eine bestens etablierte Partnerin.

Der Gemeinderat empfiehlt die Liegenschaft Gartenstrasse 7 an die SPS Immobilien AG zu verkaufen.

Die SPS Immobilien AG zahlt den höchsten Kaufpreis und macht auf der Leistungsseite das attraktivste Angebot.

Die Swiss Prime Site AG betreibt mit der Tertianum Gruppe bereits das Wohn- und Pflegeheim Etzelblick.

Vorteile für die Gemeinde:

- **Erstellungskosten von CHF 24.7 Mio. entfallen**
- **Unterhalts- und Betriebskosten fallen weg**
- **Verkauf von Land und Projekt**

Entwicklung des Pflegeplatzbedarfs und -angebots

Das Projekt der SPS Immobilien AG sieht im neuen Wohn- und Pflegeheim an der Gartenstrasse rund 22 neue, **zusätzliche** Pflegeplätze vor. Rund 56 werden im Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse neu gebaut, 34 würden beim Umbau des heutigen Wohn- und Pflegeheims Etzelblick in die neue Einrichtung integriert.

Der Gemeinderat stellt fest, dass trotz der eingangs beschriebenen demografischen Entwicklung der Bedarf an Pflegeplätzen in den letzten 10 Jahren mehr oder weniger konstant geblieben ist. Neue Erhebungen zeigen, dass das durchschnittliche Eintrittsalter in ein Pflegeheim immer höher und die Aufenthaltsdauer kürzer werden.

Gemäss einer aktuellen Studie des Schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan) wird der Bedarf an Pflegebetten über die kommenden 20 Jahre moderat ansteigen. Für die Gemeinde Richterswil mit ihrer Altersstruktur lässt sich aus dieser Studie bis zum Jahr 2035 ein Bedarf von ca. 37 zusätzlichen Pflegebetten ableiten. Derzeit gibt es auf Gemeindegebiet 111 Pflegeplätze, 65 im Alterszentrum Im Wisli, 12 in der Wohngruppe Drei Eichen in Samstagen und 34 im privaten Wohn- und Pflegeheim Etzelblick. Dieses Angebot deckt die aktuelle Nachfrage grundsätzlich ab, allerdings kann es vorkommen, dass nicht immer bei Bedarf sofort ein Pflegebett auf Gemeindegebiet verfügbar ist und deshalb auf Nachbargemeinden ausgewichen werden muss.

Die Absicht des Gemeinderats ist, das Angebot an Pflegeplätzen bedarfsgerecht zu erhöhen, aber keine (teuren) Pflegeplätze auf Vorrat zu erstellen. Eine Erhöhung der Pflegeplätze auf mittelfristig zusätzlich 22 an der Gartenstrasse entspricht dieser Planung. Zudem prüft der Gemeinderat zurzeit eine Gesamt-erneuerung resp. eine Neuausrichtung auf dem Wisli Areal.

Das Angebot des Alterszentrums Im Wisli von altersgerechtem Wohnen in Verbindung mit Essens-, Aktivierungs- und Pflegedienstleistungen auf dem Areal entspricht der Nachfrage und soll grundsätzlich beibehalten werden. In diesem Konzept kann beispielsweise ein Ehepaar eine kleine Wohnung beziehen und später, wenn ein Ehegatte mit fortschreitendem Alter eine intensivere Betreuung benötigt, kann er in die Pflegeabteilung in derselben Anlage wechseln. Gemeinsame Essen, Aktivitäten und das gegenseitige Besuchen bleiben weiterhin unkompliziert möglich. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Alters- und Pflegeheim Im Wisli weiterhin selber zu betreiben.

22 neue, zusätzliche Pflegeplätze.

Moderater Anstieg an Bedarf von Pflegebetten wird über die kommenden 20 Jahre erwartet.

Angebot an Pflegeplätzen soll bedarfsgerecht erhöht werden.

Alters- und Pflegeheim Im Wisli wird weiterhin von der Gemeinde betrieben.

Leistungsvereinbarung

Der Kaufvertrag, den der Gemeinderat nach dem Grundsatzentscheid des Soveräns mit der SPS Immobilien AG, einer 100% Tochterfirma der Swiss Prime Site AG, abschliessen wird, ist mit der Auflage versehen, dass die Käuferin der Liegenschaft Gartenstrasse 7 ebendort ein Wohn- und Pflegeheim mit rund 56 Pflegeplätzen inkl. Demenzabteilung erstellt. Integraler Bestandteil des Kaufvertrags ist eine Leistungsvereinbarung mit der Tertianum AG, ebenfalls einer 100% Tochterfirma der Swiss Prime Site AG. Diese enthält – neben der Verpflichtung zum Betrieb eines Wohn- und Pflegeheims mit Demenzabteilung – auch eine Verpflichtung zur Begrenzung der Taxen. Es wird seitens der Gemeinde in der Leistungsvereinbarung sichergestellt, dass sich das Wohn- und Pflegeangebot an der heutigen Gartenstrasse 7 höchstens im mittleren Preissegment bewegt.

Im Kaufvertrag wird desweiteren eine Klausel aufgenommen, wonach die Käuferin der Gemeinde zusätzliche CHF 711'000 zu entrichten hätte (CHF 250 pro m² Landfläche), wenn das Wohn- und Pflegeheim aus unüberwindlichen baulichen oder rechtlichen Schwierigkeiten nicht realisiert werden könnte.

Bauvorschriften

Das Grundstück befindet sich in der Kernzone. Die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten wurde eingereicht, ist jedoch nicht rechtskräftig. Gegen die Umzonung wurde rekurriert. Mit der Neuausrichtung des Projektes ist die Umzonung nicht mehr notwendig, jedoch auch nicht hinderlich. Das Gelände der heutigen Gartenstrasse 7 würde nach wie vor der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

Rechtliches

Da der Objektkredit für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse vom Volk bereits durch Urnenabstimmung genehmigt worden ist, die Aufhebung eines nicht vollzogenen Ausgabenbeschlusses im gleichen Verfahren wie der ursprüngliche Ausgabenbeschluss zu ergehen hat (contrarius actus) und da weiter der Verzicht auf dessen Realisierung eng mit dem Verkauf der Liegenschaft Gartenstrasse 7 an die SPS Immobilien AG verbunden ist, sind beide Geschäfte in einer einzigen Vorlage der Urnenabstimmung zu unterbreiten, auch wenn der reine Landverkauf grundsätzlich durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden könnte.

Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag wird mit der Tertianum AG eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Diese stellt ein Wohn- und Pflegeangebot an der heutigen Gartenstrasse 7 im mittleren Preissegment sicher.

Die Neuausrichtung des Projekts macht eine Umzonung obsolet.

Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verkauf der Liegenschaft Gartenstrasse 7 und dem Bau und Betrieb eines Wohn- und Pflegeheims durch eine private Investorin zuzustimmen. Mit dem Verkauf – verbunden mit einer Leistungsvereinbarung – wird eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen gesichert und gleichzeitig der Anstoss für den Bau von zeitgemässen Alterswohnungen an zentraler Lage gegeben. Der vom Souverän bereits bewilligte Baukredit kann, bis auf die bereits getätigten Ausgaben, eingespart werden, ebenso die Betriebs- und Unterhaltskosten für das neue Wohn- und Pflegeheim. Damit wird der Gemeindehaushalt entlastet.

Richterswil, 12. Sept. 2016

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Vize-Präsident: Der Schreiber:

Marcel Tanner

Roger Nauer

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Den Stimmberechtigten wird beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Richterswil, 28. Sept. 2016

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Der Präsident: Die Aktuarin:

Hansjörg Schlegel

Marlis Glaser

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil