



GEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, 5. Dezember 2011
20.00 Uhr Politische Gemeinde

Hotel Belvoir Rüşchlikon

B U D G E T 2 0 1 2

GEMEINDERAT (AMTSDAUER 2010 - 2014)

RESSORTS

PRÄSIDIALES

Gemeindepräsident	Dr. Bernhard Elsener, Mühlestrasse 5a	044 724 14 67
1. Vizepräsidentin	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20
2. Vizepräsident	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67

FINANZEN / LIEGENSCHAFTEN

Vorstand	Simon Egli, Im Loorain 20	044 772 88 48
Stellvertreter	Dr. Bernhard Elsener, Mühlestrasse 5a	044 724 14 67

HOCHBAU / PLANUNG

Vorstand	Romaine Marti, Mühlestrasse 12	044 724 19 90
Stellvertreter	Fabian Müller, Pilgerweg 3	043 321 36 20

SICHERHEIT / GESUNDHEIT

Vorstand	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67
Stellvertreterin	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20

SOZIALES

Vorstand	Nadja Fossati Hofer, Im Loorain 8	044 715 20 20
Stellvertreter	Marcel Suter, Vordere Dorfstrasse 14	044 724 44 67

TIEFBAU / WERKE

Vorstand	Fabian Müller, Pilgerweg 3	043 321 36 20
Stellvertreterin	Romaine Marti, Mühlestrasse 12	044 724 19 90

BILDUNG

Vorstand	Doris Weber, Im Loorain 30	044 724 22 36
Stellvertreter	Simon Egli, Im Loorain 20	044 772 88 48

GEMEINDESCHREIBER

Stellvertreterin	Benno Albisser Cornelia Schild	044 724 72 30 044 724 72 31
------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Traktanden:

**20.00 Uhr Gemeindeversammlung
POLITISCHE GEMEINDE**

- 1. Gesuche um Einbürgerung**
 - 1a. Maic Muradije (serbische Staatsangehörige)
 - 1b. Oermann Carsten Jürgen (deutscher Staatsangehöriger)
 - 1c. Reif Marcel (deutscher Staatsangehöriger)
 - 1d. Tosi Angelo (italienischer Staatsangehöriger)
 - 2. Neues Pflegegesetz per 1.1.2011: Abgeltung der stationären Pflegekosten für Rüschliker Bewohnerinnen und Bewohner von Alters- und Pflegeheimen**
 - 3. Grundstück Kat.-Nr. 4612 (Im Rührets) Abtretung im Baurecht an die Auto Kury AG; Genehmigung Baurechtsvertrag**
 - 4. B U D G E T 2 0 1 2**
 - 5. Initiative Cristian Caprez; Inline-Hockey-Halle**
 - 6. Umfrage**
-

Aktenauflage

Die Akten und Anträge liegen ab Mittwoch, 16. November 2011 während den Büroöffnungszeiten in der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

1a

Einbürgerungsgesuch Maic Muradije (serbische Staatsangehörige)

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, orientiert über das Einbürgerungsgesuch von:

Maic geb. Berisha, Muradije, verwitwet, geb. 25. Juni 1966 in Rogovë, Kosovo
wohnhaft in 8803 Rüschtikon, Bahnhofstrasse 11

Aufgrund der eingereichten Unterlagen werden die Wohnsitzerfordernisse des Bundes und des Kantons als erfüllt betrachtet.

Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung des Gemeindebürgerrechtes erfüllt sind (§ 29 BüVO); das heisst, ob die Gesuchsteller in die schweizerischen Verhältnisse eingegliedert sind, mit den schweizerischen Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut sind, die schweizerische Rechtsordnung beachten und die innere und äussere Sicherheit der Schweiz nicht gefährden (§ 21 BüVO).

Frau Maic reiste im Jahre 1997 mit ihren Kindern in die Schweiz ein, wo sie bis am 3. März 1998 im Durchgangszentrum Embrach wohnten. Davor lebte sie rund sieben Jahre in Deutschland. Nach dem Durchgangszentrum Embrach zog sie mit ihrer Familie nach Rüschtikon, wo sie seither wohnhaft ist. Muradije Maic ist als Hausfrau und Mutter tätig. Als Einkommen dient lediglich die Sozialhilfe, welche sie seit ihrem Zuzug nach Rüschtikon bezieht.

Die Anhörung hat bestätigt, dass die Bewerberin nur teilweise in die schweizerischen Verhältnisse eingegliedert ist und mit der deutschen Sprache noch viele Schwierigkeiten hat, sich aber stetig verbessert. Es ist aber Tatsache, dass sie eine schwere Vergangenheit hat, an diversen Krankheiten leidet und dennoch ihre Kinder grossziehen konnte. Diese Punkte sieht die Einbürgerungskommission als positiv an. Die gesetzlichen Bestimmungen sind erfüllt. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Bewerberin das Bürgerrecht der Gemeinde Rüschtikon zu erteilen.

Beschluss

1. Unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechtes und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung (§ 29 BüVO), wird der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 beantragt, in das Bürgerrecht der Gemeinde Rüschtikon aufzunehmen:

Maic geb. Berisha, Muradije, verwitwet, geb. 25. Juni 1966 in Rogovë, Kosovo
wohnhaft in 8803 Rüschtikon, Bahnhofstrasse 11

2. Die Gebühr wurde gemäss § 47 der kantonalen Bürgerrechtsverordnung festgelegt.

Rüschtikon, 13. Juli 2011

Gemeinderat Rüschtikon

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

1b

Einbürgerungsgesuch Oermann Carsten Jürgen (deutscher Staatsangehöriger)

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, orientiert über das Einbürgerungsgesuch von:

Oermann, Carsten Jürgen, geschieden, geb. 28. Januar 1966 in Düsseldorf, Deutschland
wohnhaft in 8803 Rüschnikon, Alte Landstrasse 100

Aufgrund der eingereichten Unterlagen werden die Wohnsitzerfordernisse des Bundes und des Kantons als erfüllt betrachtet.

Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung des Gemeindebürgerrechtes erfüllt sind (§ 29 BüVO); das heisst, ob die Gesuchsteller in die schweizerischen Verhältnisse eingegliedert sind, mit den schweizerischen Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut sind, die schweizerische Rechtsordnung beachten und die innere und äussere Sicherheit der Schweiz nicht gefährden (§ 21 BüVO).

Herr Oermann reiste am 1. Oktober 1998 in die Schweiz ein und hatte seine Wohnaufenthalte in Schindellegi, Wädenswil und wohnt nun seit dem 24. September 2004 in Rüschnikon. Herr Oermann arbeitet als Rechtsanwalt; Leiter der internationalen Rechtsabteilung, bei der Landis + Gyr Investments AG in Zug.

Im persönlichen Gespräch vom 6. Juli 2011 liess er Gesuchsteller eine ausreichende Eingliederung in die schweizerischen Verhältnisse erkennen. Er ist mit unseren Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut. Unser Rechtssystem ist ihm bekannt. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erwerb des Schweizerbürgerrechtes können als erfüllt betrachtet werden. (§ 30 Abs. 2 BüVO).

Beschluss

1. Unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechtes und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung (§ 29 BüVO), wird der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 beantragt, in das Bürgerrecht der Gemeinde Rüschnikon aufzunehmen:

Oermann, Carsten Jürgen, geschieden, geb. 28. Januar 1966 in Düsseldorf, Deutschland
wohnhaft in 8803 Rüschnikon, Alte Landstrasse 100

2. Die Gebühr wurde gemäss § 47 der kantonalen Bürgerrechtsverordnung festgelegt.

Rüschnikon, 28. September 2011

Gemeinderat Rüschnikon

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

Einbürgerungsgesuch Reif Marcel (deutscher Staatsangehöriger)

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, orientiert über das Einbürgerungsgesuch von:

Reif, Marcel, verheiratet, geb. 27. November 1949 in Waldenburg, Polen
wohnhaft in 8803 Rüschlikon, Im Wiesenmoos 4

Aufgrund der eingereichten Unterlagen werden die Wohnsitzerfordernisse des Bundes und des Kantons als erfüllt betrachtet.

Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung des Gemeindebürgerrechtes erfüllt sind (§ 29 BüVO); das heisst, ob die Gesuchsteller in die schweizerischen Verhältnisse eingegliedert sind, mit den schweizerischen Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut sind, die schweizerische Rechtsordnung beachten und die innere und äussere Sicherheit der Schweiz nicht gefährden (§ 21 BüVO).

Herr Reif reiste im Jahre 1997 in die Schweiz ein. Sein erster Wohnort in der Schweiz war Zürich. Seit dem 23. Dezember 2000 lebt er nun ununterbrochen in Rüschlikon. Marcel Reif ist selbständiger Journalist.

Im persönlichen Gespräch vom 14. Juni 2011 liess der Gesuchsteller eine ausreichende Eingliederung in die schweizerischen Verhältnisse erkennen. Er ist mit unseren Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut. Unser Rechtssystem ist ihm bekannt. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erwerb des Schweizerbürgerrechtes können als erfüllt betrachtet werden. (§ 30 Abs. 2 BüVO).

Beschluss

1. Unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechtes und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung (§ 29 BüVO), wird der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 beantragt, in das Bürgerrecht der Gemeinde Rüschlikon aufzunehmen:

Reif, Marcel, verheiratet, geb. 27. November 1949 in Waldenburg, Polen
wohnhaft in 8803 Rüschlikon, Im Wiesenmoos 4

2. Die Gebühr wurde gemäss § 47 der kantonalen Bürgerrechtsverordnung festgelegt.

Rüschlikon, 13. Juli 2011

Gemeinderat Rüschlikon

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

1d

Einbürgerungsgesuch Tosi Angelo (italienischer Staatsangehöriger)

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich, Abteilung Einbürgerungen, orientiert über das Einbürgerungsgesuch von:

Tosi, Angelo, ledig, geb. am 1. Mai 1961 in Brescia, Italien
wohnhaft in 8803 Rüschlikon, Seestrasse 1

Aufgrund der eingereichten Unterlagen werden die Wohnsitzerfordernisse des Bundes und des Kantons als erfüllt betrachtet.

Der Gemeinderat hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung des Gemeindebürgerrechtes erfüllt sind (§ 29 BüVO); das heisst, ob die Gesuchsteller in die schweizerischen Verhältnisse eingegliedert sind, mit den schweizerischen Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut sind, die schweizerische Rechtsordnung beachten und die innere und äussere Sicherheit der Schweiz nicht gefährden (§ 21 BüVO).

Herr Tosi lebt seit dem Jahr 1988 in der Schweiz – mit einem 2-jährigen Unterbruch in Boston, USA. Seit dem 19. Dezember 2001 wohnt er in Rüschlikon. Angelo Tosi arbeitet als IT Berater bei der IBM Schweiz AG in Altstetten.

Im persönlichen Gespräch vom 6. Juli 2011 liess der Gesuchsteller eine ausreichende Eingliederung in die schweizerischen Verhältnisse erkennen. Er ist mit unseren Lebensgewohnheiten, Sitten und Gebräuchen vertraut. Unser Rechtssystem ist ihm bekannt. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erwerb des Schweizerbürgerrechtes können als erfüllt betrachtet werden. (§ 30 Abs. 2 BüVO).

Beschluss

1. Unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechtes und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung (§ 29 BüVO), wird der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2011 beantragt, in das Bürgerrecht der Gemeinde Rüschlikon aufzunehmen:

Tosi, Angelo, ledig, geb. am 1. Mai 1961 in Brescia, Italien
wohnhaft in 8803 Rüschlikon, Seestrasse 1

2. Die Gebühr wurde gemäss § 47 der kantonalen Bürgerrechtsverordnung festgelegt.

Rüschlikon, 28. September 2011

Gemeinderat Rüschlikon

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

Die Pflegekosten für Rüschtliker Bewohnerinnen und Bewohner von Alters- und Pflegeheimen auf Gemeindegebiet oder in anderen Gemeinden sind in ihrer vollen Höhe – ungeachtet der vom Kanton definierten Normkosten – von der Gemeinde zu übernehmen.

WEISUNG

Die Vorlage in Kürze

Das Bundesgesetz über die Neuordnung der Pflegefinanzierung legt fest, dass sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner von Alters- und Pflegeheimen als auch die Krankenkassen zukünftig von den immer höheren Pflegekosten entlastet werden sollen. Mussten bis anhin die Bewohnerinnen und Bewohner von Alters- und Pflegeheimen und die Krankenkassen den grössten Anteil der Pflegekosten übernehmen, soll in Zukunft für diese beiden Parteien landesweit ein Höchstansatz pro Pflegestufe gelten. Den weitaus grössten Anteil der Pflegekosten sollen zukünftig jeweils die Wohnsitzgemeinden übernehmen, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen vor ihrem Heimeintritt zivilrechtlich angemeldet waren. Gleichzeitig will das Gesetz über den Grundsatz „ambulant vor stationär“ die Versorgung so steuern, dass pflegebedürftige Personen möglichst lange zuhause bleiben und dort u.a. mittels Spitexleistungen auf günstigere Weise versorgt werden können. Zu diesem Zweck müssen die Spitex-Organisationen ihren Leistungsauftrag ausbauen (Erreichbarkeit, Angebot). Damit ein Heimaufenthalt nicht zu einer Sozialhilfeabhängigkeit führt, werden die Vermögensfreibeträge für die Berechtigung zum Bezug von Ergänzungsleistungen (EL) erhöht. Die Gemeinden haben neu einen definierten Versorgungsauftrag und bezeichnen eine Vermittlungs- und Auskunftsstelle für die Vermittlung von Alters- und Pflegeheimplätzen.

Heime, mit denen die Gemeinde eine Leistungsvereinbarung in irgendeiner Form abschliesst, dürfen bei den beiden Kostenträgern „Hotellerie“ sowie „Betreuung“ nur noch kostendeckende Tarife verrechnen, d.h. keinen Gewinn erzielen. Da die Gemeinde zukünftig Hauptkostenträger ist, werden Pflegeheimplätze von der Vermittlungsstelle vorwiegend in denjenigen Heimen vermittelt, mit welchen die Gemeinde eine Vereinbarung in irgendwelcher Form hat. Zum Zweck der Berechnung der effektiven Pflegekosten der Heime hat der Kanton 2010 auf Basis der jeweiligen Vollkostenrechnungen von 140 Heimen im Kanton einen Mittelwert (Benchmarking) ermittelt. Vor allem kleinere Alters- und Pflegeheime liegen aber z.T. weit über diesen errechneten „Normkosten“, da sie im Vergleich zu grösseren Heimen viel höhere Personalkosten aufweisen. Würde man diese Heime nun dazu zwingen, ihre Pflegekosten auf die genannten „Normkosten“ zu reduzieren, könnten wohl die meisten von ihnen nicht überleben.

Zum Zweck der Angebotssteuerung auf Gemeindegebiet vermittelt die Gemeinde die meisten Rüschtlikerinnen und Rüschtliker an die zwei Organisationen Stiftung Abegg Huus und Nidelbad. Rüschtlikon ist mit diesen beiden Alters- und Pflegeinstitutionen auf Gemeindegebiet für die zukünftige Nachfrage gut gerüstet, wie eine Bevölkerungsanalyse der Pro Senectute Kanton Zürich aufzeigt. In Einzelfällen kann es aber Sinn machen, dass Rüschtlikerinnen und Rüschtliker in ein gemeindeexternes Heim eintreten, weil sie dort individuell besser betreut werden können oder näher bei ihren Angehörigen sind. Ausserdem leben bereits heute schon 19 pflegebedürftige Rüschtliker Einwohner in anderen Alters- und Pflegeheimen (exklusiv Alterswohnheim Abegg Huus und Pflegezentrum Nidelbad). Für die meisten dieser Personen wäre ein Wechsel zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu verantworten.

Die für das Jahr 2012 zu budgetierenden Pflegekosten für die Gemeinde Rüschlikon belaufen sich auf Fr. 1'150'000.--. Davon liegen ca. 140'000.-- bis Fr. 160'000.-- über den vom Kanton ermittelten „Normkosten“. Der Gemeinderat beantragt, den über den Normkosten liegenden Pflegekosten-Beitrag für alle Rüschliker Bewohner in Alters- und Pflegeheimen zusätzlich zu den obligatorischen Kosten zu übernehmen.

1. Ausgangslage

Das neue Bundesgesetz über die Neuordnung der Pflegefinanzierung wurde vom Kanton Zürich per 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt. Es definiert unter anderem, dass in allen Heimen nach den drei Hauptkostenarten „Hotellerie“, „Betreuung“ und „Pflege“ unterschieden werden muss. Die Beträge für die Bereiche „Hotellerie“ und „Betreuung“ sind vollumfänglich von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Heime zu übernehmen. Der Bereich „Pflege“ wird auf die drei Kostenträger Bewohner, Krankenkasse und öffentliche Hand aufgeteilt. Um die durchschnittlichen täglichen Pflegekosten eines Heimaufenthalts zu ermitteln, wurde im Jahr 2010 von der Gesundheitsdirektion bei 140 Alters- und Pflegeheimen im Kanton Zürich eine Kostenanalyse nach Vollkostenrechnung durchgeführt (Benchmarking). Daraufhin wurden anhand eines Mittelwerts (51. Perzentil) die sogenannten „Normkosten“ pro Pflege-tag und Pflegestufe festgelegt. Die Beträge, welche eine Bewohnerin/ein Bewohner als Eigenleistung an die Pflegekosten bezahlen muss, sowie der Anteil der Krankenkassen an die Pflegekosten, wurden vom Bund vorgegeben. Das verbleibende sogenannte „Restdefizit“ dieser Pflegekosten muss jeweils die Wohn-gemeinde der Heimbewohner (letzter zivilrechtlicher Wohnsitz vor Heimeintritt) übernehmen. Dieses variiert nun natürlich entsprechend den effektiven Vollkosten des jeweiligen Heims stark.

Da die Ausführungsbestimmungen zum neuen Pflegegesetz erst kurz vor dessen Inkraftsetzung am 1.1.2011 erlassen wurden, und zuerst Erfahrungen mit den neuen Bestimmungen gesammelt werden mussten, können die Pflegekosten der Gemeindeversammlung erst nachträglich zur Bewilligung vorgelegt werden. Für das Budget 2011 wurde damals ein geschätzter Betrag (Fr. 840'000.--) eingestellt. Wie aus der nachstehenden Berechnung zu sehen ist, wird dieser Betrag aber nicht ausreichen.

2. Grundsätze des neuen Gesetzes zur Pflegefinanzierung

- Finanzielle Entlastung der Heimbewohnerinnen und -bewohner
- Entlastung der Krankenkassen
- Einführung von schweizweit einheitlichen Beträgen der Krankenkassen und Bewohner an die Pflegeleistungen
- Gemeinden organisieren die Versorgung durch eigene Betriebe oder durch Leistungsvereinbarungen mit Dritten
- Gemeinden bezeichnen eine Auskunft-/Vermittlungsstelle
- Erstellung eines Versorgungskonzepts der Gemeinde bis 31.12.2011
- Heime mit kommunalem Leistungsauftrag dürfen keinen Gewinn machen
- Bei Kapazitätsmangel müssen die Gemeinden allfällige Mehrkosten übernehmen

3. Versorgungsauftrag der Gemeinde

Die Gemeinde Rüslikon ist mit Altersinstitutionen auf dem Gemeindegebiet weitgehend gut abgedeckt. Die von der Stiftung Abegg Huus im Jahr 2009/2010 in Auftrag gegebene Studie der Pro Senectute zeigt auf, dass bis ins Jahr 2030 der Bevölkerungsanteil der über 80-Jährigen nicht sprunghaft sondern mehr oder weniger linear ansteigen wird und dann von einem Bedarf an stationären Pflegeplätzen von ca. 100 ausgegangen werden kann. (Beilage 1, Bevölkerungsanalyse Pro Senectute). Das Abegg Huus bietet in seiner jetzigen Form 34 Pflegeplätze sowie 8 Dementenwohnplätze an. Mit dem Pflegezentrum Nidelbad besteht eine Vereinbarung in Form eines Grundbucheintrags, der der Gemeinde 20 Prioritätsbetten garantiert. Derzeit sind 19 Rüslikler Einwohner in gemeindeexternen Heimen (exklusiv Alterswohnheim Abegg Huus und Pflegezentrum Nidelbad) platziert. Die weiteren mutmasslichen 30 Plätze, die bis ins Jahr 2030 benötigt würden, müssen mittels Versorgungskonzept der Gemeinde gesichert werden. Vorgesehen ist ausserdem ein Ausbau der Platzkapazität des Abegg Huus mittels Neubau (separates Projekt) um ca. 10 - 12 Plätze, „Zukauf“ von weiteren Plätzen im Nidelbad oder anderen Institutionen benachbarter Gemeinden (z.B. Serata, Thalwil). Mit solchen Heimen sollen zu diesem Zweck geeignete Leistungsvereinbarungen abgeschlossen werden. So kann die Gemeinde Rüslikon auch dafür sorgen, dass bei diesen Heimen die Preise für die beiden Bereiche „Hotellerie“ und „Betreuung“ nicht ins Unermessliche steigen, da sie dann nur noch kostendeckend sein dürfen. Die Aufgabe der Vermittlungsstelle wird von der Abteilung Soziales über den/die Altersbeauftragte/n wahrgenommen, da sie/er sowohl die Bedürfnisse der älteren Bewohnerinnen und Bewohner Rüslikons als auch das gemeindeeigene und externe Angebot am besten kennt und den Zugang zu dieser Bevölkerungsgruppe sowie den Institutionen intensiv pflegt.

4. Kostensituation der „gemeindeeigenen“ Pflegeheime

Das Abegg Huus ist mit seiner Grösse von insgesamt 40 Pflegeplätzen ein kleines, familiäres Haus. In der Vergangenheit konnte die Stiftung das Haus meist einigermaßen kostendeckend betreiben, vor allem weil mit den finanziellen Mitteln und in Bezug auf Investitionen äusserst sparsam umgegangen wurde. Einzig in den Jahren 2002, 2008 und 2009 unterstützte die Gemeinde das Haus mit jeweils rund Fr. 11'000.--, Fr. 107'000.-- und Fr. 145'000.--, weil ein Betriebsverlust in diesem Umfang entstand. Den für das Jahr 2010 aufgelaufene Betriebsverlust von Fr. 202'000.-- hat die Stiftung aus dem Stiftungsvermögen gedeckt. Zum Vergleich: Die Gemeinde Kilchberg steuerte in der Vergangenheit an die laufenden Kosten des etwas grösseren Alterszentrums Hochweid jährlich Fr. 800'000.--, in den letzten 10 Jahren sogar 1.5 Mio. Franken bei. Die über die letzten Jahre äusserst sparsam getätigten Investitionen in Personal, Ausbildung und Immobilien des Abegg Huus können aber in dieser Form zukünftig nicht mehr ohne krasse Qualitätsverluste aufrechterhalten werden, weshalb zukünftig eher mit einem Betriebsdefizit zu rechnen ist.

Grundlegende Analysen der Kostensituation in Alters- und Pflegeheimen zeigen auf, dass Heime unter der kritischen Grösse von ca. 80 Plätzen kaum je kostenneutral betrieben werden können. Alleine schon der 24-Stunden-Pflegebetrieb an 365 Tagen im Jahr in 3 - 4 Schichten führt dazu, dass in der Pflege mit einer Minimal-Vollzeitstellenzahl von ca. 12.8 gerechnet werden muss. Dagegen erhöht sich diese Zahl bei einer höheren Anzahl Betten nicht linear, was dazu führt, dass grössere Betriebe im Normalfall auch tiefere Personal- und somit Pflegekosten aufweisen.

Dieser Umstand führt dazu, dass das Abegg Huus im Bereich der reinen Pflegekosten (Vollkostenrechnung) um ca. 20-30% über den vom Kanton ermittelten Normkosten liegt, was bei einem Heim dieser Grösse normal ist, da die Pflegekosten hauptsächlich durch Personalkosten generiert werden und bei einem kleinen Haus diesbezüglich äusserst wenig Flexibilität besteht. Fällt zum Beispiel Pflegepersonal krankheitshalber aus, kann dies meist nur durch viel teureres externes Temporärpersonal wettgemacht werden. Ausserdem begründet der gute Ruf des Hauses vor allem auch darauf, dass sich die Bewohner in der familiären Atmosphäre wohl fühlen, weil ihren Anliegen auch mit dem Einsatz von angemessenen personellen Ressourcen Rechnung getragen werden kann. Auch sind kleine, familiär geführte Dementenwohngruppen wie diejenige des Abegg Huus äusserst personalintensiv. Bei Vollbelegung und ausgewogener Pflegeeinstufung liegen die reinen Pflegekosten des Abegg Huus im Mittel jährlich ca. Fr. 120'000.-- bis 140'000.-- über den vom Kanton ermittelten „Normkosten“. (Dieser Betrag kann je nach Pflegeeinstufung der Bewohner stark variieren und sich bis gegen Fr. 200'000.-- bewegen). Unter Berücksichtigung der Vollkostenrechnung und in Anbetracht der zukünftig höher zu budgetierenden Beträge für Personalkosten (Ausbildung/individuelle Lohnerhöhungen, etc.) würde dieser Betrag bei Nichtübernahme durch die Gemeinde zukünftig vom Haus jährlich als zusätzlicher Verlust ausgewiesen werden. An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Abegg Huus auch mit der Übernahme der vollen verbleibenden Pflegekosten durch die Gemeinde in den nächsten Jahren eher nicht kostendeckend arbeiten wird und immer noch ein jährliches Betriebsdefizit entstehen kann, das von der Gemeinde Rüslikon übernommen werden müsste. Bei Nichtübernahme dieses verbleibenden Betriebsdefizites durch die Gemeinde müssten die Hotellerie- und Betreuungstarife deshalb massiv erhöht werden. Bereits auf das Jahr 2011 wurden diese aber massiv erhöht sowie eine vom Bund vorgegebene Betreuungstaxe eingeführt. Dies führte bei einigen Bewohnern bereits zu monatlichen Mehrkosten von bis zu Fr. 900.--.

So gesehen würden sich die zusätzlich zu den gesetzlich vorgegebenen Kosten zu übernehmenden jährlichen Beiträge der Gemeinde Rüslikon ans Abegg Huus bei maximal Fr. 400'000.-- (Fr. 180'000.-- bis 200'000.-- überschüssige Pflegekosten, Fr. 100'000.-- bis 200'000.-- allfälliges restliches Betriebsdefizit) bewegen. Eine Nicht-Übernahme dieser Kosten durch die Gemeinde würde das Überleben des Abegg Huus gefährden, das heisst, dass andere Lösungen, z.B. im Sinne von Fusionen, gesucht werden müssten.

Das Pflegezentrum Nidelbad liegt mit seinen Pflegekosten derzeit leicht unter den Normkosten. Dies ist vor allem auf die Grösse des Hauses (120 Betten) und die viel bessere Manövrierbarkeit in Bezug auf Personalressourcen und -fluktuationen zu erklären. Hier sind also – zumindest im Moment – keine das Normdefizit übersteigende Pflegekosten zu erwarten. Allerdings ist absehbar, dass sich die Pflegekosten auch im Pflegezentrum Nidelbad in nächster Zeit mindestens gegen die „Normkosten“ hin – oder leicht darüber - bewegen dürften.

Das neue Gesetz sieht im Grundsatz keine ausserordentlichen Investitionsbeiträge an Pflegeheime mehr vor. Diese müssten von den Heimen selbst übernommen und im Sinne der Kostenumlagerung wieder auf die Pensions- und Betreuungstaxen geschlagen werden. Vor allem in Bezug auf die zu erwartenden Um- respektive Neubauten bei beiden Rüslikler Heimen dürfte dies in absehbarer Zukunft der Fall sein. Soll dies vermieden werden, müssten solche Beiträge zukünftig durch das dafür zuständige Gremium (je nach Höhe Gemeinderat, Gemeindeversammlung oder Urne) von Rüslikon gesprochen werden. Zwecks Nutzung von Synergien und Kostensparpotenzial laufen seit einigen Monaten Bemühungen, die beiden Heime operativ besser miteinander zu vernetzen. Derzeit laufen insbesondere im Ausbildungsbereich erste Kooperationen zwischen den beiden Häusern (Ausbildungspool). Auch auf regionaler Ebene werden laufend Synergien geprüft.

5. Kostensituation gemeindeexterne Heime mit Rüschtliker Bewohnern

Neben dem Abegg Huus weisen auch viele der anderen Heime, in denen derzeit Rüschtlikerinnen und Rüschtliker wohnen, höhere Pflegekosten als die vom Kanton ermittelten Normkosten auf. Würden diese nun nicht von Rüschtlikon übernommen, würde diesen Bewohnerinnen und Bewohnern von den entsprechenden Heimen gekündigt, und die Gemeinde müsste ihnen daraufhin einen neuen Platz vermitteln, der dann aber im gemeindeeigenen Abegg Huus wiederum auch nicht kostengünstiger wäre.

Der Gemeinderat schlägt deshalb vor, einerseits diese vollen Pflegekosten pro Rüschtliker Bewohner im Abegg Huus, im Pflegezentrum Nidelbad, aber auch in anderen, die „Normkosten“ überschreitenden Heimen, vollumfänglich zu übernehmen. Diese die „Normkosten“ übersteigenden Pflegekosten einzelner gemeindeexterner Heime sowie des Abegg Huus wurden diesen mangels eines GV-Beschlusses seit Januar 2011 bereits voll vergütet, damit keine Umplatzierungen von Bewohnern vorgenommen werden mussten und das Abegg Huus nicht in ein noch höheres Defizit (budgetiertes Defizit für das Jahr 2011Fr. 150'000.--) getrieben werden musste.

Da die Gemeinde Rüschtlikon gemäss Stiftungsurkunde bereits eine Defizitgarantie für das Abegg Huus übernimmt, entfällt die Notwendigkeit einer eigentlichen Leistungsvereinbarung. Das Abegg Huus verpflichtet sich im Gegenzug dazu, bei nachgewiesenem Bedarf ausschliesslich Rüschtliker Einwohner aufzunehmen, die Qualität mittels bedürfnisgerechter Massnahmen laufend zu überprüfen und offenzulegen sowie der Gemeinde vollumfänglichen Einblick in die Kosten (Vollkostenrechnung), das Budget sowie die Jahresrechnung zu geben. Der Gemeinderat hat gemäss Stiftungsurkunde zu jeder Zeit zwei Mitglieder in den Stiftungsrat der Stiftung Abegg Huus zu delegieren und trägt ausserdem eine zusätzliche Defizitgarantie für verbleibende Betriebsdefizite. Auch verpflichtet sich das Abegg Huus so dazu, für die beiden Bereiche „Hotellerie“ und „Betreuung“ nur kostendeckende Beiträge zu verrechnen.

Mit den wenigen gemeindeexternen Heimen (z.B. Serata Thalwil, Amalie-Widmer-Stiftung, Horgen, Tabea Heim etc.) soll die Abteilung Soziales Leistungsvereinbarungen im kleinen Rahmen abschliessen können, welche die volle Übernahme der Pflegekosten garantieren, um zu gewährleisten, dass auch dort eine regulierende Wirkung auf die Preise für Hotellerie und Betreuung ausgeübt werden kann und Rüschtlikerinnen und Rüschtliker nicht exorbitante Preise für einen Platz in diesen Heimen bezahlen müssen.

6. Absolute Pflegekosten* Altersversorgung nach neuem Pflegegesetz für 2011/2012

- * Die Pflegekosten beziehen sich immer auf die Anzahl Pflegeheimbewohner, die jeweils monatlich stark variieren kann, sowie auf die jeweilige persönliche Pflegeeinstufung und sind deshalb schwierig abzuschätzen.

	Kosten bis 2010	Kosten 2011, Budget 2012 (Schätzung, abhängig von Pflegebedürftigkeit)	Davon nicht gesetzlich vorgegeben (über den „Normkosten“)
Abegg Huus	---	520'000.--	120'000.-- bis 140'000.--
Nidelbad	---	220'000.--	0.--
Gemeindeextern (Stand Juli 2011)	---	410'000.--	20'000.--
Total Pflegekosten Rüschtlikon (ca.)	---	1'150'000.--	140'000.-- bis 160'000.--



Geschäftsstelle

Förchstrasse 145 · Postfach · CH-8032 Zürich · PK 80-6447-2



VERTRAULICH
nur für internen Gebrauch

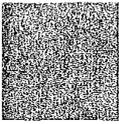
Bevölkerungsprognose 2010 bis 2030 für den Bezirk Horgen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung insgesamt

	2010	2015	2020	2025	2030	+	+ %
Adliswil	16488	16796	17018	17154	17211	723	4.4
Hirzel	2106	2139	2190	2241	2279	173	8.2
Horgen	18935	19974	20788	21431	21926	2991	15.8
Hütten	892	953	1008	1055	1091	199	22.3
Kilchberg	7454	7544	7617	7670	7700	246	3.3
Langnau	7250	7417	7568	7687	7770	520	7.2
Oberrieden	4936	5083	5215	5324	5406	470	9.5
Richterswil	12336	12774	13168	13511	13780	1444	11.7
Rüschlikon	5227	5316	5398	5465	5510	283	5.4
Schönenberg	1917	2021	2128	2224	2299	382	19.9
Thalwil	17189	17947	18517	18957	19283	2094	12.2
Wädenswil	20376	20967	21424	21756	21977	1601	7.9
Bezirk Horgen	115106	118931	122039	124474	126232	11126	9.7

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach Alterssegmenten

	2010	2015	2020	2025	2030	+	+ %
0- bis 19-Jährige	23'019	23'629	24'091	24'664	24'645		7.1
20- bis 39-Jährige	28'994	29'878	30'216	29'991	29'970		3.4
40- bis 64-Jährige	41'872	42'263	43'123	43'448	42'692		2.0
65- bis 79-Jährige	15'716	16'667	17'293	17'654	19'024		21.1
über 80-Jährige	5'505	6'493	7'317	8'797	9'901		79.9
Gesamtbevölkerung	115'106	118'931	122'039	124'474	126'232		9.7
davon über 65-Jährige	21'221	23'160	24'610	26'451	28'925		36.3
-> in % der Gesamtbev.	18.4%	19.5%	20.2%	21.2%	22.9%		

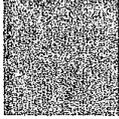


**Tabellen 3: Prozentuale Anteile an der Gesamtbevölkerung
- 65- bis 79-Jährige**

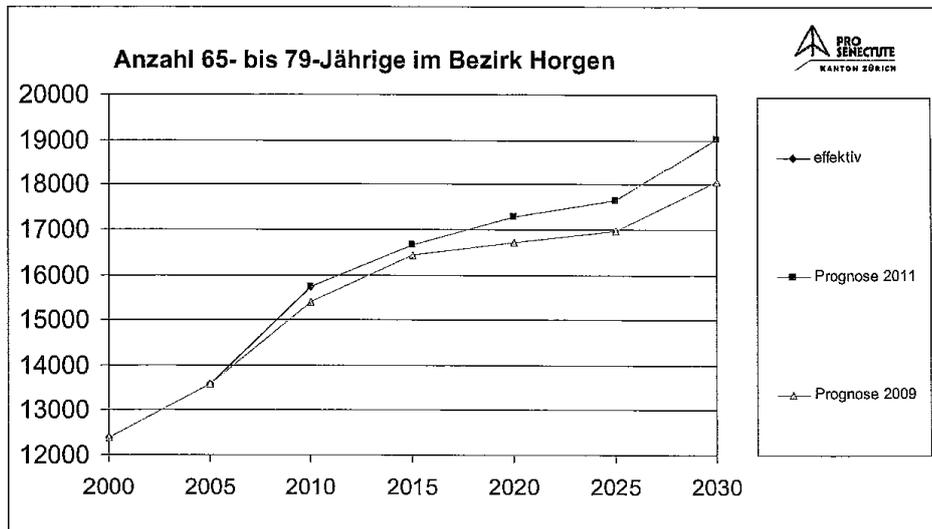
	2010	2015	2020	2025	2030
Bezirk Horgen	13.7	14.0	14.2	14.2	15.1
Adliswil	14.3	14.0	14.0	13.6	14.4
Hirzel	11.2	12.7	14.3	15.7	17.0
Horgen	13.0	13.3	13.4	13.4	14.1
Hütten	9.6	12.4	14.8	16.0	17.0
Kilchberg	14.5	14.6	14.4	14.5	15.9
Langnau	15.5	15.4	15.2	14.9	15.7
Oberrieden	16.9	16.3	16.0	15.7	16.6
Richterswil	12.7	13.4	13.9	14.3	15.6
Rüschlikon	13.9	14.1	14.1	14.7	16.5
Schönenberg	13.7	15.1	16.1	15.8	17.3
Thalwil	13.0	13.5	13.7	14.0	14.7
Wädenswil	13.5	14.3	14.5	14.2	14.9

- über 80-Jährige

	2010	2015	2020	2025	2030
Bezirk Horgen	4.8	5.5	6.0	7.1	7.8
Adliswil	4.6	5.7	6.2	7.3	7.8
Hirzel	4.9	5.0	4.7	5.3	6.6
Horgen	4.9	5.3	5.6	6.3	7.2
Hütten	4.7	4.6	4.1	5.4	7.1
Kilchberg	6.3	6.6	7.1	8.1	8.7
Langnau	4.5	5.8	6.8	8.3	8.9
Oberrieden	5.7	6.8	7.4	8.7	9.2
Richterswil	3.6	4.7	5.6	7.1	8.1
Rüschlikon	6.4	6.7	7.3	7.8	8.4
Schönenberg	3.7	4.2	4.6	5.9	7.0
Thalwil	5.0	5.2	5.7	6.6	7.4
Wädenswil	4.5	5.1	5.6	6.9	7.9



Grafik 1: Entwicklung der 65- bis 79-jährigen Bevölkerung



Grafik 2: Entwicklung der über 80-jährigen Bevölkerung

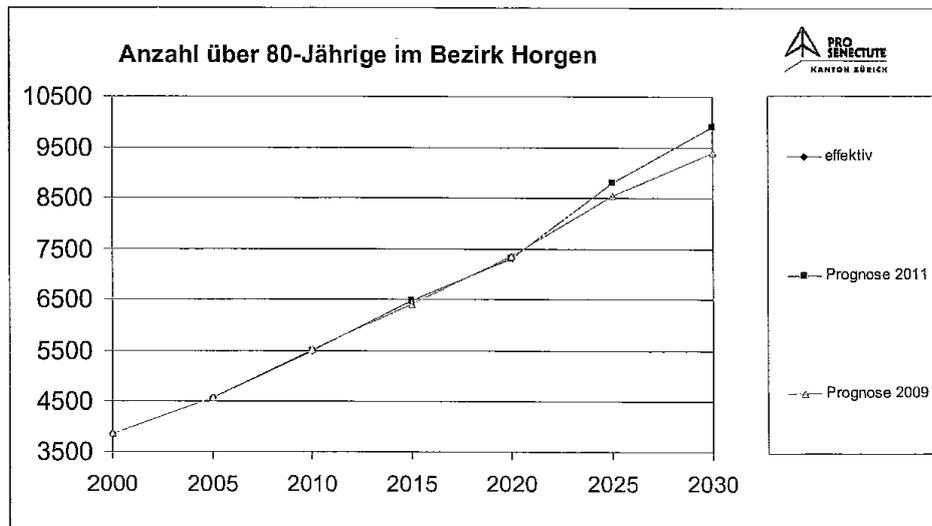
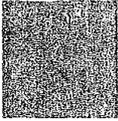


Tabelle 4: Mutmasslicher Bedarf an stationärem Wohnraum

Bezirk Horgen	Jahr 2010		Jahr 2020		Jahr 2030	
	Personen	Plätze	Personen	Plätze	Personen	Plätze
Eidg. Kommission						
3,7% der 65- bis 79-Jährigen	15716		17293		19024	
21,8% der über 80-Jährigen	5505		7317		9901	
TOTAL		1781.6		2234.9		2862.3
8,4% der über 65-Jährigen	21221	1782.6	24610	2067.2	28925	2429.7
dito - für den Kanton Zürich						
3,1% der 65- bis 79-Jährigen	15716		17293		19024	
23,2% der über 80-Jährigen	5505		7317		9901	
TOTAL		1764.4		2233.6		2886.8
8,5% der über 65-Jährigen	21221	1803.8	24610	2091.9	28925	2458.6
Zürcher Krankenhausplanung						
31% der über 80-Jährigen	5505	1706.6	7317	2268.3	9901	3069.3
Bundesamt für Statistik, 2000						
27,2% der über 80-Jährigen	5505	1497.4	7317	1990.2	9901	2693.1
Age Report						
7,1% der über 65-Jährigen	21221	1506.7	24610	1747.3	28925	2053.7
Age Report verfeinert						
0,9% der 65- bis 69-Jährigen	6660		6143		7704	
1,8% der 70- bis 74-Jährigen	4934		5865		6229	
4,3% der 75- bis 79-Jährigen	4122		5285		5091	
11,1% der 80- bis 84-Jährigen	2978		3471		4426	
23,6% der 85- bis 89-Jährigen	1695		2332		3253	
40,4% der 90- bis 94-Jährigen	662		1110		1472	
58,3% der über 95-Jährigen	170		403		751	
TOTAL		1423.1		2007.1		2691.9
Gesundheitsdirektion						
2% der 65- bis 80-Jährigen	15716		17293		19024	
25% der über 80-Jährigen	5505		7317		9901	
TOTAL		1690.6		2175.1		2855.7
Berliner Altersstudie						
9% der über 70-Jährigen	14561	1310.5	18466	1661.9	21222	1910.0
Bedarf zwischen	1310	- 1804	1662	- 2268	1910	- 3069



Tabellen 5: Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen

Gemäss den Prävalenzzahlen der Schweizerischen Alzheimervereinigung im Jahr 2007 ergeben sich für den Bezirk Horgen die folgenden Hochrechnungen¹:

	2010	2015	2020	2025	2030
Total an Demenz Erkrankte	1585	1854	2108	2389	2690

"Menschen mit Demenz können noch viele Jahre zu Hause leben, falls sie auf eine gute Therapie und die Unterstützung von Angehörigen und Betreuenden zählen können."² Von an Demenz erkrankten Personen brauchen 30% punktuelle Unterstützung, 40% tägliche Hilfe und 30% Pflege oder Betreuung rund um die Uhr.

Betreuungsbedarf:	2010	2015	2020	2025	2030
Punktuelle Unterstützung (30%)	476	556	632	717	807
Tägliche Hilfe (40%)	634	742	843	956	1076
Betreuung rund um die Uhr (30%)	476	556	632	717	807

Ungefähr 40% der an Demenz erkrankten Menschen leben in einem Heim.³

Anzahl an Demenz Erkrankte, die im Heim leben:	2010	2015	2020	2025	2030
	634	742	843	956	1076

¹ Berechnung gemäss Prävalenzzahlen der Schweizerischen Alzheimervereinigung aus der Broschüre: "98'000 Personen mit Demenz leben heute in der Schweiz". Nicht berücksichtigt sind die an Demenz erkrankten Personen unter 65 Jahren.

² Schweizerische Alzheimervereinigung, 98'000 Personen mit Demenz leben heute in der Schweiz; 2007

³ Schweizerische Alzheimervereinigung; Leben mit Demenz in der Schweiz; Eckdaten 2; aktuelle Versorgung, 2004

Referentin ist Sozialvorsteherin Nadja Fossati.

Rüschlikon, 28. September 2011

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

1. Ausgangslage

Die Gemeinde will die Pflegekosten, bedingt durch die Einführung des neuen Pflegegesetzes, über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus - ungeachtet der vom Kanton definierten Normkosten - in voller Höhe übernehmen. Dies ergibt zu den obligatorischen Kosten von ca. Fr. 1 Mio., Mehrkosten von Fr. 140'000.- bis Fr. 160'000.- bzw. 13% der Gesamtkosten.

2. Erwägungen

Die Neuordnung der Pflegefinanzierung führt dazu, dass die Wohnsitzgemeinde neu den weitest- aus grössten Anteil der Pflegekosten übernehmen wird und somit für ihre Betagten eine spezielle Verantwortung trägt. Der Gemeinderat möchte diese Verantwortung wahrnehmen und auch die gesetzlich nicht vorgeschriebenen Kosten, die ansonsten zu Lasten der Pflegebedürftigen (oder dritter) ginge, übernehmen. Aus Sicht der RPK ist diese Grosszügigkeit den Betagten gegenüber, im oben beschriebenen Rahmen, vertretbar und zu begrüssen.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage des Gemeinderates anzunehmen.

Rüschlikon, den 27. Oktober 2011

**Rechnungsprüfungskommission
Rüschlikon**

Der Präsident Die Aktuarin
Werner Rieder Claudia Steinebrunner

3

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Auto Kury AG, 8803 Rüschtikon, betreffend das Grundstück Kat.-Nr. 4612 (Im Rührets) wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, kleinere Änderungen am Vertrag, die sich aus grundbuchamtlichen Anpassungen ergeben, in eigener Kompetenz zu genehmigen.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

WEISUNG

Die Vorlage in Kürze

Das Grundstück Kat.-Nr. 4612 (Im Rührets), befindet sich zwischen der Nationalstrasse N3, der Seehalden- und der Langentannenstrasse und gehört der Politischen Gemeinde Rüschtikon (Finanzvermögen). Das Grundstück befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschtikon (BZO) vollständig in der Gewerbezone G2 und weist eine Fläche von 3'600 m² auf.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle für die Realisierung eines auf einen Betrieb des Automobilgewerbes ausgerichteten Gebäude (Verkaufslokal, Reparaturwerkstatt etc., jedoch ohne Tankstellenanlage) an die Auto Kury AG im Baurecht abzutreten.

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag bleibt das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Politischen Gemeinde. Die Gemeinde erhält einen, vom Referenzzinssatz abhängigen, jährlichen Baurechtszins von Fr. 49'500.--.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Weisung

Ausgangslage

Das Grundstück Kat Nr. 4612 (Im Rührets), befindet sich zwischen der Nationalstrasse N3, der Seehalden- und der Langentannenstrasse und gehört der Politischen Gemeinde Rüschnikon (Finanzvermögen). Das Grundstück befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschnikon (BZO) vollständig in der Gewerbezone G2 und weist eine Fläche von 3'600 m² auf.

Die Auto Kury AG bekundete ihr Interesse das Grundstück zu kaufen oder im Baurecht zu erwerben. Grund für das Interesse der Auto Kury AG sind die Forderungen des Automobilherstellers Audi, bezüglich der Erweiterung des Ausstellungsraumes um 30%. Ohne die Erweiterung des Ausstellungsraumes kann die Auto Kury AG die Vertragsbedingungen mit Audi nicht mehr erfüllen, was die Zukunft des Betriebs gefährden würde. Diese Erweiterung ist auf dem Gelände der Auto Kury AG an der Moosstrasse 9 nicht realisierbar. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 4612 soll deshalb ein Neubau errichtet werden, welcher Ausstellungsflächen und Verkaufsräume beinhaltet.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das unbebaute Grundstück im Baurecht abgetreten werden soll.

Bereits im Jahr 2006 wurde die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG mit der Erarbeitung eines Schätzungsgutachtens (Ermittlung Verkehrswert/Marktwert) beauftragt. Gemäss dem Gutachten vom 3. November 2006 weist das Grundstück einen Verkehrswert/Marktwert von Fr. 1'400'000.-- bis Fr. 1'500'000.-- auf. Das Schätzungsgutachten wurde kürzlich durch die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG auf dessen Aktualität überprüft. Die Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG erachtet den geschätzten Verkehrswert/Marktwert von Fr. 1'400'000.-- bis Fr. 1'500'000.-- als unverändert.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2011 gelangte die Gemeinde Rüschnikon an die UVR Unternehmervereinigung Rüschnikon und orientierte über das Erwerbsinteresse der Auto Kury AG. Mit diesem Schreiben sollten andere Unternehmungen aus Rüschnikon die Möglichkeit erhalten, ihr Interesse an dieser Baulandparzelle zu bekunden. Bis zum 22. August 2011 sind folgende Bewerbungsschreiben bei der Abteilung Liegenschaften eingegangen:

- Fischlin Getränke AG, Alte Landstrasse 78, 8803 Rüschnikon
- Gottfried Hunziker AG, Eggstrasse 88, 8803 Rüschnikon
- Fankhauser & Co., Dorfstrasse 49, 8800 Thalwil

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 14. September 2011 mit Beschluss Nr. 103 entschieden, dass das Grundstück im Baurecht an die Auto Kury AG abgetreten werden soll, da dies den Fortbestand des Betriebs sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze sichert. Diese Dringlichkeit ist bei den anderen Bewerbern aus Sicht des Gemeinderates nicht gegeben.

Der Betrieb Auto Kury AG und die Erweiterung

Die Auto Kury AG beschäftigt heute rund 40 Mitarbeiter, davon acht Auszubildende, welche für diverse Berufe der Automobilbranche ausgebildet werden.

Die mechanische Werkstatt hat sich auf die Marken Audi und VW spezialisiert. Die Carrosserie-Spenglerei und Autolackiererei sind VSCI-zertifizierte Fachbetriebe für Fahrzeuge aller Marken. Der Betrieb wurde laufend den neuen Bedürfnissen entsprechend erweitert und ausgebaut, letztmals im Jahre 2001.

Die Anforderungen des Automobilherstellers Audi fordern eine Erweiterung des Ausstellungsraumes um 30%. Auf dem Grundstück der Auto Kury AG (Moosstrasse 9, Rüschtikon) ist eine derartige Erweiterung nicht realisierbar.

Beim vorgesehenen Neubau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4612 sollen Ausstellungsflächen und Verkaufsräume – ein Gewerbebetrieb ohne grössere Lärmemissionen und geringem Verkehrsaufkommen – entstehen. Es ist vorgesehen, einen nachhaltigen Gewerbe-Neubau, zu erstellen. Am bisherigen Standort an der Moosstrasse 9 wird der Betrieb in gleicher Art weitergeführt.

Mit der geplanten Erweiterung kann der Fortbestand des Betriebes und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert werden.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Kat.-Nr. 4612 (Im Rührets) bleibt im Eigentum der Politischen Gemeinde Rüschtikon und wird im Baurecht an die Auto Kury AG abgetreten.

Die Auto Kury AG ist berechtigt, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein auf einen Betrieb des Automobilgewerbes ausgerichtetes Gebäude (Verkaufslokal, Reparaturwerkstatt etc.) nebst Einstellgarage, jedoch ohne Tankstellenbetrieb, nach Massgabe der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu erstellen und beizubehalten.

Das Baurecht ist auf 40 Jahre beschränkt und kann, durch eine einseitige Erklärung der Auto Kury AG, um weitere 20 Jahre verlängert werden. Diese Erklärung hat mindestens ein Jahr vor Ablauf schriftlich an die Gemeinde Rüschtikon zu erfolgen. Auf den Ablauf des Baurechtes hin sind die auf der Baurechtsfläche erstellten Bauten und Anlagen, soweit sie nicht vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen, abzureissen und die Baurechtsfläche ist ordnungsgemäss als Grünfläche herzurichten. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile fallen unentgeltlich an die Grundeigentümerin heim.

Der Gemeinderat hat den nachfolgenden Baurechtsvertrag für das besagte Grundstück verabschiedet. Die Eckwerte sind:

- Landpreis Fr. 500.--/ m²
- total Landwert Fr. 1'800'000.--
- Zinssatz: Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (OR plus VMWG) Anwendung findet (zur Zeit des Vertragsabschlusses 2.75 %).
- Baurechtsdauer 40 Jahre, um 20 weitere Jahre verlängerbar

Schlussfolgerung

Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der Auto Kury AG sichert das Grundstück als langfristige Baulandreserve im Eigentum der Politischen Gemeinde und sichert einem ortsansässigen Betrieb den Fortbestand.

Mit den Einnahmen aus dem Baurechtszins wird ein angemessener Ertrag erzielt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Anhang 1

Baurechtsvertrag

Öffentliche Beurkundung

V e r t r a g

über die

Bestellung eines selbständigen und dauernden Baurechts

zwischen

Politische Gemeinde Rüschlikon, 8803 Rüschlikon,

Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 4612 in Rüschlikon,

(Grundeigentümerin)

und

Auto Kury AG, Moosstrasse 9, 8803 Rüschlikon,

(Bauberechtigte)

Die Grundeigentümerin räumt hiermit der Bauberechtigten ein selbständiges, dauerndes, übertragbares und vererbbares Baurecht ein nach Massgabe der Art. 675 und 779 ff. ZGB sowie der folgenden Bestimmungen:

1. Baurechtsbelastetes Grundstück

In der Gemeinde Rüschlikon

Grundbuchblatt Nr. 661 Kat.-Nr. 4612, Plan 25

3600 m² Acker, Wiese, Weide

Anmerkungen:

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers Dat. 20.12.1999, Bel. 277

Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte:

keine

2. Inhalt des Baurechtes

Die Bauberechtigte ist berechtigt, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück ein auf einen Betrieb des Automobilgewerbes ausgerichtetes Gebäude (Verkaufslokal, Reparaturwerkstatt etc.) nebst Einstellgarage, jedoch ohne Tankstellenbetrieb, nach Massgabe der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung zu erstellen und beizubehalten. Eine Umnutzung ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

3. Dauer

Das Baurecht beginnt mit der Eintragung ins Grundbuch und dauert 40 Jahre.

Der Bauberechtigten steht das Recht zu, durch einseitige Erklärung das Baurecht um weitere 20 Jahre zu verlängern. Diese Erklärung hat mindestens ein Jahr vor Ablauf durch an die Grundeigentümerin gerichteten eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

4. Besitzantritt

Der Besitzantritt erfolgt im Anschluss an die Eintragung des Baurechts ins Grundbuch. Diese ist innert zwei Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Bewilligung für ein Vorhaben im Sinne von Ziff. 2 vorstehend vorzunehmen (Mahnfrist).

Das Grundstück Kat.-Nr. 4612 ist weder mit Miet- noch mit Pachtverhältnissen belastet.

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, innert 6 Monaten nach Abschluss des vorliegenden Vertrages ein Baugesuch für ein bauordnungskonformes Projekt bei der örtlichen Behörde einzureichen. Der Bauberechtigten ist es gestattet, das Grundstück schon vor dem Eintrag im Grundbuch zu betreten und soweit zu beanspruchen, wie es für die Ausarbeitung einer Baueingabe nötig ist (Baugrunduntersuchungen, Aufstellen von Bauvisieren).

5. Rücktritt

Falls der Bauberechtigten die Baubewilligung für ein Bauprojekt gemäss Ziff. 2 vorstehend rechtskräftig verweigert oder falls innert spätestens 5 Jahren seit Unterzeichnung dieses Vertrages eine rechtskräftige Bewilligung für ein solches Vorhaben nicht vorliegt, sind beide Parteien berechtigt, die Aufhebung des Vertrages zu verlangen.

Der Bauberechtigte ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen die Auflösung dieses Vertrages ermöglichenden Entscheid der örtlichen Baubehörde durch Rechtsmittel anzufechten.

6. Baurechtszins

- Zinspflicht

Der Bauberechtigte bezahlt der Grundeigentümerin während der Dauer des Baurechts einen vorschüssig quartalsweise zahlbaren Zins.

Die Zinspflicht beginnt pro rata mit dem Besitzantritt.

- Zinsbetrag

Der ordentliche Baurechtszins errechnet sich auf der Basis der Grundstückfläche von 3'600 m², des Landwertes von Fr. 500.--/m² und des Referenzzinssatzes, der im Mietrecht (OR plus VMWG) Anwendung findet (zur Zeit des Vertragsabschlusses 2.75 %). Der Jahreszins bei Vertragsabschluss beträgt somit Fr. 49'500.--.

Massgebend ist der jeweilige Oktober-Referenzzinssatz für das ganze Folgejahr.

- Anpassung des Landwertes

Der Landwert von Fr. 500.-- gilt erstmals für die Dauer von zehn Jahren, vom erstmaligen Zahlungstermin an gerechnet.

Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre gemäss nachfolgender Regelung neu festgesetzt, wobei die Mitteilung über den Zeitpunkt der Landwertanpassung 6 Monate vor Inkrafttreten zu erfolgen hat.

- Änderung des Basislandwertes (Anpassung an die Teuerung)

Der für die erstmalige definitive Baurechtszinsberechnung ermittelte Basislandwert entspricht dem Punktestand des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Dieser Basislandwert erhöht sich bei einer Neufestsetzung des Baurechtszinses um 50 % (fünfzig Prozent) der Steigerung des Landesindex seit der anfänglichen (bzw. letztmaligen) Festsetzung. Eine allfällige Verminderung des Landesindex führt zu keiner Reduktion des Basislandwertes.

7. Sicherungspfandrecht

Zur Sicherung der Ansprüche der Grundeigentümerin, speziell des Baurechtszinses, bestellt die Bauberechtigte bei Eintragung des Baurechtes im Grundbuch zu Gunsten der Grundeigentümerin eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in der Höhe des dreifachen Betrages des ordentlichen jährlichen Baurechtszinses, haftend im 1. Rang.

Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, diese Grundpfandverschreibung in den 2. Rang zurücksetzen zu lassen und eine Hypothek in dem Umfang, den die Zürcher Kantonalbank gemäss ihrer Praxis für das dannzumal vorgesehene Bauvorhaben gewähren würde, voranstellen zu lassen.

8. Gewährleistung

Die Übernahme des Grundstücks erfolgt in dem der Bauberechtigten bekannten Zustand. Allfällige Erschliessungseinrichtungen sind von der Bauberechtigten auf eigene Kosten zu erstellen.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, für Mehraufwendungen aufzukommen, die der Bauberechtigten wegen allfälligen speziell zu entsorgenden Materials (belasteter Baugrund) entstehen. Sobald solche Materialien bekannt bzw. angetroffen werden, ist die Grundeigentümerin unverzüglich (d.h. innert einer Frist von fünf Tagen nach Kenntnis) zu orientieren, und es sind die notwendigen Entsorgungsmassnahmen gemeinsam festzulegen.

Im Übrigen wird die Gewährleistung für Mängel am Grundstück resp. für dessen Eignung als Baugrund wegbedungen.

Durch die Baurechtsfläche verläuft eine Meteorwasserleitung. Die Umleitung der Leitung hat im Zuge der Bauarbeiten zu erfolgen. Die Kosten für die Umleitung werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen.

Die Bauberechtigte hat zu beachten, dass die Leitung nicht überbaut werden darf und für Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten jederzeit zugänglich sein muss.

9. Heimfall

- Ordentlicher Heimfall

Auf den Ablauf des Baurechtes hin sind auf der Baurechtsfläche erstellte Bauten und Anlagen, soweit sie nicht vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, abzubrechen und es ist die Baurechtsfläche ordnungsgemäss als Grünfläche herzurichten.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile fallen unentgeltlich an die Grundeigentümerin heim.

Diese Regelung ist gemäss Art. 779e ZGB im Grundbuch vorzumerken.

- Vorzeitiger Heimfall

Für den vorzeitigen Heimfall gelten die Art. 779 f und g ZGB.

-

10. Weitere Bestimmungen

- Unterhalt

Die Bauberechtigte ist verpflichtet,

- die Bauten und Anlagen so zu betreiben, dass für die umliegenden Liegenschaften keine Belästigungen im Sinne von Art. 684 ZGB entstehen,

- die Bauten und Anlagen sowie die nicht überbaute Fläche während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss und ihren Zwecken entsprechend zu unterhalten.

- Steuern, Abgaben und sonstige Lasten

Zu Lasten der Bauberechtigten fallen alle öffentlichen Steuern und Abgaben, die ihren Ansatzpunkt in Gebäuden haben, insbesondere alle Gebühren für den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze, Wasserzins, Kehrichtgebühren, Gebäudeversicherungsprämien etc.

- Der Wert von Gebäuden, Bauten und Anlagen ist von der Bauberechtigten zu versteuern, soweit Gebühren und Lasten anfallen, die auch bei unüberbautem Land zu leisten wären, gehen diese zu Lasten der Grundeigentümerin.

Die nach dieser Regelung zahlungspflichtige Partei wird der Gegenpartei ersatzpflichtig, falls eine Abgabe in Abweichung von dieser Regelung erhoben wird.

- Privatrechtliche Haftung

Die Bauberechtigte trägt alle sich aus der Erstellung und dem Bestand der Bauten und Anlagen ergebenden privatrechtlichen Verpflichtungen. Zur Deckung der gesetzlichen Haftpflicht versichert er sich im gebotenen Umfang.

Wird die Grundeigentümerin für eine mit den Gebäuden, Bauten und Anlagen zusammenhängende privatrechtliche Verpflichtung direkt belangt, ist er vom Bauberechtigten schadlos zu halten.

- Enteignung

Wird das Grundstück ganz oder teilweise enteignet, so entsteht hierfür der Bauberechtigten kein Anspruch gegenüber der Grundeigentümerin. Ihre Ansprüche gegenüber dem Enteigner bleiben vorbehalten.

- Aufnahme ins Grundbuch, Kosten

Die im Zusammenhang mit dem Abschluss und dem Eintrag dieses Vertrages anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

- Veräusserung des Baurechts

Die Bauberechtigte darf das Baurecht nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin veräussern. Die Zustimmung kann indessen nur aus wichtigen Gründen, insbesondere bei ungenügender Bonität des Erwerbers, verweigert werden.

Für den Fall der erlaubten Veräusserung ist die Bauberechtigte berechtigt und verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden obligatorischen Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger zu überbinden mit dem Recht und der Pflicht zur fortwährenden Weiterüberbindung.

Thalwil,

Anhang 2

Katasterplan



Anhang 3

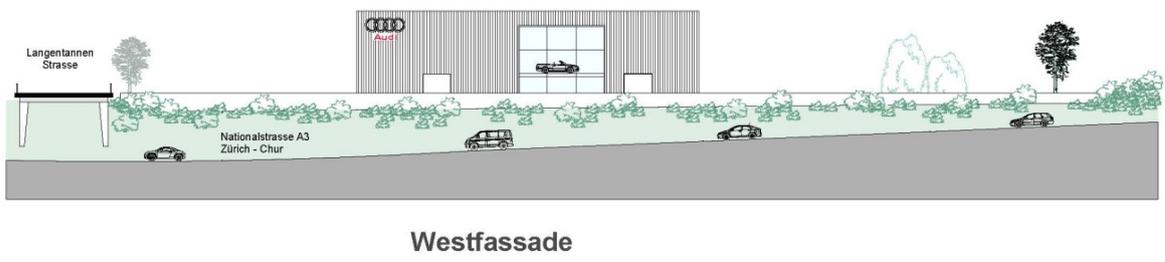
Grundrissplan; Stand Phase Vorstudie



Anhang 4

Fassadenansichten







Referent ist Liegenschaftenvorstand Simon Egli.

Rüschlikon, 5. Oktober 2011

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

1. Ausgangslage

Die Auto Kury AG muss aus betrieblichen Gründen die Geschäftsräume erweitern und benötigt dazu ein zusätzliches Grundstück. Das Bauland im Rührets der Gemeinde Rüschlikon ist für die betriebliche Erweiterung ideal geeignet.

2. Erwägungen

Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission ist es sinnvoll, das bisher brachliegende Bauland einem lokalen Gewerbebetrieb im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Zudem erachtet die Rechnungsprüfungskommission die finanziellen Eckwerte des Baurechtsvertrages als angemessen.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Baurechtsvertrag mit der Auto Kury AG zuzustimmen.

Rüschlikon, den 27. Oktober 2011

**Rechnungsprüfungskommission
Rüschlikon**

Der Präsident
Werner Rieder

Die Aktuarin
Claudia Steinebrunner

4

Budget 2012

Die Angaben zu diesem Traktandum finden Sie in der separaten Budget-Broschüre.

5

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Der Initiative von Cristian Caprez „Initiative zur Erbauung einer überdachten Inlineanlage auf der Sportanlage Moos“ wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Planung einer überdachten Inlineanlage in die Gesamtplanung Sportplatz Moos aufzunehmen und den Stimmberechtigten ein ausgearbeitetes Projekt mit Kostenangabe zur Abstimmung zu unterbreiten.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

WEISUNG

Die Vorlage in Kürze

Am 20. August 2011 reichte Cristian Caprez die Initiative „Erbauung einer überdachten Inlineanlage auf der Sportanlage Moos“ ein. Die Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung wurde vom Gemeinderat als gültig erklärt und soll innert drei Monaten den Stimmberechtigten unterbreitet werden. Bei Annahme der Initiative ist der Gemeinderat verpflichtet, die Machbarkeit abzuklären und ein konkretes Projekt mit Angabe der Kosten zur Abstimmung vorzulegen. Die Stimmberechtigten entscheiden dann, ob sie der ausgearbeiteten Vorlage zustimmen wollen oder nicht.

Mit der Annahme des Baurechtsvertrags „Reithalle“, welcher den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern durch die Baugenossenschaft Rüslikon ermöglicht, verlor der Inline-Hockeyclub Rüslikon sein Trainingslokal in der alten Reithalle. Der Gemeinderat versuchte zusammen mit Thalwil eine Alternative auf dem Sportplatz Brand zu finden, diese Überdachung des Eisfelds ist an zu hohen Kosten gescheitert.

Die Initiative zur Erbauung einer überdachten Inlineanlage will die Problematik wieder auf das politische Tapet bringen. Eine überdachte Inlineanlage könnte jedoch, wie vom Initianten angeführt, vielseitiger genutzt werden: Es können Sportarten wie Inlinehockey, Unihockey, Skaten etc. unter Dach (d.h. zumindest teilweise vor der Witterung geschützt) betrieben werden. Weiter können Ausstellungen und Events für breite Bevölkerungskreise durchgeführt werden, wie Beispiele solcher bereits in Betrieb stehenden überdachten Anlagen zeigen.

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative anzunehmen. Er wird die Machbarkeit im Rahmen der Gesamtplanung Sportplatz Moos abklären und den Stimmberechtigten ein ausgearbeitetes Projekt mit Kostenangabe vorlegen.

Erwägungen

Bei der eingereichten Initiative handelt es sich um eine Initiative in der Form der allgemeinen oder einfachen Anregung. Diese enthält nur Ziel und Zweck des Begehrens – „Bau einer überdachten Inlineanlage auf dem Sportplatz Moos“ – und allenfalls weitere allgemeine Angaben. Die Formulierung des definitiven Beschlusses, die Ausarbeitung einer Verordnung und nötigenfalls die Bereitstellung eines Projekts wird den Behörden überlassen und verpflichtet diese, der Gemeindeversammlung eine entsprechende Vorlage zur definitiven Beschlussfassung zu unterbreiten (aus Kommentar Thalmann § 50 Ziff. N 4.2).

Der Gemeinderat hat sich bereits bei den ersten Diskussionen über das Projekt Reithalle der Baugenossenschaft Rüschlikon dafür ausgesprochen, wenn möglich für die Jugendlichen des Inline-Hockey-Clubs eine Ersatzlösung zu finden. Die Alternative mit dem Projekt einer Überdachung des Eisfelds in der Sportanlage Brand (Thalwil) ist an zu hohen Gesamtkosten gescheitert. Weitere Anstrengungen zum Erhalt des Trainingslokals und Ersatz für die Reithalle waren im Gemeinderat nie Gegenstand der Diskussion. Die vorliegende Initiative bringt die Problematik des Trainingslokals wieder auf das politische Parkett, allerdings in einer viel breiter abgestützten Form. Eine überdachte Inlineanlage könnte, wie vom Initianten angeführt, weit vielseitiger genutzt werden. Es können Sportarten wie Inlinehockey, Unihockey, Skaten etc. unter Dach (d.h. zumindest teilweise vor der Witterung geschützt) betrieben werden. Weiter können Ausstellungen, Events etc. für breitere Bevölkerungskreise durchgeführt werden, wie Beispiele solcher bereits in Betrieb stehenden überdeckten Anlagen zeigen. Nicht möglich ist die Nutzung als normale Turnhalle (kein geeigneter Bodenbelag, Pucks etc.).

Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Areal Sportplatz Moos einen Masterplan mit Erneuerung Sportplatz, Einbau eines Allwetterplatzes, Schaffung von Parkplätzen sowie weiterer Nutzungen wie Werkhof, Entsorgungsstelle, Jugendraum, Garderobegebäude etc. zu erarbeiten (Planungskredit siehe Investitionsrechnung 2012). Die Machbarkeit einer überdachten Inlineanlage mit einem Platzbedarf von ca. 40 x 70 m soll in diesem Rahmen geprüft werden, damit gemeinsame Anlagen (Parkplätze, Garderoben etc.) in Synergie mit den andern Sportanlagen genutzt werden können.

Die Annahme der Initiative bedeutet somit, dass der Gemeinderat mit der Planung beauftragt wird. Die Stimmberechtigten können dann bei Vorliegen des Projekts unter Abwägung aller Faktoren (Ausführung, Ästhetik, Kosten) definitiv entscheiden, ob sie dem Bau einer überdachten Inlineanlage zustimmen wollen oder nicht.

Der Gemeinderat empfiehlt die Initiative zur Annahme.

Referent ist Gemeindepräsident Dr. Bernhard Elsener.

Rüschlikon, 5. Oktober 2011

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Der Gemeindepräsident
Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser