



Hittnau

Samstag, 11. Februar 2023

9.00 Uhr

Reformiertes Kirchgemeindehaus Hittnau

**Projekt Luppmenpark
Information**





Begrüßung

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

Vorstellung der Anwesenden

Gemeinderat

- Reto Huber, Ressortvorsteher Finanzen + Soziales

Rechnungsprüfungskommission

- Stephan Märki, Präsident

Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL)

- Bruno Schiess, Präsident

Rechtlicher Berater

- Christian Portmann, Dr. iur.

Kommunikation Gemeinde

- Christoph Boog

Medien

- Zürcher Oberländer, Eduard Gautschi

Ziele heute

- Information über die Vorlage Luppmenpark vom 12. März 2023 (Urnenabstimmung) – Haltung des Gemeinderates
- Darlegung der (abweichenden) Sicht RPK
- Beantwortung Ihrer Fragen



Agenda heute

Begrüssung – Vorstellung der Anwesenden

Carlo Hächler

Erläuterung der Vorlage

- Von der Emil Spörri-Stiftung zum Siegerprojekt «Boules»
- Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark GAL
- Zwecksicherung
- Baurechtsvertrag - Finanzierung
- Antrag des Gemeinderates

Carlo Hächler
Bruno Schiess
Christian Portmann
Reto Huber

Stellungnahme der RPK

Stephan Märki

Beantwortung von Fragen

Ausblick und Schluss

Carlo Hächler



Erläuterung der Vorlage

Carlo Hächler, Gemeindepräsident



Überführung ins Eigentum der Gemeinde



Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung Hittnau

vom 13. Dezember 1989

3. Ueberführung der Emil Spörri-Stiftung ins Eigentum und in die Verantwortung der Politischen Gemeinde Hittnau
Schaffung einer Alters- und Spitex-Kommission (Teilrevision der Gemeindeordnung)
-

Die Gemeindeversammlung b e s c h l i e s s t :

1. Der Ueberführung der Emil Spörri-Stiftung mit allen Aktiven und Passiven ins Eigentum und in die Verantwortung der Politischen Gemeinde Hittnau wird zugestimmt.
2. Die Politische Gemeinde verpflichtet sich gleichzeitig, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen.



Dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung tragen...

- **Stiftungszweck «Alterswohnen Luppmenpark»**
 - wurde von der Gemeinde Hittnau formell als öffentliche Aufgabe übernommen
 - ist nach wie vor aktuell
 - geändert haben gewisse Rahmenbedingungen

- **Eine Anpassung der Zweckbindung ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur unter strengen Voraussetzungen möglich**
 - ursprünglicher Zweck lässt sich nicht oder nur noch teilweise umsetzen
 - die Zweckänderung geht nur soweit, wie dies notwendig ist

- **Abänderungen bedürfen eines neuen Beschlusses der Gemeindeversammlung**
 -

Chronologie

Klein-Altersheim

9.6.1967 Errichtung der Emil Spörri-Stiftung

13.12.1989 **Gemeindeversammlung** Übernahme Vermögen/Aufgaben Emil Spörri-Stiftung

7.2.1990 Aufhebung Emil Spörri-Stiftung

2007 **Gründung Verein Luppenpark**

2013 Schliessung Kleinaltersheim

Gestaltungsplan

2013 **Gründung Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark**

.... Irrungen und Wirrungen um Denkmalpflege, Hochwasserschutz u.a.m. -> Gestaltungsplan

16.9.2019 **Gemeindeversammlung** -> Gestaltungsplan Luppenpark

Projektwettbewerb

9.3.2020 **Gemeindeversammlung** -> Projektierungskredit CHF 245'000

18.11.2020 Öffentlicher Workshop - Ideen für den Projektwettbewerb Luppenpark

13.9.2021 **Gemeindeversammlung** -> Zusatzkredite Wettbewerb /Baurechtsvertrag CHF 103'000

22.-24.10.2021 Präsentation Ergebnisse Projektwettbewerb Luppenpark

Entwicklung
Baurechtsvergabe

7.5.2022 Öffentlicher Workshop – Alterswohnen – Parkanlage - Kulturzentrum - ...

3.9.2022 Öffentlicher Workshop – 3 Varianten für die Abgabe im Baurecht an die GAL

15.11.2022 **Genehmigung Baurechtsvertrag durch die GAL Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark**

12.3.2023 **Urnenabstimmung** – Ausgliederungserlass – Abgabe im Baurecht – Darlehen an die GAL

Verein Villa Spörri / Mostfest / Asylunterkunft

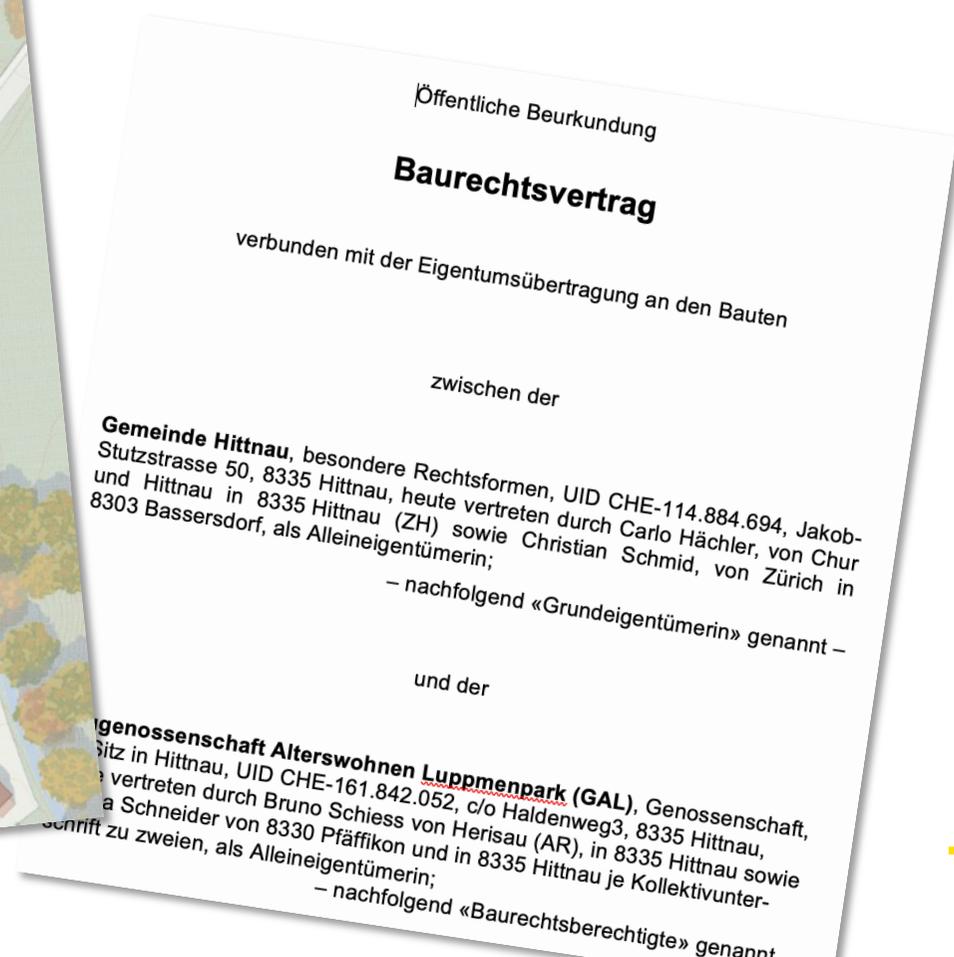
Gestaltungsplan Luppmenpark

- Überkommunal geschützt:
Villa, Pavillon und Parkanlage
- Kommunal geschützt:
Riegelhaus und Kosthaus
- Scheune darf zurückgebaut
werden bei Vorliegen eines
besonders guten
Neubauprojekts (Wettbewerb)



Siegerprojekt «Boules» ist bereit zur Umsetzung

- 38 altersgerechte Wohnungen
- Tiefgarage mit 44 Parkplätzen



Blick von der Villa Spörri zu den Neubauten



Bachhaus



Hofsituation





Tragbare Mietzinsen

Die GAL strebt tragbare Mietzinsen an, beispielsweise

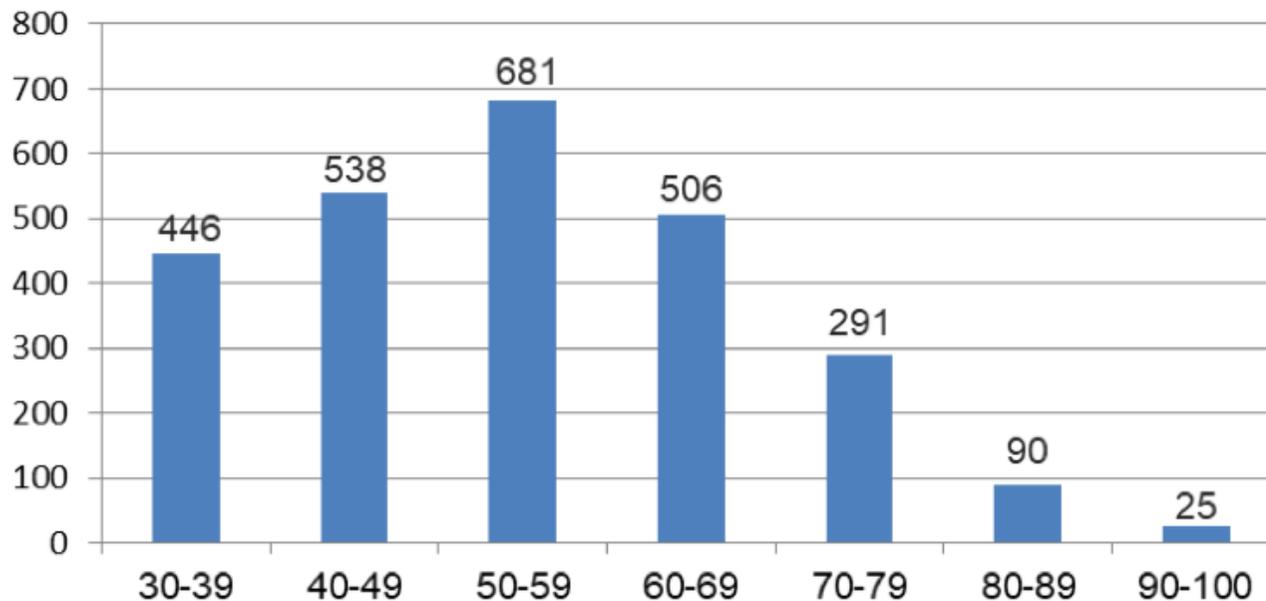
- für eine 3½-Zimmer-Wohnung eine Netto-Monatsmiete um CHF 1'700.00
- für eine grössere 2½-Zimmer-Wohnung um CHF 1'400.00
- für eine kompakte 2 ½-Zimmerwohnung von nicht mehr als CHF 1'100.00.

Genauere Aussagen sind vor Vorliegen eines Bauprojekts nicht möglich.

Demografischer Wandel und veränderte Wohnbedürfnisse

- Auch Hittnauer und Hittauerinnen werden älter
- 25% der Einwohner/innen von Hittnau sind zwischen 55 und 74 Jahre alt
- 20% zwischen 45 und 54 Jahre

Hittnau 2021 – Altersstatistik (Anzahl je Alterskategorie)



Quelle: Gemeinde Hittnau

Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim hinauszögern

- Betagtenbetreuung ist eine Gemeindeaufgabe
 - Anlaufstelle 60plus, Beteiligung GerAtrium
- Enorme Kosten für Gemeinde und Betroffene, KK deckt nur einen Teil!

	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

Übertritt ins Alters- oder Pflegeheim hinauszögern

- Erfahrungsgemäss wollen alte Menschen so lange als möglich zuhause wohnen
- Aber, es fehlt oft an geeignetem Wohnraum
- Gemeinschaftliches Wohnen fördert Gesundheit und Wohlbefinden
- Das Projekt Luppenpark schliesst eine Lücke im Alterswohnangebot



Workshop – Samstag, 7. Mai 2022

Rund 50 Teilnehmende

- **diskutierten** im World-Café-Modus
- und nahmen zu **Grundsatzfragen** Stellung

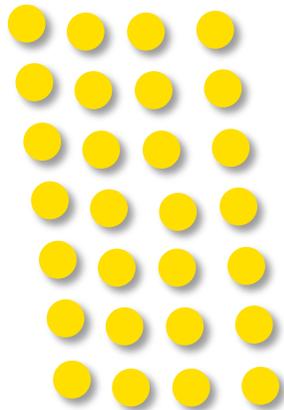


Fragen an die Teilnehmenden

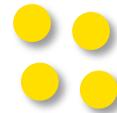
1 Alterswohnen im Luppenpark – eine Chance für Hittnau

Überzeugt Sie das vorliegende Konzept Alterswohnen?

28x Ja



4x unbestimmt



3x Nein



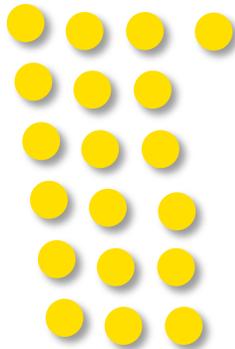


Fragen an die Teilnehmenden

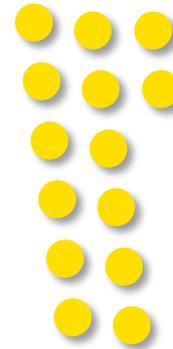
2 Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL) als Trägerschaft

Sind Sie überzeugt, dass die GAL das Projekt stemmen kann?

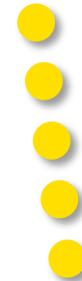
19x Ja



14x unbestimmt



5x Nein



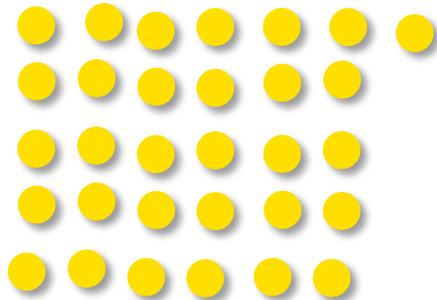


Fragen an die Teilnehmenden

3 Stellenwert des Luppenparks für Hittnau

Der Luppenpark ist für Hittnau als Begegnungs- und Veranstaltungsort eine Chance!

31x Ja



2x unbestimmt



2x Nein



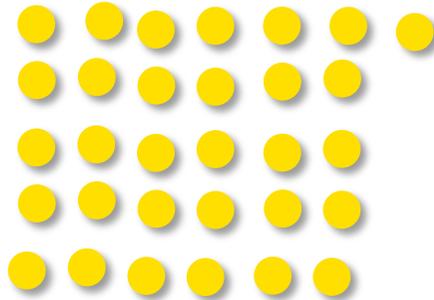


Fragen an die Teilnehmenden

4 Kultur in Hittnau – und der «Kulturbaustein» Villa Spörri

Die Villa Spörri wäre für Hittnau ein toller Kulturtreffpunkt, den es zu unterstützen gilt!

31x Ja



3x unbestimmt



4x Nein



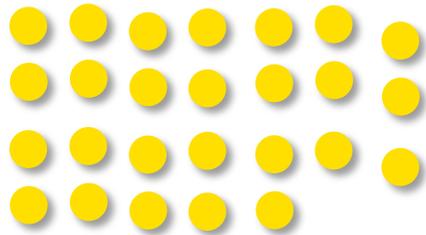


Fragen an die Teilnehmenden

5a Dem Stiftungsgedanken Rechnung tragen

Hittnau ist dem Stiftungsgedanken «Alterswohnen im Luppmenpark» nach wie vor verpflichtet!

26x Ja



1x unbestimmt



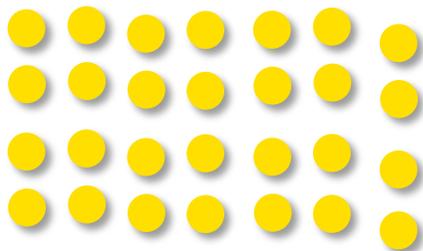
4x Nein



5b Den Finanzen Rechnung tragen

Die Gemeinde soll die GAL bei der Finanzierung unterstützen (Beteiligung)

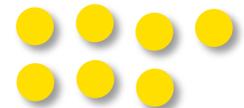
28x Ja



1x unbestimmt



7x Nein



Workshop – Samstag, 3. September 2022

26 Teilnehmende **diskutierten** und **bewerteten** drei verschiedene Szenarien für die Baurechtsvergabe





Drei Szenarien zur Diskussion

	Szenario	Baubereich Neubauten	Kosthaus, Riegelhaus	Villa Spörri
V1	Alles (Alt + Neu)	GAL	GAL	GAL
V2	Alles ohne Villa	GAL	GAL	Gemeinde
V3	Nur Neubau	GAL	Gemeinde	Gemeinde

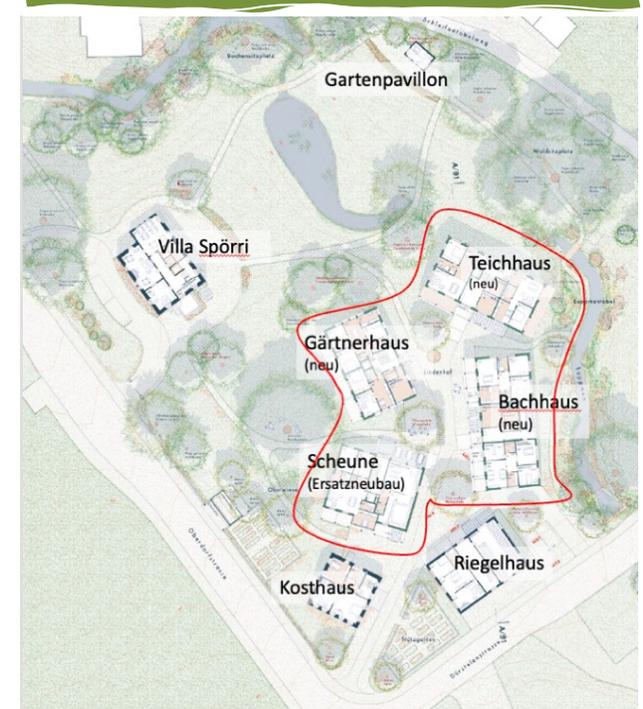
V1 – Alles (Alt und Neu)



V2 Alles ohne Villa



V3 Nur Neubaubereich





Hohe Instandsetzungskosten für die Altbauten

Villa Spörri, Kosthaus, Riegelhaus – je unter Denkmalschutz oder im Inventar der schützenswerten Bauten

- **erschweren die Finanzierung**
- **verhindern tragbare Mietzinsen**





Bewertung durch die Anwesenden

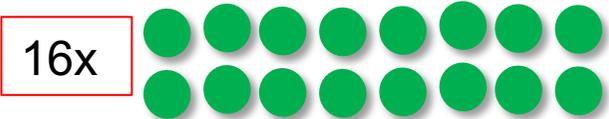
1. Wahl

2. Wahl

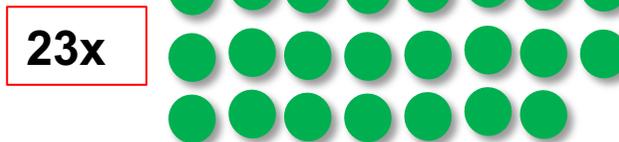
V1 – Alles (Alt und Neu)



V2 Alles ohne Villa



V3 Nur Neubaubereich



Es überzeugt keines der Szenarien

0x Ablehnung aller Szenarien



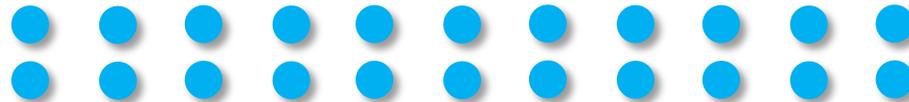
Bewertung durch die Anwesenden

Baurechtszins JA oder NEIN?

Das Ensemble Luppmenpark wurde von der vormaligen Emil-Spörri-Stiftung unentgeltlich auf die Gemeinde Hittnau übertragen, mit der Auflage, dem Stiftungszweck Rechnung zu tragen.

Ist es aus Ihrer Sicht daher gerechtfertigt, von der GAL einen Baurechtszins zu erheben?

22x Ja, für die Neubauflächen.



3x Ja, auch für die Flächen mit den sanierungsbedürftigen Altbauten (Villa Spörri, Kosthaus, Riegelhaus)



1x Nein, es ist überhaupt kein Baurechtszins zu erheben.





Frage aus dem Publikum

- Das durch die Bewohnenden zu zeichnende Anteilkapital von ø CHF 45'000 erscheint recht hoch. Ergibt sich hieraus nicht eine sehr hohe Eintrittshürde?

Antworten

- *Es handelt sich um eine Durchschnittszahl. Bei grösseren Wohnungen ist mehr, bei kleineren entsprechend weniger Kapital einzulegen.*
- *Es ist notwendig, dass sich die Bewohnenden am Grundkapital der Genossenschaft beteiligen. Bei jungen Genossenschaften mit Neubauten sind diese Beträge vergleichsweise hoch, wie vorliegend.*
- *Ja, es ist eine nicht unbeträchtliche Hürde. Dem sind sich die Gemeinde und die GAL bewusst.*
- *Der Gefahr einer zu hohen Eintrittshürde wird mit der Schaffung von freien Anteilen begegnet, indem freiwillig auch mehr, als bloss die Pflichtanteile gezeichnet werden können. Erfahrungsgemäss funktioniert das bestens.*



Frage aus dem Publikum

- Wie weit geht der ursprüngliche Stiftungszweck und wie detailliert soll dieser im Ausgliederungserlass festgehalten werden?

Antworten

- *Wenn eine Stiftungsurkunde älteren Datums ist, besteht oft die Schwierigkeit, dass sich seit der Errichtung die gesellschaftlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse sehr stark verändert haben.*
- *Man ist daher oft gezwungen, diesen veränderten Verhältnissen mit der Auslegung Rechnung zu tragen. «Was hat der Stifter oder die Stifterin damals gewollt und wie würde er oder sie wohl heute entscheiden?»*
- *Nachdem die Erstellung von Altersheimen heute nicht mehr praktiziert wird, weil sich inzwischen die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die Lebenserwartung, die Gesundheit u.v.m. stark verändert haben wäre es wohl auch Herrn Spörri (als modern denkendem Menschen) ein Anliegen gewesen eine zeitgemässe Form zu finden.*
- *Der Stiftungszweck war umfassend zu verstehen, so wie er in der Präambel zum Ausgliederungserlass festgehalten ist.*



Frage aus dem Publikum

- Ist die Fokussierung auf das Alterswohnen aus gesellschaftlicher Sicht und auch mit einer Langfristperspektive wirklich sinnvoll?

Antworten

- *Die Frage ist berechtigt, denn die Gesellschaft wird sich weiter entwickeln und weiter verändern.*
- *Es ist sinnvoll, wenn der Altersbegriff – entsprechend der Nachfrage – eher grosszügig ausgelegt wird, also nicht erst beim Pensionierungsalter ansetzt. So sollte bei der Erstvermietung ein breites Altersspektrum angesprochen werden, z.B. von 50 gegen 80 Jahre und auch einzelne Familien sollten kein Tabu sein.*
- *Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, die Wohnungsvergabe auf Diversifizierung anzulegen.*
- *Als Fazit wird der Wunsch nach der Wahrung einer hohen Flexibilität hinsichtlich künftiger Veränderungen entgegengenommen.*



Rechtliche Zwecksicherung

Christian Portmann, CONPORT AG



Ausgliederungserlass

131.1

Gemeindegesetz (GG)

(vom 20. April 2015)^{1,2}

2. Abschnitt: Ausgliederung

Begriff

§ 65. Eine Ausgliederung liegt vor, wenn eine Gemeinde eine oder mehrere Aufgaben auf Dauer einer Anstalt oder einer juristischen Person des Privatrechts überträgt und diese die Aufgabenerfüllung in eigener Verantwortung plant, steuert und vollzieht.

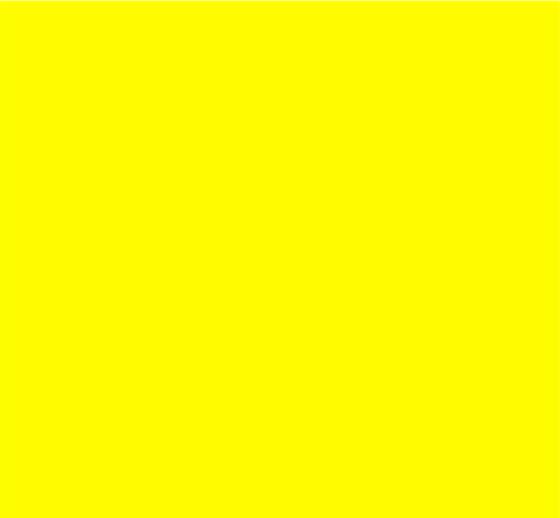
§ 67. Die Gemeinde kann zum Zweck der Ausgliederung

- a. eine juristische Person des Privatrechts errichten,
- b. sich an einer bestehenden juristischen Person des Privatrechts beteiligen,
- c. eine oder mehrere Aufgaben einer bestehenden juristischen Person des Privatrechts übertragen.

b. juristische
Personen
des Privatrechts



Vorlage - durch das Kantonale Gemeindeamt vorgeprüft



Alterswohnen Luppmenpark (Ausgliederungserlass)

vom 12. März 2023

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



Präambel

Mit dem vorliegenden Erlass will die Gemeinde Hittnau dem Grundgedanken der Anfang 1990 aufgelösten Emil Spörri-Stiftung Rechnung tragen, nämlich der Ausrichtung der neu zu erstellenden Wohnbauten namentlich auf die Bedürfnisse eines zeitgemässen Alterswohnens.

Im Übrigen sucht die Gemeinde das Ensemble Luppmenpark, bestehend aus Parkanlage mit Villa, Teehaus, Kosthaus und Riegelhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 2531, möglichst integral zu erhalten und den in ihrem Eigentum verbleibenden Teil für kulturelle oder gesellschaftliche Bedürfnisse der Hittnauer Bevölkerung offen zu halten.



Art und Umfang der übertragenen Aufgaben

Art. 1

Die Gemeinde Hittnau überträgt die öffentliche Aufgabe zur Erstellung von preisgünstigen Alterswohnungen im Luppmenpark an die Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark.

Diese weist die Rechtsform einer Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR auf.

Die Gemeinde beteiligt sich am Grundkapital der Genossenschaft und wird damit deren Mitglied.



Aufgabe der Genossenschaft

Art. 2

Die Genossenschaft erfüllt die Anforderungen an einen gemeinnützigen Wohnbauträger im Sinne des Wohnbauförderungsrechts des Bundes¹⁾. Sie trägt dem Stiftungsgedanken der vormaligen Emil Spörri-Stiftung Rechnung.

Die Genossenschaft erstellt auf dem ihr im Baurecht übertragenen Grundstück die im Rahmen des im Wettbewerbsverfahren ermittelten Siegerprojekts vorgesehenen Neubauten.

Sie vermietet den Wohnraum im Luppmenpark namentlich an ältere oder betagte Einwohner oder andere Personen mit einem ausgewiesenen Bezug zu Hittnau. Sie trägt dabei der Nachfrage und dem Bedürfnis nach einer ausgewogenen sozialen und altersmässigen Durchmischung der Bewohnerschaft Rechnung.



Aufgabe der Genossenschaft

Art. 2

(Fortsetzung)

Die Genossenschaft erlässt Regeln, namentlich über die Vergabe der Wohnungen sowie die Wohnungsbelegung.

Die Mietzinsen werden gemäss den Selbstkosten (Kostenmiete) festgelegt. Die gesamthaft erzielten Mietzinsen haben die Betriebs- und Kapitalkosten sowie die für die bauliche Erneuerung zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen zu decken. Die Genossenschaft kann besonderen Vor- oder Nachteilen einzelner Wohnungen (Aussicht, Besonnung, Lärmbelastung usw.) über kriterienbasierte Mietzinszuschläge oder -abschläge Rechnung tragen sowie interne Ausgleichs vornehmen.



Landabgabe im Baurecht

Art. 3

Die Gemeinde Hittnau überträgt einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 2531 mit 3'056 m² auf die Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark im Baurecht.

Die Laufzeit des Baurechtsvertrags beträgt 80 Jahre und wird mit einer echten Verlängerungsoption von 20 Jahren versehen.

Die Bauberechtigte entrichtet einen jährlichen Baurechtszins von max. 10 % der gemäss Kostenmietemodell erzielbaren Sollmiete.

Die Genossenschaft sorgt während der ganzen Baurechtsdauer für einen zeitgemässen Unterhalt und die Instandhaltung der Bauten und Anlagen. Sie bildet die hierfür erforderlichen Rückstellungen.

Nach Ablauf des Baurechts erfolgt der Heimfall bzw. die Rückübertragung der Liegenschaften auf die Gemeinde zum dannzumaligen Zustandswert.

Ein schwerwiegender Verstoss gegen die vorangehenden Bedingungen dieser Verordnung oder des Baurechtsvertrags berechtigt die Gemeinde, nach vorangehender schriftlicher Mahnung, den vorzeitigen Heimfall auszulösen.



Finanzierung des Alterswohnprojekts Luppenpark

Art. 4

Die Gemeinde beteiligt sich am Grundkapital der Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark mit CHF 100'000.00. Hierfür werden die Mittel des in der Gemeinderechnung als Sondervermögen geführten Emil-Spörri-Fonds eingesetzt, der damit aufgelöst wird. Der erforderliche Restbetrag wird aus dem Finanzhaushalt der Gemeinde beglichen.

Die Gemeinde gewährt der Genossenschaft ein unbefristetes, verzinsliches Darlehen von bis zu 2.3 Millionen Franken zuzüglich der aufgelaufenen Teuerung (Basis = Baukostenindex Stand September 2022).



Berichterstattung und Aufsicht

Art. 5

Die Genossenschaft stellt der Gemeinde ihren Jahresbericht und die Jahresrechnung zu. Sie orientiert die Gemeinde des Weiteren laufend über relevante Vorkommnisse und Entwicklungen.

Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Genossenschaft zunächst im Rahmen ihrer Stellung als Genossenschafterin wahr.

Der Gemeinderat ordnet im Sinne von Art. 926 OR eines seiner Mitglieder in den Vorstand der Genossenschaft ab.

Der Gemeinderat kann überdies die Genossenschaft der behördlichen Mietzinskontrolle nach Art. 253b Abs. 3 OR unterstellen.

Auflösung

Art. 6

Bei einer allfälligen Auflösung der Genossenschaft fällt das nach Begleichung aller Schulden verbleibende Genossenschaftsvermögen an die Gemeinde Hittnau zum Zweck der Förderung des Alterswohnens.



Schlussbestimmungen

Art. 7

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 9 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hittnau vom 29. November 2020 der obligatorischen Urnenabstimmung.

Nach der Annahme durch die Stimmberechtigten bedarf dieser Erlass der Genehmigung des Regierungsrates.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt. Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat den Zeitpunkt des Inkrafttretens und veranlasst die weiteren Schritte.

Die Stimmberechtigten haben den Ausgliederungserlass an der Urnenabstimmung vom 12. März 2023 angenommen. Der Bezirksrat Pfäffikon hat die Rechtskraft am XX. Monat 2023 bescheinigt.

Der Regierungsrat hat den Ausgliederungserlass «Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark» am XX. Monat 2023 mit Beschluss Nr. NNN/202X genehmigt.



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark

Genossenschaft Alterswohnen Luppenpark (GAL)

Bruno Schiess, Präsident



Wer ist die GAL?

■ **Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft**

Die Genossenschaft zählt über 100 Mitglieder, vorwiegend aus Hittnau

■ **Vorstand**

Die Vorstandsmitglieder wohnen in Hittnau und engagieren sich überzeugt für das Projekt Alterswohnen Luppenpark.

- Bruno Schiess, Präsident
- Felix Jucker, Rechtliches
- Walter Halder, Kommunikation
- Pia Wertheimer, Kommunikation
- Bert Brauer, Infrastruktur und Veranstaltungen
- Bettina Schneider, Finanzen
- Elisabeth Meyer, Aktuarin

Die Zeit ist reif für ein zeitgemässes Projekt!



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark

Zeitgemässes Wohnkonzept für die wachsende Zielgruppe
älterer Hittnauer:innen

Die Gemeindeversammlung hat der GAL ihr Vertrauen
ausgesprochen. Der Gemeinderat delegiert ein Mitglied in
den Vorstand der GAL und stellt damit seinen Einfluss
sicher.

Die GAL wird bei den Ausschreibungen der Aufträge soweit
möglich lokale und regionale Unternehmen
berücksichtigen.

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Pat Berger, 70, GAL-Genossenschafterin

«Das vorliegende Projekt für die ältere Dorfbevölkerung ist sehr ansprechend, fair und gemeinnützig. Der Wohnraum in vertrauter Umgebung ist für alle erschwinglich. Ein spannendes Pionierprojekt. In einem wunderschönen Park. Endlich!»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Eric Bühler

«Dass die älteren Hittnauerinnen und Hittnauer nun in einer für alle offenen und nicht gewinnorientierten Wohnform nochmals näher zusammenrücken können, ist ein tolles Angebot und ganz im Sinne des gemeinnützigen Stiftungsgründers.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Theres Stamm, 62, GAL-Genossenschafterin

«Mit dem Projekt der GAL entstehen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alterswohnungen. Das ist im Sinne des Stiftungszwecks von Emil Spörri, der uns dieses Areal für «das Alter» geschenkt hat – und nicht für finanziellen Gewinn.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Guido Keller, 54

«Bei diesem Vorhaben darf nicht nur die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund stehen. Es geht vielmehr um das Befinden von Generationen, die dadurch auch mit fortschreitendem Alter in ihrem Dorf, ihrem Zuhause, bleiben können.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppmenpark



Michael Meyer, 35

«Ich bin in Hittnau aufgewachsen und wohne seit Kurzem wieder hier. Es braucht im Dorf Wohnraum, den sich ältere Menschen leisten können – so wie es das Projekt im Luppmenpark vorsieht. Fehlt er, müssen Seniorinnen und Senioren Hittnau und ihr soziales Umfeld verlassen. Das ist für die Dorfgemeinschaft verheerend.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Pia Wertheimer, 47, GAL-Vorstand

«Die ältere Generation unseres Dorfes hat das Fundament unserer Gemeinschaft gelegt. Sie hat es verdient, dass sie in ihrem sozialen Umfeld altern kann. Und dabei von ihren Liebsten begleitet und betreut werden kann.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Felix Jucker, 47, GAL-Vorstand

«Weil sich das Areal im Herzen des Dorfes befindet, soll es - wenn immer möglich - von Hittnauer für Hittnauer realisiert werden. Insgesamt steigert sich dadurch die Attraktivität von Hittnau als Wohn- und Arbeitsort nachhaltig.»

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark



Beat Reichen, Hittnau

Bei diesem Projekt geht es um weit mehr als nur um klingelnde Kassen.

Denn der umsichtige Fabrikant und Patron Emil Spörri hat sein Grundstück der Gemeinde nicht vermacht, um möglichst viel Gewinn damit zu erzielen. In diesem Fall hätte er es der Gemeinde verkauft. Nun ist es an uns in seinem Sinn zu handeln: Bezahlbare Alterswohnungen zu bauen und eben nicht die Renditeerwartungen voranzustellen

Stimmen aus Hittnau



Genossenschaft
Alterswohnen
Luppenpark

Hansruedi Kocher

ehemaliger u. langjähriger Gemeindeschreiber von Hittnau

Die RPK blendet bei ihrer Beurteilung die Vorgeschichte dieser Vorlage komplett aus. Die Politische Gemeinde konnte das Areal Luppenpark von der früheren Emil Spörri-Stiftung nur mit der von der Gemeindeversammlung 1989 beschlossenen Zusicherung übernehmen, dem Stiftungsgedanken weiterhin Rechnung zu tragen. Ohne diese Zusicherung hätte weder der Stiftungsrat noch die kantonale Aufsichtsbehörde der Übertragung der Liegenschaft auf die Politische Gemeinde zugestimmt.

Die von der politischen Gemeinde eingegangene Verpflichtung, das Areal Luppenpark in erster Linie zu Gunsten der betagten Bevölkerung von Hittnau zu nutzen, ist unbefristet und hat kein Ablaufdatum.

Deshalb appelliere ich an die Hittnauer Stimmberechtigten, zum Geschäft «Alterswohnen Luppenpark» ein JA in die Urne zu legen!





Baurecht / Finanzierung

Reto Huber, Gemeinderat

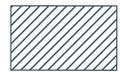


Baurechtsperimeter

= Neubauperimeter



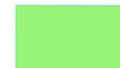
Parzelle Neubauperimeter
rund 3'056 m²



Gestaltete Umgebungsfläche



Perimeter Villa
rund 909.0 m²



Altbauperimeter
rund 1'099.5 m²



Grenzen und Flächenangaben beziehen sich auf den Endzustand mit der Neugestaltung von Strasse, Busbucht, Elektroverteilung usw. durch die Gemeinde Hittnau.



Eckwerte Baurechtsvertrag

- **Laufzeit 80 Jahre**, echte Verlängerungsoption **um 20 Jahre**
- Einlagen in den **Erneuerungsfonds**
- **Baurechtszins**
- **Realisierung des Siegerprojekts «Boules»**
- **Verpflichtung zur Kostenmiete**
- **Wohnungsvergabe an Menschen mit ausgewiesenem Bezug zu Hittnau**
- **Heimfallregelung**

Baurechtszins

Baurechtsperimeter total	m²	3'056
---------------------------------	----------------------	--------------

Basislandwert CHF 1'000 / m²	CHF	3'560'000
--	------------	------------------

Berechnung

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

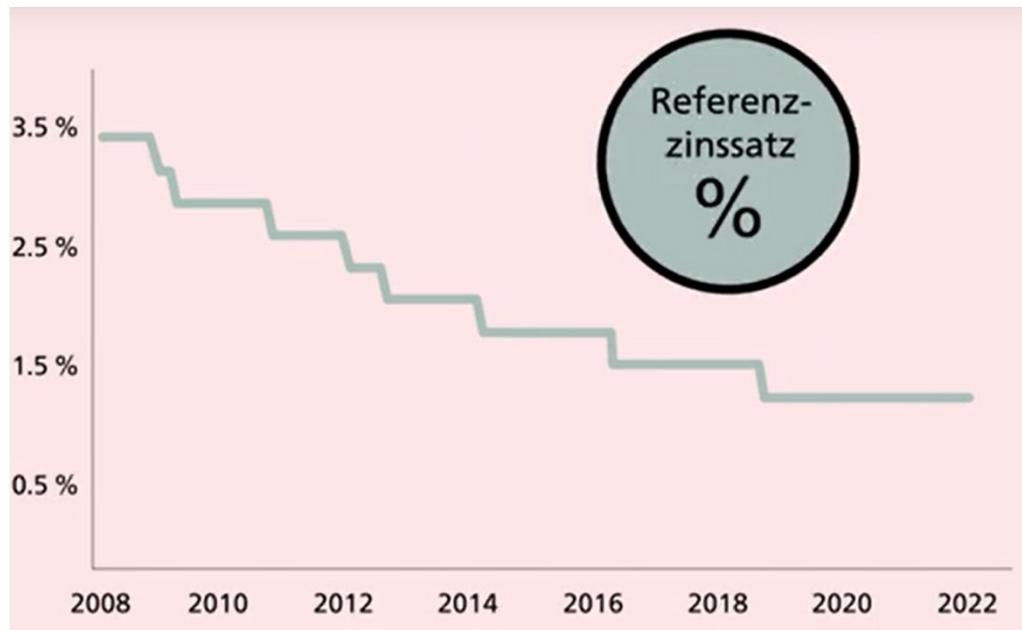
Anpassung
alle 5 Jahre

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

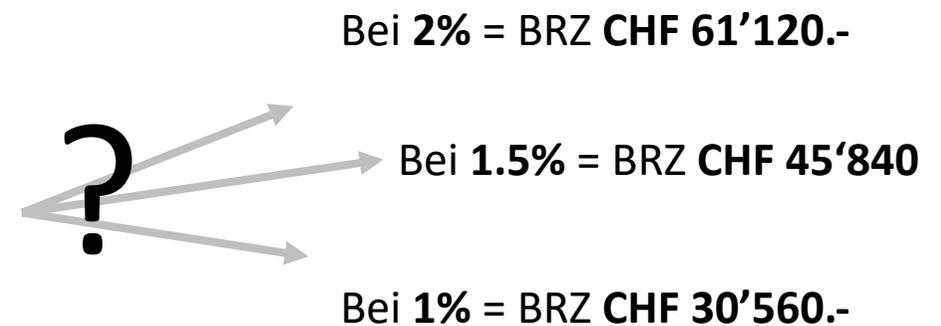
Anfangsbaurechtszins pro Jahr (Hypothekarischer Referenzzinssatz, aktuell 1.25%)	CHF	38'200
---	------------	---------------

Entwicklung Baurechtszins (BRZ)

entsprechend den Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes



aktuell: 1.25% = BRZ CHF 38'200





Finanzielles Engagement der Gemeinde

- **Beteiligung am Grundkapital** der GAL im Umfang von **CHF 100'000** (unter Auflösung des Emil Spörri-Fonds sowie Einlage aus dem Finanzhaushalt)
- **Gewährung eines Darlehens von CHF 2.3 Millionen** (zuzüglich Bauteuerung) (unbefristet, verzinslich zu den Selbstkosten, zuzüglich Verwaltungsgebühr)
- **Keine Auswirkungen auf die Liegenschaftenbilanz** der Gemeinde Hittnau (Liegenschaft ist abgeschrieben und wird weiterhin im Verwaltungsvermögen geführt)
- **Darlehen ist als Investitionsbeitrag zu bilanzieren** und in **25 Jahren abzuschreiben** (daraus resultieren jährliche Folgekosten von CHF 92'000)
- Rückzahlung des Darlehens durch die GAL wird in der Erfolgsrechnung hingegen als ausserordentlicher Ertrag erscheinen

Finanzielles Engagement der Gemeinde

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	} 5'750.00 Ertrag
Zinsertrag	**1.45 %	2'300'000.00	-33'350.00	
Rundung			50.00	
Total Kapitalfolgekosten			86'300.00	



Finanzbedarf der GAL

Erstellungskosten 38 Wohnungen / Tiefgarage mit 47 Parkplätzen
(Stand September 2022):

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



Finanzierung des Projekts Luppenpark

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



Antrag des Gemeinderates

Abstimmungsfrage

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen:

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



Stellungnahme der RPK

Stephan Märki, Präsident RPK

Verantwortung und Aufgabe der RPK

- Die RPK ist neben dem Gemeindevorstand und der Schulpflege eine selbständige und unabhängige Behörde. Sie ist in erster Linie den Einwohnerinnen und Einwohnern ihrer Gemeinde(n) gegenüber verantwortlich.
- Sie berät und unterstützt mit ihrer Prüftätigkeit die Stimmberechtigten an der Urne oder in der Gemeindeversammlung, bzw. im Gemeindeparlament bei den Beschlüssen, die direkte finanzielle Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt haben. Sie prüft den Finanzhaushalt der Gemeinde in ihrer Zuständigkeit nach finanzpolitischen Gesichtspunkten (finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit und finanzielle Angemessenheit) und stellt dazu einen Antrag an die Stimmberechtigten.

Die RPK Aufgabe ist keine Beurteilung der GAL und der Finanzen aus Sicht der GAL

Die GAL ist gemäss Artikel 1 https://www.luppmenpark.ch/4x/images/Statuten_2013-05-14.pdf:

Unter der Firma „Genossenschaft Alterswohnen Luppmenpark (GAL)“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Zahlen (gemäss Hittnau Intern)

Baurecht

- Einnahmen pro Jahr CHF 39'000.00

Darlehen (0.25% von 2,3 Mio + inkl. Rundung CHF 250.00)

- Einnahmen pro Jahr CHF 6'000.00

Vergleich: Hittnau Care jährlich CHF 400'000.00

Baurecht 80 + 20 Jahre = 100 Jahre

Einnahmen Total bis 2123: CHF 4'500'000.00

Am Ende des Baurechts fallen die Bauten an die Gemeinde zurück und müssen angemessen entschädigt werden.

Wert der Investition im 2023: CHF 20'400'000.00

Wert der Investition im 2123: CHF 20'400'000.00

Darstellung durch Gemeindepräsident

Zitat (Hittnau intern):

«Gemeindepräsident Carlo Hächler verweist darauf, dass es auch etliche Stimmen gibt, die ein stärkeres Engagement der Gemeinde fordern – also bezüglich Gemeindekasse des exakte Gegenteil dessen, was die RPK anstrebt.»

Haltung der RPK:

Die RPK hat kein Problem ein stärkeres Engagement der Gemeinde mit einem entsprechenden finanziellen Nutzen zu unterstützen.

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



Ausblick und Schluss

Carlo Hächler, Gemeindepräsident

... bei Annahme der Vorlage

- Abwarten bis zum Eintritt der Rechtskraft des Urnenentscheids
- Generalversammlung der GAL beschliesst den Baurechtsvertrag
- Genehmigung Ausgliederungserlass durch den Regierungsrat
- Öffentliche Beurkundung Baurechtsvertrag / Eintragung im Grundbuch
- Weitere Schritte der Projektentwicklung unter der Verantwortung der GAL

- Vorbereitung der weiteren Vorlagen
 - Einleitung der dringlichen Massnahmen bei den Altbauten
 - Instandsetzung Gartenpavillon
 - Instandsetzung Parkanlage
 - ...

... bei Ablehnung der Vorlage

- Analyse der Gründe für die Ablehnung
- ...

- Vorbereitung der weiteren Vorlagen
 - Einleitung der dringlichen Massnahmen bei den Altbauten
 - Instandsetzung Gartenpavillon
 - Instandsetzung Parkanlage
 - ...

Und was steht sonst noch an...

Instandsetzung Gartenpavillon

- hohe Dringlichkeit
- gesonderter Objektkredit 2022
- Umsetzung 2023

Instandsetzung Parkanlage

- gesonderter Objektkredit ca. 2023
- Umsetzung ab 2024

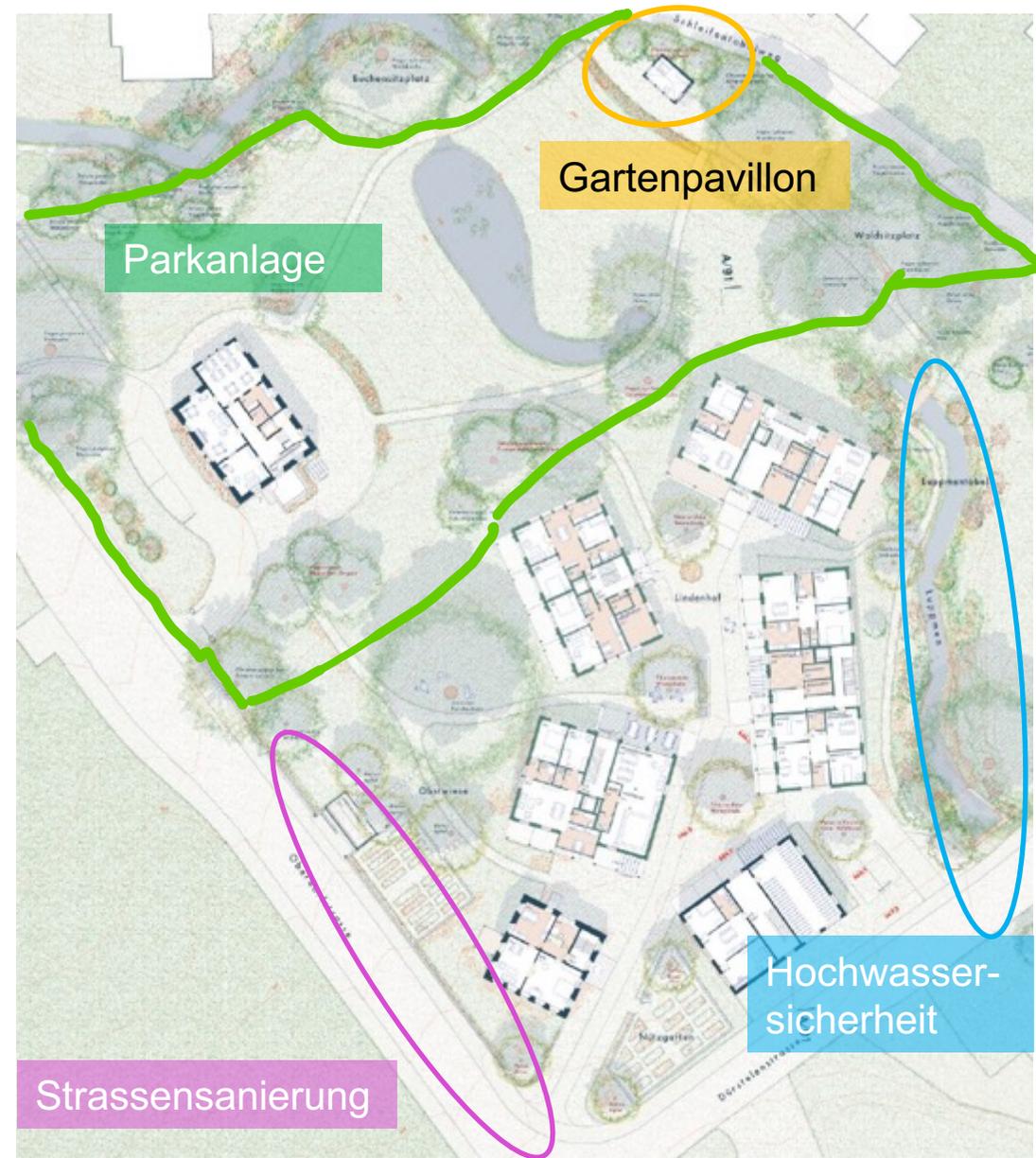
Hochwassersicherheit Luppmen

- gesonderter Objektkredit
- Umsetzung in Abstimmung auf das Projekt Alterswohnen (2024-2025)

Sanierung Oberdorfstrasse

- Strasse/Bushaltestelle/Leitungen
- gesonderter Objektkredit
- Umsetzung in Abstimmung auf das Projekt Alterswohnen (2024/2025)

UND WAS SONST NOCH?



Mehr auf der Website der Gemeinde

[link zum Kurzfilm mit Abstimmungsempfehlung \(youtube\)](#)



[link zu den Abstimmungsunterlagen \(Website der Gemeinde\)](#)

Abstimmung vom 12. März 2023

Informationen

Datum	12. März 2023
Kontakt	Christian Schmid

Kommunale Vorlagen

Urnenabstimmung "Alterswohnungen Luppmenpark"
(Verordnung über Ausgliederung des Alterswohnens, teilweise Abgabe Areal Luppmenpark im Baurecht, integraler Erhalt Areal Luppmenpark (Ausgliederungserlass))

Beschreibung	Anordnung Urnenabstimmung für den 12. März 2023
--------------	---

Ebene	Gemeinde
Art	-

Name

- + 2023-03-12_Luppmenpark_Beleuchtender_Bericht_z_Hd_Urnenabstimmung_mit_CD.pdf
- + 2023-03-12_Ausgliederungserlass_Alterswohnen_Luppmenpark.pdf
- + Baurechtsvertrag_definitiv_unterzeichnet.pdf
- + 2022-11-15_GAL_Statuten_Teilrevision.pdf
- + 2022-11-16-GR-Beschluss_Nr_86_Luppmenareal_Beleuchtender_Bericht_Anordnung_Umengeschaef.pdf
- + 2022-10-26-GR-Beschluss_Nr_80_Luppmenareal_Ausgliederungserlass_Baurechtsvertrag_Genehmigung.pdf