



Beleuchtender Bericht

12. März 2023

Urnenabstimmung
Alterswohnen Luppmenpark
(Ausgliederungserlass)



Alterswohnen Luppenpark (Ausgliederungserlass)

Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppenpark.

Aktenauflage

Die Akten liegen ab Freitag, 10. Februar 2023, bei der Gemeindeverwaltung Hittnau, Abteilung Politik + Verwaltung (Gemeindehaus, Jakob Stutz-Strasse 50) zur Einsicht auf und sind auf der Homepage der Gemeinde Hittnau einsehbar.

Informationsanlass

Dieser findet am Samstag, 11. Februar 2023, von 09.00 – 11.00 Uhr im Kirchgemeindehaus statt.

Abstimmungsvorlage

Erlass i. S. von § 4 Abs. 2 Gemeindegesetz; Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppenpark (Ausgliederungserlass).

Antrag des Gemeinderates

In Anwendung von Art. 9 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die nachfolgend erläuterte Vorlage zur Genehmigung.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppenpark (Ausgliederungserlass)



Die Vorlage in Kürze

Lange Vorgeschichte – ausgereifte Grundlagen

Basierend auf dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Dezember 1989 hat die Gemeinde Hittnau das Areal Luppmenpark von der Emil Spörri-Stiftung übernommen. Sie verpflichtete sich gleichzeitig, dem Stiftungsgedanken Rechnung zu tragen und das bestehende Kleinaltersheim mit anfangs noch sieben Plätzen zu betreiben, wobei dieses aus Kostengründen 2013 geschlossen wurde.

Seither wurden mehrere Anläufe unternommen, das Areal Luppmenpark wieder seinem Bestimmungszweck zuzuführen. Mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans Luppmenpark im Jahre 2019 und der Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Jahre 2021 wurden Grundlagen geschaffen für die bauliche Weiterentwicklung des Areals.

Umsetzung des Siegerprojekts «Boule»

Gemäss dem Siegerprojekt «Boule» sollen die bestehende Scheune und das Gärtnerhaus durch Neubauten ersetzt werden und es sollen zwei weitere Neubauten mit total 38 altersgerechten Wohnungen entstehen. Diese Wohnungen sollen gemäss Kostenmietepinzipp an Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu Hittnau vermietet werden.

Übertragung eines Teils des Luppmenareals im Baurecht

Zu diesem Zweck soll südlich der Villa Spörri auf einem Teil des Areals Luppmenhof eine Baurechtsdienstbarkeit im Umfang von rund 3'056 m² errichtet und auf die gemeinnützige Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) übertragen werden.

Die Übertragung auf die bereits bestehende und in Hittnau bestens verankerte Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) bietet Gewähr für die Erstellung und namentlich den späteren Betrieb von zeitgemässen Alterswohnungen.

Im Eigentum der Gemeinde verbleiben die im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung verzeichnete Villa Spörri mit Teehaus und Luppmenpark sowie die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte verzeichneten Liegenschaften Kosthaus (Oberdorfstrasse 95) und Riegelhaus (Dürstelenstrasse 72). Die erforderliche Instandsetzung dieser Gebäude sowie der Parkanlage sind Gegenstand gesonderter Vorlagen.

Baurechtsvertrag

- Der Baurechtsvertrag soll mit einer Laufzeit von 80 Jahren und einer Verlängerungsoption von 20 Jahren abgeschlossen werden.
- Ausgehend von einem Landwert von CHF 1'000.00/m² bzw. total CHF 3'056'000.00, gegenwärtig verzinst mit 1.25 %, hätte die GAL einen jährlichen Baurechtszins von CHF 38'200.00 zu entrichten. Dieser Baurechtszins liegt zwar unter dem, was ein kommerzieller Anbieter – ohne jegliche Auflagen – möglicherweise zu zahlen bereit wäre, aber es trägt den mit dem Baurecht verknüpften Ertrags- und Nutzungsbeschränkungen Rechnung.



Zustimmung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark (GAL)

Die GAL hat an ihrer ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. November 2022 die gemäss Ausgliederungserlass erforderlichen Statutenanpassungen verabschiedet und dem Neubauprojekt Luppmpark einschliesslich der relevanten Eckwerte des Baurechtsvertrags zugestimmt.

Was erhält die Gemeinde Hittnau?

- Hittnau erhält 38 altersgerechte Wohnungen, die nach klaren Spielregeln durch die Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark (GAL) bewirtschaftet werden.
- Hittnau erhält für freierwerdende Wohnungen ein Vormietrecht für bis zu zwei Wohnungen, von dem sie im Bedarfsfall Gebrauch machen kann.
- Hittnau erhält einen jährlichen Baurechtszins von anfänglich CHF 38'200.00. Dieser wird teuerungsexponiert periodisch angepasst.
- Das Ensemble Luppmpark, bestehend aus dem denkmalgeschützten Park mit Villa, Teehaus, Kosthaus und Riegelhaus im Eigentum der Gemeinde, kann seine Wirkung als Begegnungsort im Grunde genommen nur mit einem ergänzenden Wohnprojekt entfalten.

Was leistet die Gemeinde Hittnau?

- Hittnau gibt rund 3'056 m² überbaubares Land des 10'817 m² grossen Areals Luppmpark im Baurecht an die GAL ab.
- Hittnau gewährt der GAL ein unbefristetes, verzinsliches Darlehen von 2.3 Millionen Franken (zuzüglich der aufgelaufenen Bauteuerung (Basis = Baukostenindex Stand September 2022)). Neben den von den Bewohnenden einzubringenden Eigenmitteln von rund 1.71 Millionen Franken ermöglicht dies eine solide Finanzierung der gesamten Investitionssumme von rund 20.42 Millionen Franken (Kostenstand September 2022).

Überschaubare Risiken für die Gemeinde

Es besteht ein planungsrechtlich gesicherter Rahmen mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Aufgrund des zusammen mit der GAL durchgeführten Architekturwettbewerbs und den bereits getätigten Vorarbeiten wurde ein guter Planungsstand erreicht, der als Grundlage für die Ausarbeitung des späteren Bauprojekts dient.

Das Scheitern eines Projekts lässt sich nie restlos ausschliessen, doch vorliegend ist der Gemeinderat der Ansicht, dass sich die Projektrisiken für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen halten. Im Übrigen ist selbst im Falle einer Auflösung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmpark sichergestellt, dass die Gebäude zurück an die Gemeinde gehen (Art. 6 Ausgliederungserlass).



Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen

Mit der vorgesehenen Übertragung lediglich des überbaubaren Teils des Areals Luppmenpark ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz der Gemeinde Hittnau:

- Der Luppmenpark und die betreffenden Liegenschaften gehören zum Verwaltungsvermögen und wurden im Laufe der Jahre abgeschrieben. Da in den vergangenen Jahren keine Investitionen in die Erneuerung getätigt wurden, weisen sie heute einen Buchwert von null Franken auf. Auch das neue, baurechtsbelastete Grundstück wird weiterhin im Verwaltungsvermögen geführt.
- Im Rahmen dieser Vorlage ist vorgesehen, dass sich die Gemeinde Hittnau mit CHF 100'000.00 am Grundkapital der GAL beteiligt. Die Finanzierung soll zunächst durch die Entnahme des per 31. Dezember 2022 im Emil Spörri-Fonds vorhandenen Restsaldos erfolgen. Der bislang in der Gemeindefinanzrechnung als Sondervermögen geführte Emil Spörri-Fonds wird hernach aufgelöst. Die Finanzierung des Restbetrags wird durch den übrigen Finanzhaushalt bereitgestellt.¹⁾
- Im Rahmen dieser Vorlage ist vorgesehen, dass die Gemeinde der GAL zur Stärkung der Eigenkapitalbasis ein unbefristetes, verzinsliches Darlehen gewährt im Betrag von maximal 2.3 Millionen Franken zuzüglich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Teuerung (Basis = Baukostenindex Stand September 2022).

Die Gemeinde Hittnau kann sich aufgrund ihrer Bonität an den Finanzmärkten zu wesentlich besseren Konditionen Fremdkapital beschaffen, als dies der GAL möglich ist. Soweit die Darlehensgewährung seitens der Gemeinde die Aufnahme von Fremdkapital erfordert, so werden die anfallenden Fremdkapitalzinsen der GAL 1:1 weiterverrechnet. In jedem Fall aber erhebt die Gemeinde eine Verwaltungsgebühr von 0.25 % auf dem beanspruchten Darlehensbetrag.

Darlehen mit unbeschränkter Laufzeit sind gemäss § 27 Abs. 3 VGG²⁾ als Investitionsbeitrag zu bilanzieren und in 25 Jahren abzuschreiben. Die hieraus für die Gemeinde resultierenden Folgekosten betragen jährlich CHF 86'300.00. Eine spätere Rückzahlung des Darlehens durch die GAL wird in der Erfolgsrechnung hingegen als ausserordentlicher Ertrag erscheinen.

Finanzierung des Projekts Alterswohnen Luppmenpark durch die GAL

Die Finanzierung der Wohnbauten im Luppmenpark liegt in der Verantwortung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL). Für die Erstellung der Neubauten mit 38 Wohnungen einschliesslich der Tiefgarage mit 47 Parkplätzen besteht ein Finanzbedarf in der Grössenordnung von 20.42 Millionen Franken (Kostenstand September 2022).

Die GAL verfügt aktuell über ein einbezahltes Grundkapital von CHF 203'000.00. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden sich im Umfang von rund mindestens 10 % am Grundkapital zu beteiligen haben, bei 38 Wohneinheiten sind dies im Durchschnitt CHF 45'000.00 pro Wohneinheit, total rund CHF 1.71 Mio. Es ist vorgesehen, die zu zeichnenden Pflichtanteile nach Massgabe der Wohnungsgrösse abzustufen. Ferner wurden bei der GAL die statutarischen Voraussetzungen geschaffen, welche es auch nicht im Luppmenpark wohnenden Genossenschaftsmitgliedern erlaubt, sich am Grundkapital zu beteiligen, welches im Gegenzug verzinst werden soll. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass sich die GAL-Mitglieder entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit mit tieferen oder aber auch deutlich höheren Beträgen am Grundkapital der Genossenschaft beteiligen werden.

¹⁾ Die genauen Abschlusszahlen des Emil Spörri-Fonds waren zum Zeitpunkt der Drucklegung des Beleuchtenden Berichts noch nicht bekannt und werden hier daher als ca.-Angaben geführt.

²⁾ Gemeindeverordnung vom 29.06.2016, LS 131.11.



Gemäss den bereits getätigten Vorabklärungen der GAL lässt sich das vorliegende Projekt durch Hypotheken sowie anderweitige Fremdmittel, etwa in der Form einer genossenschaftseigenen Darlehenskasse, finanzieren. Es liegt die Finanzierungsbestätigung einer schweizerischen Bank vor.

Tragbare Mietzinsen angestrebt

Die im Rahmen des Architekturwettbewerbs veranschlagten Baukosten mussten aufgrund der Bauteuerung angehoben werden. Die dem Finanzierungskonzept zugrundeliegenden Zahlen geben den Kostenstand per September 2022 wieder.

Die GAL strebt weiterhin tragbare Mietzinsen an, beispielsweise für eine 3½-Zimmer-Wohnung eine Netto-Monatsmiete um CHF 1'700.00, für eine grössere 2½-Zimmer-Wohnung um CHF 1'400.00, für eine kompakte 2 ½-Zimmerwohnung von nicht mehr als CHF 1'100.00. Genauere Aussagen sind vor Vorliegen eines Bauprojekts allerdings nicht möglich.

Es ist gleichzeitig sinnvoll, besondere Vor- oder Nachteile der einzelnen Mietobjekte (z. B. Aussicht, Schatten, Lärm usw.) über ein kriterienbasiertes Modell auszugleichen und beispielsweise einen Stockwerkkzuschlag zu erheben, um auf diesem Weg andere Wohnungen zu verbilligen.

Angesichts dieser Mietzinsen und der erforderlichen finanziellen Beteiligung am Grundkapital der Genossenschaft wird klar, dass sich das Wohnungsangebot an den breiten Mittelstand richtet. Mit den geplanten 38 Wohnungen besteht ein gewisser Spielraum für interne Mietzinsumlagerungen im Interesse einer ausgewogenen sozialen Durchmischung.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Eine Ablehnung der Vorlage wäre eine verpasste Chance. Damit würde die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für ältere Hittnauerinnen und Hittnauer für eine zukunftsorientierte Nutzung und Belegung des ganzen Areals Luppmenpark in weite Ferne rücken. Die namentlich mit Mitteln des Emil Spörri-Fonds finanzierten Vorabklärungen, der Gestaltungsplan und Architekturwettbewerb wären damit vergebens gewesen.

Nachdem die 1989 von der vormaligen Emil Spörri-Stiftung übernommene Aufgabe Alterswohnungen bereitzustellen weiterhin bei der Gemeinde verbleiben würde, wäre die Gemeinde weiterhin in der Pflicht, diesen Auftrag in die Tat umzusetzen.

Eine Ablehnung der Vorlage ändert ferner nichts an der Tatsache, dass die Gemeinde als Eigentümerin für die Sanierung der sich mittlerweile in einem desolaten Zustand befindlichen Altliegenschaften für Sanierungskosten aufkommen muss.



Gestaltungsplan Luppenpark (rechtskräftig)

Festsetzungsinhalte

-  Gellungsbereich (Ziffer 1.2)
-  Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (Ziffer 2.1)
-  Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung (Ziffer 2.2)
-  Rückbau zulässig (Ziffer 2.3)
-  Rückbau zwingend (Ziffer 2.4)
-  Baubereich (Ziffer 2.5)
-  übrige Umgebungsfläche (Ziffer 2.5)
-  unterirdische Verbindung (Ziffer 2.8)
-  Gewächser Boden (Ziffer 2.9)
-  Parkanlage (Ziffer 3.2)
-  Vorzono (Ziffer 3.3)
-  Teilfläche des Gewässerraums (Ziffer 3.4)
-  Privater Freiraum mit Anordnungsspielraum (Ziffer 3.7)
-  oberirdische Parkplätze (Ziffer 5.1)
-  Ein- und Ausfahrt mit Anordnungsspielraum (Ziffer 5.4)
-  Aufhebung Bushaltestelle (Ziffer 5.5)
-  Trottoir neu (Ziffer 5.7)
-  Feuerwehrzufahrt (Ziffer 5.8)
-  Zugang (Ziffer 5.9)
-  Verbot Gebäudezugänge und -ausgänge (Ziffer 5.10)



Orientierungsinhalt

-  Gewässerraum
-  [RRB 2485/1035](#) Gewässerabstandslinie
-  Erhaltenswerte Bäume
-  Inventarisierte Kastanie

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendate: Amtliche Vermessung geoportal.zh.ch/bpndata vom 12.03.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzsunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



I. Ausgangslage – Vorgeschichte

Chronologie

Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, wurden schon verschiedene Anläufe genommen, dem «Projekt Alterswohnen Luppenpark» zum Durchbruch zu verhelfen. In der Zwischenzeit wurden jedoch wesentliche Meilensteine erreicht:

1991–1997	Projektidee der Alters- und Spitex-Kommission sowie des Gemeinderates für ein Alters- und Sozialzentrum mit 10 Alters- und Behindertenwohnungen, 1 Wohnung für eine betreute Wohngemeinschaft, 1 Mehrzweckraum, Kindergarten im Zentrum. Die Planung wurde im Jahr 1997 eingestellt, weil die Projektverantwortlichen zum Schluss kamen, dass für eine erfolgreiche Umsetzung zu wenig Rückhalt in der Gemeinde bestand.
1998–2000	Entwicklung einer Projektidee der Evangelisch-reformierten Kirchenpflege Hittnau für eine betreute Alterswohngruppe Luppenhof mit 16 Plätzen (Verdoppelung der Kapazität des Altersheimes Luppenhof). Diese Idee wurde nach eingehender Prüfung aus Kostengründen verworfen.
2003	Vorschlag einer Arbeitsgruppe für die Entwicklung eines Konzeptes für die Nutzung des Luppenhof mit dem Projektitel «alt und jung». Die Gemeindeversammlung lehnte 2003 einen entsprechenden Projektierungskredit ab.
2007	Vorstellung einer Überbauungsstudie für das Areal Luppenpark durch Christian Brunner an der Gewerbeausstellung.
2007	Gründung des Vereins Luppenpark im August 2007.
2012–2013	Ideenstudien-Wettbewerb mit vier Planungsteams. Die von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie der Architektengemeinschaft Roland Fraefel & Partner und Gröbly Fischer Architekten fand auch die Zustimmung des Gemeinderates.
2013	14. Mai, Gründung der «Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL)» als Nachfolgeorganisation des Vereins Luppenpark.
2014	Erstellung eines Vertragsentwurfs in Zusammenarbeit des Vorstandes der GAL mit dem Gemeinderat für die Übertragung des Areals Luppenpark an die Genossenschaft. Gleichzeitig wurde das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt weiterverfolgt. Diese Arbeiten erhielten aufgrund eines denkmalpflegerischen Gutachtens über den Schutzzumfang von Gebäuden und Park einen empfindlichen Dämpfer. So stand von der Gesamtfläche von rund 10'000 m ² nur noch eine kleine Teilfläche für eine Überbauung zur Verfügung, was eine Umsetzung des Siegerprojekts verunmöglichte.
2015–2019	Zur Abstimmung der teilweise entgegenstehenden Interessen (Denkmalpflege, Gewässerschutz) wurde unter der Federführung der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark ein Privater Gestaltungsplan erarbeitet, der 2016 den kantonalen Behörden zur Vorprüfung unterbreitet und von der Gemeindeversammlung vom 16. September 2019 genehmigt wurde.
2020	Genehmigung Projektierungskredit von CHF 245'000.00 zur Durchführung eines Projektwettbewerbs zulasten des Emil Spörri-Fonds an der Gemeindeversammlung vom 9. März 2020.
2021	Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs, «Boule», für den Bau von gegen 45 Alterswohnungen im Luppenpark fand auch die Zustimmung des Gemeinderates.
2021	Genehmigung Zusatzkredite Projektwettbewerb über CHF 81'000.00 und Ausarbeitung Baurechtsvertrag Luppenareal über CHF 22'000.00 an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021.
2022	Durchführung von zwei öffentlichen Workshops am Samstag, 7. Mai sowie am Samstag, 3. September zur Erörterung des weiteren Vorgehens im Luppenpark.



Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung 2022



Mit dem Abschluss des Architekturwettbewerbs und der Auslobung des Siegerprojekts «Boule» im Herbst 2021 lud der Gemeinderat am Samstag, 7. Mai 2022, zu einem öffentlichen Workshop, um Fragen zum weiteren Umgang mit dem Luppmparkareal mit Hittnauerinnen und Hittnauern zu vertiefen (vgl. Bericht im Hittnau INTERN Nr. 177).

Quelle: Hittnau INTERN Nr. 177

Die Ergebnisse der engagierten Diskussionen waren deutlich und sehr ermutigend. Die Stossrichtung des Projekts, nämlich den Gedanken der vormaligen Emil Spörri-Stiftung fortzuführen und im Luppmpenareal Wohnraum für ältere Einwohnerinnen und Einwohner von Hittnau bereitzustellen, wurde grossmehrheitlich befürwortet. Ebenfalls sehr deutlich kam zum Ausdruck, dass die Bestrebungen für einen Luppmpenpark als Begegnungs- und Veranstaltungsort mit der Villa Spörri als Kulturtreffpunkt weiterverfolgt werden sollen.

70 % der Anwesenden stützten die Grundhaltung, wonach die Gemeinde die Genossenschaft Alterswohnen Luppmpenpark (GAL) bei der Finanzierung des Vorhabens unterstützen soll.

Die Finanzierung, insbesondere der erheblich sanierungsbedürftigen Altbauten, erwies sich denn auch als zentraler Knackpunkt dieses Vorhabens. Eine Arbeitsgruppe des Gemeinderates und der GAL erarbeitete mit fachlicher Unterstützung drei Szenarien und stellte diese am Workshop vom Samstag, 3. September 2022 zur Diskussion. Dieser Anlass war zwar etwas weniger gut besucht als der vorangehende Workshop, aber es fehlte auch hier nicht an einer intensiven Auseinandersetzung mit der Materie.

Das Ergebnis der Diskussion und der nachfolgenden Bewertung durch die Anwesenden war eindeutig. Bevorzugt wurde die schlanke Variante – also die Einräumung eines Baurechts lediglich für den mit Neubauten überbaubaren Bereich. Die Altbauten sollten hingegen bei der Gemeinde verbleiben (vgl. Bericht im Hittnau INTERN Nr. 179).

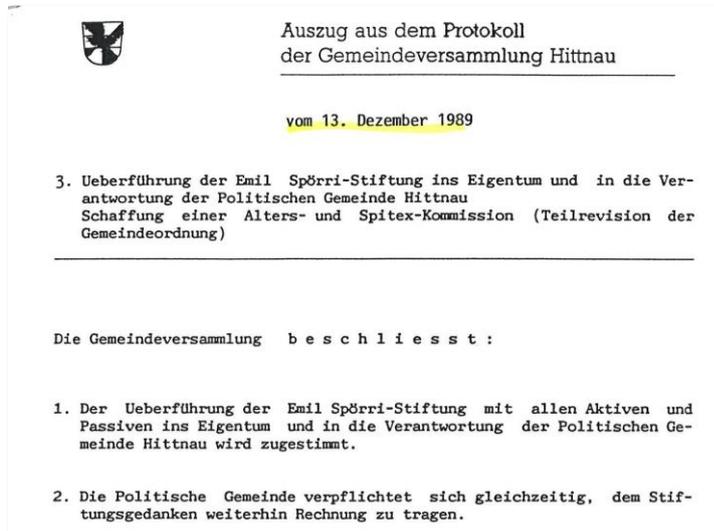
Die an den Workshops erstellten Präsentationen einschliesslich der Diskussionsergebnisse können unter hittnau.ch/alterswohnungenluppmpenpark heruntergeladen werden.



Quelle: Hittnau INTERN Nr. 179



Die Zweckbestimmung der vormaligen Emil Spörri-Stiftung



Emil Spörri gründete am 9. Juni 1967 eine Stiftung zwecks «Errichtung und Betrieb eines Altersheimes zur Aufnahme betagter Einwohner und Bürger der Gemeinde Hittnau». Der Stifter widmete der Stiftung 10'817 m² Land und verschiedene Gebäude (Villa, Gartenhaus, Scheune mit Schopf, Gärtnerwohnhaus, Kosthaus, Riegelhaus) im Bereich des Luppenparks. Er verpflichtete sich zudem zur Leistung eines jährlichen Kostenbeitrags von CHF 25'000.00 sowie zur Ausrichtung eines Vermächtnisses in der Form von Barmitteln oder börsengängigen Wertschriften im Betrag von CHF 500'000.00.

Quelle: Archiv Gemeinde Hittnau

Es zeigte sich allerdings schon bald, dass diese Mittel nicht ausreichten, um den Betrieb des «Altersheims Luppenhof» auf lange Sicht zu finanzieren, weshalb die Gemeinde Hittnau mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 1989 die Aktiven und Passiven der Emil Spörri-Stiftung übernahm und sich gleichzeitig verpflichtete, «dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen». Sodann hob die Stiftungsaufsicht des Kantons Zürich die Emil Spörri-Stiftung mit Verfügung vom 7. Februar 1990 formell auf (Art. 88 Abs. 1 ZGB).

Die Gemeinde betrieb das Kleinaltersheim Luppenhof mit acht Wohnplätzen noch bis 2013, bis es aus betrieblichen und finanziellen Gründen geschlossen werden musste.

Der Emil Spörri-Fonds

Parallel zur Stiftungserrichtung vermachte Emil Spörri der Gemeinde Hittnau weitere finanzielle Mittel mit der Auflage, vier seiner ehemaligen Mitarbeitenden eine lebenslange Rente auszurichten. Demzufolge wurde dieses zweckgewidmete Kapital in der Gemeinderechnung ab 31. Juli 1969 unter der Bezeichnung «Emil Spörri-Fonds» als Sonderkonto geführt.

Trotz der bis 2013 bestehenden Rentenverpflichtungen war aufgrund der gegenüber der Gemeinde erfolgten Verzinsung ein stetiger Vermögenszuwachs zu verzeichnen. Der Fonds erreichte 2004 einen Höchststand von CHF 943'766.00. Dieser Vermögenszuwachs reduzierte sich in den Folgejahren aufgrund der marktüblichen tieferen Verzinsung.

Aufgrund von Entnahmen für Abklärungen, Unterhaltsmassnahmen an den Gebäuden und die Sanierung des Altersheimes Luppenpark, für den 2021 durchgeführten Projektwettbewerb Luppenpark und aufgrund der an der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021 bewilligten Ausgaben dürfte der Kontostand per 31. Dezember 2022 bei etwa CHF 65'000.00 liegen.



Schützenswerte Parkanlage und Bauten

«Das über drei Generationen von 1874–1936 gewachsene Ensemble Luppmenhof, bestehend aus dem ehemaligen Fabrikantenwohnhaus (Villa Spörri), dem Gartenpavillon (Teehaus) und der Gartenanlage mit Weiher ist ein bedeutender wirtschafts- und architekturgeschichtlicher Zeuge.»³⁾ Der Kanton Zürich hat dieses Ensemble in das kantonale Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen.⁴⁾ Wie in solchen Fällen üblich, ist bei baulichen Veränderungen der Abschluss einer Unterschutzstellungsvereinbarung mit dem Kanton Zürich vorgesehen.

Im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte verzeichnet sind das Kosthaus und das Riegelhaus. Die bestehende Scheune (Oberdorfstrasse 97) und die ehemalige Molkerei (Oberdorfstrasse 99) können im Rahmen der im Projektwettbewerb aufgezeigten Gesamtlösung ersetzt werden, das Gärtnereigewächshaus wird als nicht schutzwürdig erachtet und soll abgebrochen werden.



Bild: Baumberger & Stegmeier

Hoher Instandsetzungsbedarf bei den Gebäuden

Aufgrund des Fehlens einer klaren Entwicklungsstrategie wurde der Liegenschaftenunterhalt an den bestehenden Liegenschaften (Villa Spörri, Kosthaus Riegelhaus und Scheune) in den vergangenen Jahren verständlicherweise immer wieder aufgeschoben. Entsprechend besteht ein grosser Sanierungsnachholbedarf. Es steht fest, dass die Villa Spörri, das Kosthaus und das Riegelhaus in ihrem heutigen Zustand nur beschränkt weiter genutzt werden können. Betroffen sind neben der Heizung und den Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität mittlerweile auch die Tragstruktur und die Gebäudehülle. Neben einigen Sofortmassnahmen zur Substanzsicherung geht es um tiefgreifende Sanierungen. Allein die fachgerechte Instandsetzung der drei schützenswerten Gebäude (Villa Spörri, Kosthaus, Riegelhaus) und die Anpassungen an einen zeitgemässen Standard dürften Investitionen gegen 8 Millionen Franken erfordern.

³⁾ Vgl. Inventarblatt über den im kant. Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichneten «Luppmenhof».

⁴⁾ AREV-Nr. 0136 vom 6. Februar 2022.



Villa Spörri

In der Villa Spörri bietet der gleichnamige Verein seit vielen Jahren ein vielfältiges kulturelles Programm mit Lesungen, Ausstellungen, Vorträgen, Platzkonzerten usw. Ein gut besuchter Ort ist auch das jeden Donnerstagnachmittag offene «Villakafi» und einmal monatlich gastiert hier der Spieltreff Züri Oberland. Darüber hinaus kann die Villa Spörri bereits heute für Geburtstagsfeste, Klausuren, Vereinsabende usw. gebucht werden.



Bild: Baumberger & Stegmeier

Riegelhaus

Das Riegelhaus wird heute von 14 Asylbewerberinnen und Asylbewerbern bewohnt. Aufgrund der leider nicht abreissenden Flüchtlingsströme aus aller Welt muss auch die Gemeinde Hittnau mittel- bis langfristig in der Lage sein, auf geeignete Liegenschaften zurückgreifen zu können. Ob auf lange Sicht hierfür das Riegelhaus in Anspruch genommen oder eine andere Lösung ins Auge gefasst wird, ist noch offen.



Bild: Gemeinde Hittnau

Kosthaus

Im Kosthaus bestehen vier Wohnungen, die gegenwärtig vermietet werden. Bis zum Vorliegen eines allfällig neuen Nutzungskonzeptes sind keine Veränderungen vorgesehen.



Bild: Gemeinde Hittnau

Scheune

Die Scheune wird heute als Abstellraum für die Mostpresse genutzt und enthält zwei vermietete Garagen. Sie soll durch einen Neubau ersetzt werden.



Bild: Gemeinde Hittnau



Status vorgesehene Massnahmen für Parkanlage und Liegenschaften

Was	Denkmalpflege	Nutzung aktuell	Massnahmen	Künftige Nutzung	Künftige Trägerschaft
Parkanlage mit Gartenpavillon (Teehaus)	Kanton	Öffentlichkeit	Instandsetzung	Begegnung/Kultur	
Villa Spörri Oberdorfstrasse 91		Kultur, Kleingewerbe, Wohnen	Instandsetzung		Gemeinde
Kosthaus Oberdorfstrasse 95	Gemeinde	4 Wohnungen 2 Parkplätze	Instandsetzung	Offen	
Riegelhaus Dürstelenstrasse 73		Asylunterkunft 4 Einstellgaragen	Instandsetzung		
Scheune Oberdorfstrasse 97	-/-	Alterswohnen/Wohnen	Alterswohnen/Wohnen		
Gärtnerhaus Oberdorfstrasse 99		Alterswohnen/Wohnen	Alterswohnen/Wohnen	Wohnen (38 altersgerechte Wohnungen)	Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL)
Teichhaus					
Bachhaus			Neubau		(Baurecht)
Tiefgarage				47 Einstellplätze	

Übersichtsplan

Bestehende und geplante Bauten auf dem Areal Luppmenpark (Plan: Baumberger & Stegmeier):





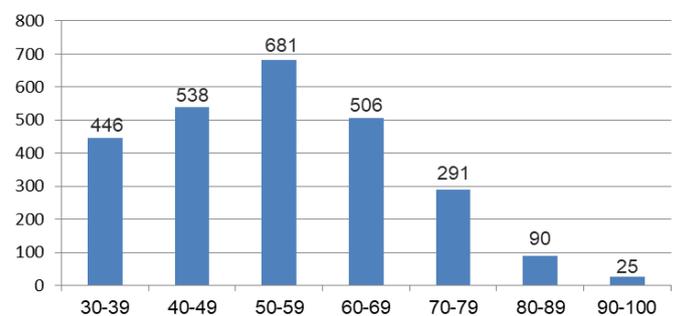
II. Bereitstellung von Alterswohnraum als öffentliche Aufgabe

Demografischer Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse im Alter

Rund ein Viertel der Einwohnerinnen und Einwohner von Hittnau ist heute zwischen 55 und 74 Jahre alt, und die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen macht einen Fünftel der Hittnauer Bevölkerung aus. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung ist auch in Hittnau eine Tatsache.

Parallel zur gestiegenen Lebenserwartung haben sich auch die individuellen Ausprägungen des Alters enorm verändert. Neben Frühpensionierungen verbleibt eine stattliche Anzahl älterer Menschen weit über das ordentliche Pensionsalter hinaus im Arbeitsprozess und eine zunehmende Anzahl Menschen erfreut sich bis ins hohe Alter einer guten körperlichen sowie geistigen Gesundheit. Entsprechend haben sich auch die Wohn- und Betreuungsbedürfnisse der älteren Generation stark verändert. Sie reichen von der Alterswohngemeinschaft, dem betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zu den klassischen Alters- oder Pflegeheimen. Darüber hinaus sind vermehrt generationenübergreifende integrative Wohnkonzepte anzutreffen.

Hittnau 2021 – Altersstatistik (Anzahl je Alterskategorie)



Quelle: Gemeinde Hittnau

Den Übertritt in ein klassisches Alters- oder Pflegeheim hinauszögern

Die Betreuung betagter Menschen ist unzweifelhaft eine öffentliche Aufgabe und fällt in die Zuständigkeit der Gemeinden. So betreibt die Gemeinde Hittnau die Anlaufstelle Hittnau 60Plus; zudem ist sie Teil der Trägerschaft des Pflegezentrums GerAtrium in Pfäffikon, das auch den Einwohnern und Einwohnerinnen von Hittnau offensteht. Was in Hittnau heute aber fehlt, ist ein altersgerechtes Wohnangebot für Menschen, die nicht oder nur in einem beschränkten Mass auf Pflegedienstleistungen, wie etwa die Spitex, angewiesen sind. Es ist im Übrigen aus mehreren Gründen angezeigt, den Übertritt in ein klassisches Alters- oder Pflegeheim so lange als möglich hinauszuzögern. Zum einen behagt vielen Menschen der Aufenthalt in einer Pflegeinstitution trotz professioneller Unterstützung grundsätzlich nicht, zum anderen fallen sowohl für die betroffene Person als auch die Gemeinde sehr hohe Kosten an, die nur zum Teil durch die Krankenkasse abgedeckt werden.⁵⁾

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten für Aufenthalte von Hittnauerinnen und Hittnauern in einem Pflegeheim oder einer ähnlichen Pflegeeinrichtung gehen bereits heute ordentlich ins Geld. Damit sei aber in keiner Weise gesagt, es gehe beim Alterswohnprojekt im Luppenpark um eine Vorstufe zum Pflegeheim – ganz im Gegenteil: Die Erfahrung zeigt, dass gemeinschaftliches Wohnen ganz wesentlich zur geistigen und körperlichen Gesundheit aller Bewohnenden beiträgt.⁶⁾

⁵⁾ Rechenbeispiel: Kosten für Hotellerie/Betreuung sowie Langzeitpflege (Pflegestufe 5, gemäss Normkosten Kanton Zürich 2022):

	Bewohner/in		Krankenkasse		Gemeinde	
	CHF/Tag	CHF/Monat	CHF/Tag	CHF/Monat	CHF/Tag	CHF/Monat
Hotellerie/Betreuung	210.00	6'300.00	-/-	-/-	-/-	-/-
Pflegekosten (CHF 144.75/Tag)	23.00	690.00	48.00	1'440.00	73.75	2'212.50
Total	233.00	6'990.00	48.00	1'440.00	73.75	2'212.50

⁶⁾ Vgl. die zahlreichen dokumentierten Praxisbeispiele, abrufbar bei der Age-Stiftung (www.age-stiftung.ch).



Den gemeindeinternen Wohnungsmarkt dynamisieren

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung hat auch Auswirkungen auf das lokale Wohnungsangebot. So verbleiben viele ältere Paare und Einzelpersonen nach Abschluss der sogenannten Familienphase, d.h. nach Auszug der Kinder, in ihrer «zu gross gewordenen» Wohnung oder ihrem Einfamilienhaus. Gleichzeitig sehen sich viele junge Familien gezwungen, in Ermangelung eines adäquaten Wohnungsangebots in Hittnau, wegzuziehen. Dies trägt zusätzlich zur Alterung der Bevölkerung bei. Mit der Bereitstellung eines altersgerechten Wohnangebots will die Gemeinde zur Dynamisierung des gemeindeinternen Wohnungsmarktes und damit auch zu einer generationendurchmischten Wohnbevölkerung beitragen. Vor diesem Hintergrund wurde 2021 ein Projektwettbewerb für das Areal Luppenpark durchgeführt.

Das Projekt Luppenpark schliesst eine Lücke im Alterswohnungsangebot in Hittnau

Gemäss dem zur Umsetzung vorgeschlagenen Siegerprojekt «Boule» sollen 38 altersgerechte Wohnungen realisiert werden. Dies ermöglicht älteren Hittnauerinnen und Hittnauern, ihren «zu gross gewordenen» Wohnraum der nächsten Generation zur Verfügung zu stellen und trotzdem weiterhin in der Gemeinde zu wohnen. Das Projekt Luppenpark ermöglicht die Schliessung einer bestehenden und sich weiter akzentuierenden Angebotslücke. Wie Beispiele in anderen Gemeinden zeigen, wird die Vermietung kein Problem sein (Visualisierungen: Bamberger & Stegmeier).⁷⁾



⁷⁾ Vgl. Warteliste Alterszentrum Sophie-Guyer in der Gemeinde Pfäffikon.



III. Schaffung einer Rechtsgrundlage in der Form einer Verordnung (Ausgliederungserlass)

Ausgliederung einer öffentlichen Aufgabe

Mit der Übernahme der Emil Spörri-Stiftung machte sich die Gemeinde Hittnau den Betrieb eines Altersheims zur gemeindeeigenen öffentlichen Aufgabe. Wie die Geschichte gezeigt hat, macht es für eine Gemeinde in der Grösse von Hittnau wenig Sinn, die erforderlichen personellen Ressourcen wie auch das fachliche Know-how für die Erstellung und den Betrieb von Wohnbauten innerhalb der Gemeindeverwaltung aufzubauen.

Für ein Wohnprojekt dieser Art ist es angezeigt, den Betroffenen eine eigenverantwortliche Umsetzung zu ermöglichen und diese Aufgabe auszugliedern bzw. einer privatrechtlichen Trägerschaft zu übertragen. Hierfür gibt es gute Beispiele aus anderen Gemeinden.⁸⁾

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben im kantonalen Gemeindegesetz (GG)⁹⁾ ist es zulässig, die erwähnte Aufgabe auf eine juristische Person des Privatrechts – vorliegend eine Genossenschaft – zu übertragen. Die Gemeinde darf sich an dieser auch finanziell beteiligen (§ 67 GG). Zu regeln sind insbesondere Art und Umfang der übertragenen Aufgaben, Rechtsform, Finanzierung und Aufsicht.

Da die vorliegend vorgesehene Ausgliederung eine erhebliche politische und auch finanzielle Tragweite aufweist, ist ein sogenannter Ausgliederungserlass in der Form einer Verordnung erforderlich, der gemäss § 69 GG der Urnenabstimmung unterliegt. Diese bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die vorliegende Verordnung wurde dem Gemeindeamt des Kantons Zürich zur Vorprüfung unterbreitet und als genehmigungsfähig beurteilt.

Umsetzungspartnerin – Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL)¹⁰⁾

Als Umsetzungspartnerin bietet sich die bereits 2013 gegründete und mit rund 100 in Hittnau wohnenden Mitgliedern¹¹⁾ breit abgestützte Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) an. Angesichts des seit vielen Jahren ehrenamtlichen und überzeugenden Engagements des Vorstandes, der ausgewiesenen breiten Abstützung in Hittnau und den in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erstellten konzeptionellen Grundlagen erachtet es der Gemeinderat als naheliegend, dieses Alterswohnprojekt mit der GAL als Partnerin in die Tat umzusetzen. Der Gemeinderat ist nach wie vor der Auffassung, dass dies für Hittnau die beste Lösung ist, was von der Gemeindeversammlung in den vergangenen Jahren mehrmals bestätigt wurde.

Die Mitglieder des GAL-Vorstandes haben sich seit vielen Jahren ehrenamtlich und in verdankenswerter Weise für dieses Projekt eingesetzt. Aufgrund des erforderlichen langjährigen Engagements befindet sich heute rund die Hälfte der Vorstandsmitglieder im Pensionsalter. Die damit verbundene Überalterungsproblematik ist allen Beteiligten bewusst. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 15. November 2022 erfolgte entsprechend mit der Ersatz- und Ergänzungswahl von neuen Vorstandsmitgliedern die gebotene Verjüngung und fachliche Verstärkung, die Gewähr bietet für eine professionelle Umsetzung.

⁸⁾ 50plus Wohnen – Brandstrasse in Uster: Gemeinschaftsprojekt der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost sowie der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster (WSGZ).

⁹⁾ Gemeindegesetz (des Kantons Zürich) vom 20.04.2015, LS 131.1.

¹⁰⁾ Näheres zur GAL unter luppenpark.ch.

¹¹⁾ Die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) zählte per 31. Dezember 2021 100 Mitglieder, wovon 97 in Hittnau wohnen.



Aufgabenumschreibung und Zwecksicherung

Der Ausgliederungserlass definiert in Art. 2 mit Bezugnahme auf das eidg. Wohnbauförderungsrecht die Mindestinhalte der GAL-Statuten hinsichtlich Anerkennung als gemeinnützigen Wohnbauträger im Sinne des Wohnbauförderungsrechts des Bundes.¹²⁾

Die GAL erfüllt diese Anforderungen vollumfänglich:

- Sie verfolgt gemäss ihren Statuten den Zweck, dauerhaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, namentlich für ältere oder betagte Einwohnerinnen oder Einwohner oder andere Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu Hittnau.
- Die Statuten enthalten sichernde Regelungen, die u. a. die Verzinsung des Eigenkapitals begrenzen und Gewinnbeteiligungen verbieten (Tantiemenverbot). Auch darf das ursprünglich einbezahlte Gesellschaftskapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden. Im Falle einer Liquidation ginge der nach Begleichung aller Schulden verbleibende Liquidationserlös an die Gemeinde Hittnau zwecks Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Es ist festzuhalten, dass auch künftige Statutenänderungen stets vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zu genehmigen sind.

Berichterstattung und Aufsicht

Wie bereits erwähnt, ist die GAL gemäss Vorgabe in Art. 5 Ausgliederungserlass verpflichtet, der Gemeinde über ihre Tätigkeit Bericht zu erstatten.

Die Gemeinde verfügt zwar bereits als Genossenschaftsmitglied über weitgehende Einsichtsrechte, gleichwohl sehen der Ausgliederungserlass und auch Art. 29a der GAL-Statuten vor, ein Mitglied des Gemeinderates in den Vorstand der GAL abzuordnen.

Darüber hinaus behält sich die Gemeinde vor, die GAL der Mietzinskontrolle nach Art. 253b Abs. 3 OR zu unterstellen.

Damit ist sichergestellt, dass die Gemeinde über Instrumente und Möglichkeiten verfügt, allfällig notwendige Massnahmen zu treffen.

Rechtsform Genossenschaft

Die Rechtsform der Genossenschaft ist auf Dauer angelegt. Sie hat sich in der Praxis auch bei Wohnbauprojekten sehr bewährt, denn sie ist auf eine aktive Beteiligung der Mitglieder angelegt. Sie bietet damit grosse Gewähr für ein lebendiges Areal Luppenpark und steht gemäss dem genossenschaftlichen «Prinzip der offenen Tür» grundsätzlich allen Hittnauerinnen und Hittnauern offen.

¹²⁾ Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21.03.2003, SR 842.



Ein zentrales Merkmal der Genossenschaft ist das Kopfstimmenprinzip, wonach jedes Mitglied, unabhängig von der Höhe seiner Kapitalbeteiligung, an der Generalversammlung über die gleiche Stimmkraft verfügt. Die Kontrolle über die Genossenschaft liegt entsprechend in den Händen ihrer Mitglieder, eine Einflussnahme oder gar Übernahme durch Dritte ist damit von vornherein ausgeschlossen. Im Gegensatz zur Stockwerkeigentümerschaft kennt die Genossenschaft grundsätzlich kein Einstimmigkeitsprinzip, sie bleibt also handlungsfähig.

Aus der Verknüpfung von Mitgliedschaft und Mietvertrag ergibt sich eine sehr hohe Wohnsicherheit. Dies steht v. a. mit zunehmendem Alter auf der Bedürfnisliste an allererster Stelle. Im Gegenzug müssen sich die künftigen rund 50 Bewohnerinnen und Bewohner mit durchschnittlich CHF 45'000.00 pro Haushalt am Grundkapital beteiligen.

IV. Umfang der zu übertragenden Liegenschaften

Das gesamte Areal Luppenpark umfasst eine Gesamtfläche von 10'817 m²; davon entfallen rund 6'100 m² auf die unterhaltsintensive Parkanlage mit der Villa Spörri und etwa 1'100 m² auf den baulich nur eingeschränkt nutzbaren Bereich mit Kosthaus und Riegelhaus. Demnach stehen als neu überbaubare Fläche lediglich etwa 3'100 m² zur Verfügung.

Massgeschneiderter Baurechtsperimeter

Entgegen einer in früheren Jahren geäusserten Absicht, das ganze Areal auf die GAL zu übertragen, offenbarten sich im Zuge der Abklärungen wesentliche Schwierigkeiten bei der Finanzierung durch die Genossenschaft sowie neue Erkenntnisse, die den Gemeinderat zu einer Redimensionierung des zu übertragenden Baurechts veranlassten:

1. Die Parkanlage ist ein öffentlicher Raum für die Bevölkerung

Für einen Verbleib der Parkanlage bei der Gemeinde spricht, dass diese im Sinne des damaligen Stifters Emil Spörri der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll. Da es sich um eine öffentliche Gartenanlage handelt, bestehen entsprechende Anforderungen an die Ausgestaltung und den Unterhalt der Wege und weiteren Einrichtungen, die einen kleineren privaten Bauträger vor kaum lösbare Herausforderungen stellen.

2. Hoher Investitionsbedarf und öffentliche Nutzung in der Villa Spörri

Allein für die Instandsetzung der Villa Spörri, des Kosthauses und des Riegelhauses besteht ein geschätzter Finanzbedarf gegen 8 Millionen Franken, dem jedoch nur gerade fünf bis sieben vermietbare Wohneinheiten gegenüberstehen. Es kommt hinzu, dass sich diese Gebäude aufgrund der baulichen Gegebenheiten auch mit hohem Kostenaufwand nicht auf die Bedürfnisse des Alterswohnens anpassen lassen. Damit vermögen weder die Villa Spörri noch das Kosthaus und das Riegelhaus einen signifikanten Beitrag an die Bereitstellung von Wohnraum leisten. Dies erwies sich vielmehr als eigentlicher Stolperstein für die Finanzierung des gesamten Projekts Luppenpark.

Der seit Jahren erfolgreiche Kulturbetrieb des Vereins Villa Spörri und die zahlreichen Signale aus der Bevölkerung, zuletzt am öffentlichen Mitwirkungsanlass vom 7. Mai 2022, lassen vermuten, dass die feste Einrichtung eines Kulturtreffpunktes in diesem prominent gelegenen und für Hittnau geschichtsträchtigen Gebäude auf breite Zustimmung stossen würde. Der Gemeinderat würde bei Annahme dieser Vorlage «Alterswohnen Luppenpark» umgehend ein entsprechendes Nutzungskonzept erarbeiten und eine Kreditvorlage für die Instandsetzung der Villa Spörri in Angriff nehmen.



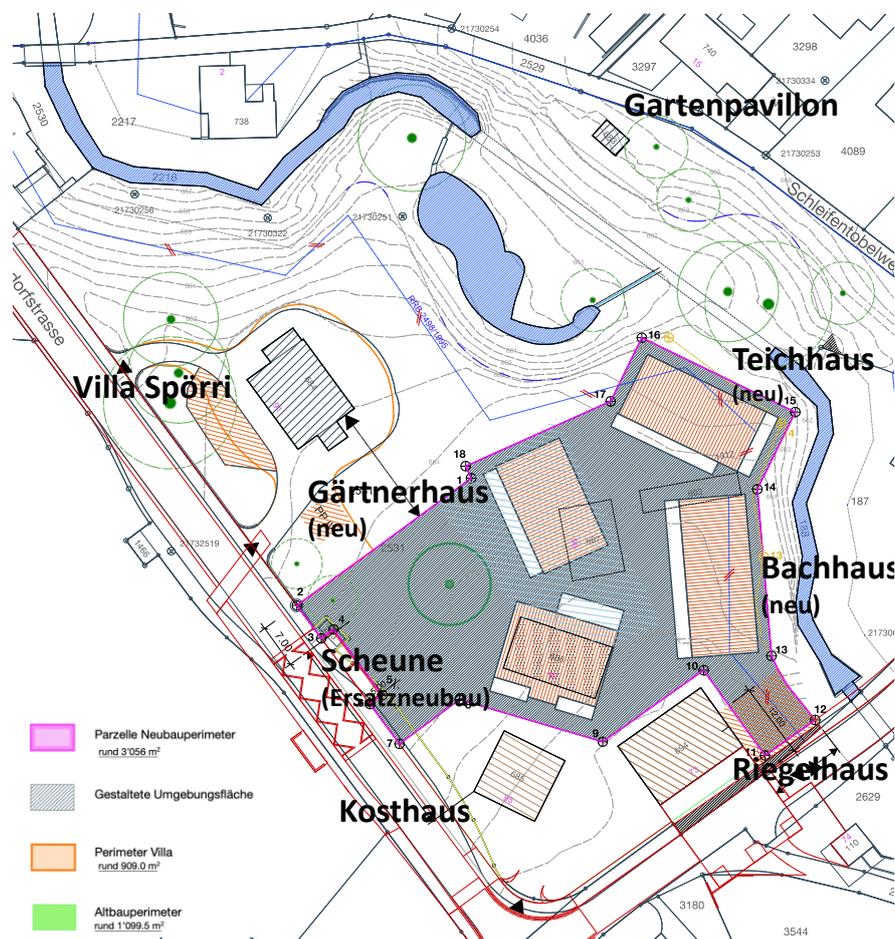
3. Raumreserven im Kosthaus und Riegelhaus

Für einen Verbleib des an der südlichen Parzellengrenze gelegenen Baubereichs mit Kosthaus und Riegelhaus bei der Gemeinde spricht namentlich die Tatsache, dass die aktuell in Erarbeitung befindliche Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Hittnau ungedeckte Raumbedürfnisse für Schule, Freizeit und Verwaltung hervorbrachte. Auch wenn der abschliessende Bericht noch nicht vorliegt, so ist es zum heutigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, gemeindeeigene Raumreserven aus der Hand zu geben. Die dringlichen Massnahmen zur Substanzsicherung bei Kosthaus und Riegelhaus sind im Umfang von CHF 300'000.00 im ordentlichen Budget 2023 enthalten. Damit verschafft sich die Gemeinde den notwendigen zeitlichen Spielraum, um über die künftige Nutzung dieser Gebäude zu entscheiden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) lediglich der Neubaubereich im Umfang von rund 3'056 m² übertragen werden soll, während die Parkanlage mit der Villa Spörri sowie der Baubereich mit Kosthaus und Riegelhaus bei der Gemeinde verbleiben sollen.

V. Abgabe des Neubaubereichs im Baurecht

Wie vorangehend dargelegt, soll der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL) lediglich südlich der Villa Spörri ein Teil des Luppenareals im Umfang von rund 3'056 m² im Baurecht übertragen werden (vgl. Art. 3 Ausgliederungserlass). Plan: Baumberger & Stegmeier.





Laufzeit des Baurechtsvertrags und Heimfall

Der Baurechtsvertrag soll auf eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen und mit einer Verlängerungsoption von 20 Jahren ausgestattet werden. Damit besteht ein für die Finanzierung mit Fremdmitteln erforderlicher Zeitrahmen. Die Gemeinde und die Baurechtsberechtigte sind frei, eine Verlängerung des Baurechts zu vereinbaren.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die erstellten Gebäude an die Gemeinde zurück. Diese hat entsprechend dem Baurechtsvertrag eine sogenannte Heimfallentschädigung zu entrichten, die über Schätzgutachten zu ermitteln ist.

Baurechtszins und Auflagen

Vorab ist festzuhalten, dass auch unter Anwendung des Kostenmietprinzips bei Neubauten Mietzinsen resultieren, die sich für Menschen im Pensionsalter an der oberen Grenze der Tragbarkeit bewegen. Das vom Gemeinderat vorgeschlagene Berechnungsmodell trägt diesem Umstand sowie der Tatsache Rechnung, dass die GAL verschiedenen Restriktionen unterliegt:

1. Projekt- und Vermietungsvorgaben

Die GAL hat das Siegerprojekt Boule umzusetzen, die geforderten hohen Bau- und Umweltstandards einzuhalten, die Mietzinsen gemäss dem vorgegebenen Kostenmietmodell zu kalkulieren, die erforderlichen Rückstellungen für künftige Erneuerungen zu tätigen, und darf überdies den Wohnraum nur an Personen mit einem klaren Bezug zu Hitnau vergeben.

2. Kostenmiete

Die Kostenmiete wird auf der Grundlage der Kapital- und Betriebskosten berechnet. Der Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite gemäss Art. 269a lit. c OR grundsätzlich nicht überschreiten, Mietzinserhöhungen müssen über entsprechende Kostensteigerungen begründet werden.

$$\begin{array}{r} (\text{Anlagekosten} \times \text{Referenzzinssatz}) + \text{Baurechtszins} = \text{Kapitalkosten} \\ \text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote} = \text{+ Betriebskosten} \\ \hline \text{Summe} = \text{maximal zulässiger Mietzins} \end{array}$$

Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich festzulegende Referenzzinssatz.¹³⁾

Für die Betriebskosten (Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds, Versicherungen) ist in der Regel die gemäss kantonalem Wohnförderungsrecht vorgegebene Betriebsquote des Gebäudeversicherungswertes massgebend. Begründete Ausnahmen sind möglich.

Der Gemeinderat sieht entsprechend der Empfehlung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) eine Baurechtszinsobergrenze vor, wonach diese maximal 10 % der erzielbaren Nettomiete gemäss Kostenmietmodell betragen soll.

¹³⁾ Verordnung des WBF (Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) vom 22.01.2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes, Zinssatzverordnung, SR 221.213.111.



3. Basislandwert

Für die Berechnung des sogenannten Basislandwerts wurde analog zum Projekt «Hittnau Care» ein Quadratmeterpreis von CHF 1'000.00 eingesetzt. Dieser Ansatz liegt unter dem Wert, den ein Investor ohne besondere Auflagen möglicherweise zu bezahlen bereit wäre. Zum Vergleich: In Hittnau waren 2019 vier Handänderungen (Verkäufe) von unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Die Verkaufspreise betragen durchschnittlich CHF 1'070.00/m², der Median lag bei CHF 1'175.00/m².¹⁴⁾

4. Baurechtszins

Der Baurechtszins ergibt sich aus der Verzinsung des Basislandwerts gemäss Ziff. 3 hievor zum jeweils geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz. Dieser Zinssatz liegt per 02.09.2022 bei 1.25 % p. a.

Der Baurechtszins berechnet sich somit nach der folgenden Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \left(\frac{\text{Basislandwert} \times \text{Referenzzinssatz}}{100} \right)$$

Der jährliche Anfangsbaurechtszins beträgt CHF 38'200.00.

5. Periodische Anpassung des Basislandwerts

Der Basislandwert soll alle fünf Jahre der Teuerung angepasst werden, was eine Anpassung des Baurechtszinses nach sich zieht. Damit wird der fortlaufenden wirtschaftlichen Entwicklung massvoll Rechnung getragen. Der Basislandwert[neu] berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Basislandwert[neu]} = \text{Basislandwert[alt]} \times \left(1 + \frac{\text{Mai-Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 0.5 \right)$$

Der Baurechtszins wird entsprechend der Anpassung des Basislandwerts periodisch angepasst. Teuerungsbedingte Anpassungen des Basislandwertes erfolgen entsprechend den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) auf der Basis Dezember 2015 = 100 Punkte.

6. Sicherstellung des Liegenschaftenunterhalts

Im Sinne einer sichernden Auflage soll die GAL über den Baurechtsvertrag verpflichtet werden, die für die Instandhaltung der Liegenschaften erforderlichen finanziellen Mittel mittels Rückstellungen (Erneuerungsfonds) sicherzustellen. Diese Auflage findet sich zumindest im Kanton Zürich in den allermeisten Baurechtsverträgen der öffentlichen Hand mit gemeinnützigen Wohnbauträgern.

7. Verfügungsmacht bleibt langfristig bei der Gemeinde

Aufgrund vertraglicher Regelung werden sowohl die Begründung von Unterbaurechten wie auch die Übertragung auf Dritte von der Zustimmung des Gemeinderates abhängig gemacht. Im Übrigen verfügt die Gemeinde Hittnau über ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

Ein Verkauf der Baurechtsliegenschaften ist ferner von der Zustimmung der Gemeinde abhängig und würde die bedingungslose Übernahme sämtlicher Auflagen und Bedingungen einschliesslich einer Weiterüberbindungspflicht voraussetzen, wie sie bereits die GAL eingegangen ist.

¹⁴⁾ Statistisches Amt Kanton Zürich, Preise für Wohnbauland, abrufbar unter www.zh.ch Stichwort «Preise für Wohnbauland».



VI. Finanzielles Engagement der Gemeinde

Es hat sich gezeigt, dass es der GAL – oder auch einem anderen Wohnbauträger – nicht möglich ist, auf dem Luppenparkareal bezahlbaren Wohnraum zu erstellen ohne ein finanzielles Engagement seitens der Gemeinde Hittnau. Neben der bereits erwähnten Redimensionierung des Baurechtsperimeters auf den Neubaubereich wurden verschiedene Finanzierungsvarianten eingehend geprüft.

Es wird vorgeschlagen, dass sich die Gemeinde einerseits am Grundkapital der GAL beteiligt und der GAL andererseits ein unbefristetes Darlehen gewährt (Art. 4 Ausgliederungserlass):

1. Beteiligung am Grundkapital der GAL und Auflösung des Emil Spörri-Fonds

Im Rahmen dieser Vorlage ist vorgesehen, dass sich die Gemeinde Hittnau mit CHF 100'000.00 am Grundkapital der GAL beteiligt. Die Finanzierung soll zunächst durch die Entnahme des per 31. Dezember 2022 im Emil Spörri-Fonds vorhandenen Restsaldos von ca. CHF 65'000.00 erfolgen. Der bislang in der Gemeinderechnung als Sondervermögen geführte Emil Spörri-Fonds wird hernach aufgelöst. Die Finanzierung des Restbetrags von ca. CHF 35'000.00 soll durch den übrigen Finanzhaushalt bereitgestellt werden. Diese Beteiligung wird künftig in der Bilanz aufgeführt.¹⁵⁾

2. Gewährung eines Darlehens an die GAL

Im Rahmen dieser Vorlage ist vorgesehen, dass die Gemeinde der GAL zur Stärkung der Eigenkapitalbasis ein unbefristetes, verzinsliches Darlehen gewährt, und zwar im Betrag von maximal 2.3 Millionen Franken zuzüglich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Teuerung (Baukostenindex Stand September 2022).

Die Gemeinde Hittnau kann sich aufgrund ihrer Bonität an den Finanzmärkten zu wesentlich besseren Konditionen Fremdkapital beschaffen, als dies der GAL möglich ist. Es ist vorgesehen, die anfallenden Fremdkapitalzinsen der GAL 1:1 weiterzugeben. Unabhängig von der Art der Kapitalbeschaffung wird eine Verwaltungsgebühr von 0.25 %, erhoben.

Auswirkungen auf Bilanz und Erfolgsrechnung der Gemeinde

Mit der vorgesehenen Übertragung lediglich des überbaubaren Teils des Areals Luppenpark ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz der Gemeinde Hittnau:

1. Bilanzierung der Liegenschaften

Der Luppenpark und die betreffenden Liegenschaften gehören zum Verwaltungsvermögen. Sie wurden entsprechend den kantonalen Vorgaben zunächst zum Anschaffungspreis in der Bilanz aufgeführt und im Laufe der Jahre abgeschrieben. Da in den vergangenen Jahren keine Investitionen in die Erneuerung getätigt wurden, weisen sie heute einen Buchwert von null Franken auf.

Da das baurechtsbelastete Grundstück auch weiterhin der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient, nämlich für den Bau von Alterswohnungen, bleibt dieses weiterhin im Verwaltungsvermögen. Entsprechend erübrigt sich eine Zuordnung zum Finanzvermögen und es ist auch kein entsprechender Ausgabenbeschluss erforderlich.

¹⁵⁾ Die genauen Abschlusszahlen des Emil Spörri-Fonds waren zum Zeitpunkt der Drucklegung des Beleuchtenden Berichts noch nicht bekannt und werden hier daher als ca.-Angaben geführt.



2. Bilanzierung des Darlehens

Darlehen mit unbeschränkter Laufzeit sind gemäss § 27 Abs. 3 VGG¹⁶⁾ als Investitionsbeitrag zu bilanzieren und über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren abzuschreiben. Die hieraus für die Gemeinde resultierenden Folgekosten betragen jährlich CHF 86'300.00.

3. Erfolgsrechnung

Kapitalfolgekosten				Alle Beträge in CHF
Planmässige Abschreibungen				...
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	...	
Darlehen unbefristet	25 Jahre	2'300'000.00	92'000.00	
Fremdkapitalzinsen der Gemeinde		Zinssatz	...	
Zinsaufwand	*1.20 %	2'300'000.00	27'600.00	
Zinsertrag	**1.45 %	2'300'000.00	-33'350.00	
Rundung				50.00
Total Kapitalfolgekosten				86'300.00

*) Der aufgeführte Zinssatz basiert auf den Kassazinssätzen für Staatsanleihen der Eidgenossenschaft (Nullcoupon-Anleihen) mit einer Laufzeit von 10 Jahren gemäss Angaben der Schweizerischen Nationalbank. Der effektiv anzuwendende Zinssatz hängt von den Vertragsverhandlungen und den daraus folgenden Konditionen mit der Vertragspartei ab.

**) Zinssatz von 1.20 %, zuzüglich einer Verwaltungsgebühr von 0.25 %.

Eine spätere Rückzahlung des Darlehens durch die GAL wird in der Erfolgsrechnung hingegen als ausserordentlicher Ertrag erscheinen.

VII. Finanzierung des Projekts Alterswohnen Luppmenpark durch die GAL

Die Finanzierung der Wohnbauten im Luppmenpark liegt in der Verantwortung der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL). Für die Erstellung der Neubauten mit 38 Wohnungen einschliesslich der Tiefgarage mit 47 Parkplätzen geht die GAL von folgendem Finanzbedarf (Stand September 2022) aus:

Finanzbedarf	CHF
Investitionskosten Neubau	19'365'300.00
Reserve Neubau	1'058'600.00
Rundung	3'900.00
Total	20'420'000.00

¹⁶⁾ Gemeindeverordnung vom 29.06.2016, LS 131.11.



1. Eigenmittel (Genossenschaftskapital)

Die GAL verfügt aktuell über ein einbezahltes Grundkapital von CHF 203'000.00. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden sich im Umfang von rund mindestens 10 % am Grundkapital zu beteiligen haben, bei 38 Wohneinheiten sind dies im Durchschnitt CHF 45'000.00 pro Haushalt. Es ist vorgesehen, die zu zeichnenden Pflichtanteile nach Massgabe der Wohnungsgrösse abzustufen. Ferner wurden bei der GAL die statutarischen Voraussetzungen geschaffen, die es auch nicht im Luppenpark wohnenden Genossenschaftsmitgliedern erlaubt, sich am Grundkapital zu beteiligen, das im Gegenzug verzinst werden soll. Wie bereits von einer ganzen Reihe von gemeinnützigen Wohnbauträgern praktiziert, ist dies angesichts der sehr tiefen Sparzinsen eine attraktive Anlagemöglichkeit.

Gemäss den bereits getätigten Vorabklärungen der GAL lässt sich das vorliegende Projekt durch Hypotheken sowie anderweitige Fremdmittel, etwa in der Form einer genossenschaftseigenen Darlehenskasse, finanzieren. Es liegt die Finanzierungsbestätigung einer schweizerischen Bank vor.

Eigenmittel (Genossenschaftskapital)	Anteil %	CHF
Mitgliedschaftsanteile	1.5	300'000.00
Mitgliedschaftsanteile Gemeinde Hittnau	0.5	100'000.00
Freie Anteile Dritter	2.0	400'000.00
Wohnanteile (Ø CHF 45'000.00 pro Haushalt)	8.4	1'710'000.00
Total Eigenmittel	12.3	2'510'000.00
Fremdmittel	Anteil	CHF
Bank (Baukredit/Hypothek)	74	15'110'000.00
Gemeinde Hittnau (Darlehen verzinst)	11.3	2'300'000.00
Private (Darlehen verzinst)	2.4	500'000.00
Total Fremdmittel	87.7 %	17'910'000.00

2. Tragbare Mietzinsen

Die im Rahmen des Architekturwettbewerbs veranschlagten Baukosten mussten aufgrund der Bauteuerung angehoben werden. Die dem Finanzierungskonzept zugrundeliegenden Zahlen geben den Kostenstand per September 2022 wieder.

Die GAL strebt weiterhin tragbare Mietzinsen an, beispielsweise für eine 3½-Zimmer-Wohnung eine Netto-Monatsmiete um CHF 1'700.00, für eine grössere 2½-Zimmer-Wohnung um CHF 1'400.00, für eine kompakte 2 ½-Zimmerwohnung von nicht mehr als CHF 1'100.00. Genauere Aussagen sind vor Vorliegen eines Bauprojekts allerdings nicht möglich.

Angesichts dieser Mietzinsen und der erforderlichen finanziellen Beteiligung am Grundkapital der Genossenschaft wird klar, dass sich das Wohnungsangebot an den breiten Mittelstand richtet. Mit den geplanten 38 Wohnungen besteht ein gewisser Spielraum für interne Mietzinsumlagerungen im Interesse einer ausgewogenen sozialen Durchmischung.



VIII. Weitere Projekte im Kontext des Luppmenparks

Die bereits erwähnten denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäude (Villa Spörri, Kosthaus, Riegelhaus) und auch die Parkanlage befinden sich heute in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die nachfolgend aufgeführten Vorhaben werden Gegenstand von gesonderten Kreditvorlagen, welche jeweils einer der folgenden Gemeindeversammlungen unterbreitet werden sollen.

Aus ablauftechnischen und auch aus finanziellen Gründen drängt sich eine Etappierung über mehrere Jahre auf.

Instandsetzung Gartenpavillon und Luppmenpark

Dringlich ist die Instandsetzung des infolge einer Terrainabsenkung einsturzgefährdeten Gartenpavillons (Teehaus). Hier ist mit Kosten in der Grössenordnung von CHF 600'000.00 zu rechnen. Die entsprechenden Mittel sind im Budget 2023 eingestellt. Gemäss dem 2016 zuhanden der Baudirektion erstellten denkmalpflegerischen Gutachten des Büros für Gartendenkmalpflege ist für den Luppmenpark mit Instandsetzungskosten von rund CHF 320'000.00 zu rechnen. Da Beiträge seitens der kantonalen Denkmalpflege an diese Instandsetzungskosten bzw. des kant. Natur- und Heimatschutzfonds nur an Private, nicht jedoch an öffentlich-rechtliche Körperschaften ausgerichtet werden, sind diese vollumfänglich von der Gemeinde Hittnau zu übernehmen.

Die Unterhaltskosten von jährlich rund CHF 70'000.00 sind auch weiterhin in das ordentliche Gemeindebudget aufzunehmen.

Hochwasserschutzmassnahmen an der Luppmen

Entlang der östlichen Grenze des Luppmenareals verläuft von Süden her das Luppmentobel mit dem gleichnamigen Bach. Dieses öffentliche Gewässer wurde im Parkbereich eingedolt, speist den Parkweiher und verlässt das Areal in nordwestlicher Richtung. Im Bereich der künftigen Neubauten soll die Luppmen hochwassertauglich gemacht werden. Dieses Wasserbauprojekt ist mit der Fertigstellung der Wohnbauten und Umgebungsgestaltung zu koordinieren und ist Gegenstand einer gesonderten Kreditvorlage. Dieses Projekt wird allerdings kaum vor 2024 zur Abstimmung bzw. Umsetzung kommen können.

IX. Nächste Schritte bei der Annahme der Vorlage (Art. 7 Ausgliederungserlass)

Die Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppmenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark) ist dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Folgend ist der im Sinne einer verbindlichen Absichtserklärung bereits unterzeichnete Baurechtsvertrag mit der GAL zu finalisieren, von deren Generalversammlung definitiv zu beschliessen und beim Grundbuchamt zur Eintragung anzumelden.



Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 19. Dezember 2022 das Geschäft

«Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppenpark (Ausgliederungserlass)»

geprüft und hat beschlossen, dieses Geschäft zur **Ablehnung** zu empfehlen.

- Die erzielte Rendite entspricht nicht den Erwartungen und Möglichkeiten
- Im Sinne der Stimmberechtigten ist eine rentablere Vorlage auszuarbeiten
- Eine zukünftige abstimmungsreife Vorlage wird die RPK gerne erneut prüfen

Als Schlussfolgerung: Das Geschäft ist aus Sicht RPK aktuell finanziell nicht angemessen.

Rechnungsprüfungskommission Hittnau

Der Präsident:

Stephan Märki

Der Aktuar:

William Penn

Hittnau, 21. Dezember 2022



Beilagen

- Verordnung über die Ausgliederung des Alterswohnens sowie die teilweise Abgabe des Areals Luppmenpark im Baurecht sowie den integralen Erhalt des Areals Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

Aktenauflage

- Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) einschliesslich Mutationsplan (Baurechtsgrundstück)
- Statuten der Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) in der Fassung vom 15. November 2022
- Gemeinderatsbeschlüsse vom 26. Oktober 2022 sowie 16. November 2022

Die vorangehend aufgeführten Unterlagen können während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung bei der Abteilung Politik + Verwaltung eingesehen werden.

Hinweis

Sämtliche Unterlagen können auch unter www.hittnau.ch/luppmenpark heruntergeladen werden.

