

Stiftung Abegg-Huus

Erhöhung Bürgschaftsverpflichtung der Gemeinde Rüschlikon zu Gunsten der Stiftung Abegg-Huus von derzeit CHF 25 Mio. auf CHF 31 Mio. und Gewährung eines à-fonds-perdu-Beitrags im Sinne eines Rahmenkredites zur Deckung der Betriebsdefizite während der Bauphase von maximal CHF 2.5 Mio.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

1. Die Solidarbürgschaft der Gemeinde Rüschlikon zu Gunsten der Stiftung Abegg-Huus im Umfang von derzeit CHF 25 Mio. wird auf CHF 31 Mio. erhöht.
2. Es wird ein à-fonds-perdu-Beitrag von maximal CHF 2.5 Mio. im Sinne eines Rahmenkredites zur Deckung der Betriebsdefizite während der Bauphase genehmigt.

Die Vorlage in Kürze

Das 1978 erstellte Abegg-Huus in Rüschlikon wurde als klassisches Altersheim gebaut und erfüllt die Anforderungen an ein zeitgemässes Pflegeheim seit längerem nicht mehr. Wie die Untersuchungen zeigten, können die Mängel nicht mit einer Renovation behoben werden. Die Stiftung Abegg-Huus plant daher den Neubau des Pflegeheims am bestehenden Standort an der Alten Landstrasse mit einer Erhöhung der Bettenzahl von 40 auf 54. Die Finanzierung des Neubaus sowie des temporären Gebäudes während der Bauphase ist mittels der Zusage von Bankkrediten gesichert.

Die Rüschliker Stimmbürger haben am 17. April 2013 einer Solidarbürgschaftsverpflichtung der Gemeinde gegenüber der Stiftung Abegg-Huus im Umfang von CHF 25 Mio. zugestimmt. Eine Bürgschaft stellt einen einseitig verpflichtenden Vertrag dar, durch den sich der Bürge, also die Gemeinde Rüschlikon, gegenüber der darlehensgewährenden Bank verpflichtet, für die Erfüllung der Verbindlichkeiten (Zinsen, Tilgung der Schuld) des Darlehensschuldners (Stiftung) einzustehen. Zuständig für die Beschlussfassung ist die Gemeindeversammlung (Art. 16 Ziff. 5 GO).

Im Zuge der Ausarbeitung des Vorprojektes wurde klar, dass die CHF 25 Mio. nicht genügen würden, um die Kosten für den Neubau zu decken. Gründe dafür sind vor allem die extrem schwierige Hanglage des Neubaus, die weitreichenden Untergrundgrabungen, welche umfangreiche Hangstützmassnahmen erfordern, die Bodenbeschaffenheit, die ein detailliertes geologisches Gutachten nun als äusserst schwierig eingestuft hat, sowie weitere, erst im Vorprojekt erkannte Zusatzkosten, die der Bau verursachen wird.

Während der Bauphase und der ersten Jahre der Inbetriebnahme des neuen Hauses dürfte das Abegg-Huus ein Betriebsdefizit im Umfang von ca. CHF 1.6-1.8 Mio. schreiben. Dieses soll durch die zusätzliche Gewährung eines à-fonds-perdu-Beitrags im Sinne eines Rahmenkredits von maximal CHF 2.5 Mio. sichergestellt werden. Da die „Einheit der Materie“ in diesem Fall klar gegeben ist – die Betriebsdefizite stehen in klarer Relation zur Erhöhung der Bausumme – werden die beiden Themen gleichzeitig und innerhalb einer einzigen Vorlage und Abstimmung behandelt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Erhöhung der Solidarbürgerschaft sowie der Gewährung eines einmaligen à-fonds-perdu-Beitrags von maximal CHF 2.5 Mio. eine für die Gemeinde und für die Stiftung Abegg-Huus gleichermassen verträgliche und nachhaltige Lösung für die Finanzierung des geplanten Neubaus zu beantragen.

Weisung

Ausgangslage

1.1 Ersatzneubau – höherer Finanzbedarf

Das Abegg-Huus plant derzeit einen Ersatzneubau. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. April 2013 genehmigte der Rüschliker Souverän einen Solidarbürgerschaftsvertrag der Gemeinde Rüschlikon zugunsten des Abegg-Huus im Umfang von CHF 25 Mio. Dieser Betrag wurde aufgrund einer Vorprojektberechnung basierend auf einer angenommenen Kubikmeterzahl bestimmt, die mit Hilfe des von der Projektgruppe erarbeiteten Raumprogramms für den Neubau eruiert wurde. Solche Zahlen werden üblicherweise in einer frühen Projektphase mit einer Ungenauigkeit von +/- 20% errechnet.

Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Solidarbürgerschaftsvertrag wurde ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Juriert wurde der Wettbewerb von einer Fachjury, bestehend aus Architekten sowie Vertretern des Gemeinderates und des Stiftungsrates. Aus zwölf eingereichten Projekten kürte die Jury das Projekt „Pauline“ des Zürcher Architekturbüros Chebbi, Thomet, Bucher zum Sieger.

Im Zuge der Ausarbeitung des Vorprojektes wurde früh klar, dass die CHF 25 Mio. nicht genügen würden, um die Kosten für den Neubau zu decken. Gründe dafür sind vor allem die extrem schwierige Hanglage des Neubaus, die weitreichenden Untergrundgrabungen, welche umfangreiche Hangstützmassnahmen erfordern, die Bodenbeschaffenheit, die ein detailliertes geologisches Gutachten nun als äusserst schwierig eingestuft hat, sowie weitere, erst im Vorprojekt erkannte Zusatzkosten, die der Bau verursachen wird. Der Gemeinderat beantragt deshalb zuhanden der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2015 eine Erhöhung der Solidarbürgerschaftsverpflichtung der Gemeinde Rüschlikon zu Gunsten der Stiftung Abegg-Huus von derzeit CHF 25 Mio. um CHF 6 Mio. auf CHF 31 Mio.

1.2 Betriebsdefizit während der Bauphase

In den zwei Jahren seit der Erarbeitung der Weisung an die Gemeindeversammlung vom 17. April 2013 und im Zuge der detaillierteren Planung zeigte es sich, dass das Abegg-Huus während der Provisoriums- und Bauphase bis zum Erreichen der Gewinnzone ein grösseres Defizit schreiben würde, als dies ursprünglich angenommen wurde. Hauptgrund dafür ist das während der Bauphase notwendige Provisorium. Zum Zeitpunkt der Abstimmung im Jahr 2013 wurde davon ausgegangen, dass für den Provisoriumsbetrieb ein bereits bestehendes Gebäude vom Spital Zollikerberg für rund

CHF 3 Mio. hätte übernommen werden können. Dieses wird nun leider vom Spital selbst weiterhin benötigt, was die notwendige Summe für das Provisorium in die Höhe treiben wird.

In den letzten zwei Jahren hat der Stiftungsrat des Abegg-Huus in Zusammenarbeit mit einem externen Bauherrenberater alternative Provisoriumsmöglichkeiten abgeklärt mit dem Ziel, die hohen Kosten für ein neu zu erstellendes Provisorium einzusparen. Die Abklärungen ergaben ein klares Bild: Die wenigen in Frage kommenden extern für zwei Jahre mietbaren Liegenschaften sind entweder zu weit von Rüschlikon entfernt oder weisen einen schlechten Standard auf (keine eigenen Nasszellen, Mehrbettzimmer, etc.). Dies wollen Stiftungs- und Gemeinderat den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht zumuten. Ausserdem bestünde bei einem solchen Szenario die Gefahr, dass viele der jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner das Abegg-Huus verlassen und keine neuen Bewohner während dieser Phase ins Haus ziehen würden. So würden die Einnahmen einerseits während dieser zwei Jahre gefährlich sinken, während auf der anderen Seite dennoch nicht mit substanziell sinkenden Personalkosten gerechnet werden könnte, da trotzdem ein 365-Tage-Betrieb à 24 Stunden aufrecht erhalten werden müsste. Zusammen mit einer angenommenen hohen Personalfuktuation würde der Stiftung so ein hoher Schaden entstehen, der dann wiederum in Form von höheren Betriebsdefiziten von der Gemeinde gedeckt werden müsste. Dazu kommt, dass es gerade für einen Pflegebetrieb wichtig ist, das bestehende Know-how der Mitarbeitenden nicht zu verlieren. Auf der anderen Seite wäre auch bei diesem Szenario damit zu rechnen, dass die insgesamt 54 Betten bei einem solchen Neuanfang nicht sofort vollumfänglich zu belegen wären. Es müsste also auch hier in den ersten Jahren mit grösseren Betriebsdefiziten gerechnet werden.

Die Folge davon ist, dass sich die Investitionssumme für das Provisorium um rund CHF 1-1.5 Mio. auf insgesamt ca. CHF 4.5 Mio. netto erhöhen dürfte. In diesen Kosten ist auch die Vorbereitung des Terrains enthalten. In den nächsten Monaten wird die Stiftung Abegg-Huus das Provisoriumsgebäude öffentlich ausschreiben um sicherzustellen, dass die beste und kostengünstigste Variante gewählt werden kann.

Zusammenfassend:

Der Stiftungsrat hat alle diese Überlegungen und die entsprechenden Finanzierungsszenarien detailliert geprüft, besprochen und mit dem Gemeinderat diskutiert. Insgesamt zeigen sie ein klares Bild: Der Betrieb des Abegg-Huus kann während der Bauphase nur aufrechterhalten werden, wenn die Erhöhung der Solidarbürgschaft zum Tragen kommt sowie der Beitrag für die Betriebsdefizite gesprochen wird. Die Alternativen dazu wären entweder eine Betriebsschliessung nur während der Neubauphase, wobei hier dieselben Risiken zum Tragen kämen, die oben bereits bei einer externen Verlegung des Betriebs erwähnt wurden. Oder als letztes Szenario wäre die vollständige Schliessung des Betriebs und Auflösung der Stiftung in Betracht zu ziehen. Bei diesem Szenario müsste der gesetzliche Pflegeauftrag der Gemeinde Rüschlikon vollumfänglich durch gemeindeexterne Institutionen sowie das Pflegezentrum Nidelbad abgedeckt werden, was wiederum mit hohen Kosten verbunden wäre. Ausserdem könnten bei dieser Entwicklung viele Rüschlikerinnen und Rüschliker nicht mehr in Rüschlikon bleiben.

2. Erwägungen

Das Alters- und Pflegeheim Abegg-Huus ist das Pflegeheim der Gemeinde Rüschlikon. Ungefähr 80% der pflegebedürftigen Rüschlikerinnen und Rüschliker wohnen jeweils im Abegg-Huus. Das Pflegegesetz hält fest, dass die Gemeinden dafür zuständig sind, die pflegebedürftigen Einwohner in geeigneten Institutionen unterzubringen. Der Soverän hat an der Gemeindeversammlung am 17. April 2013 diese Situation gewürdigt und entschieden, dass der Stiftung Abegg-Huus eine Bürgschaft zwecks Finanzierung des Neubaus über CHF 25 Mio. gewährt werden soll.

Erhöhung der Solidarbürgschaft

Die Solidarbürgschaft soll aufgrund der nun detailliert vorliegenden Kostenberechnungen für den Neubau und das Provisorium um CHF 6 Mio. auf CHF 31 Mio. erhöht werden. Mit diesen total CHF 31 Mio. können die für den Neubau (inkl. 10% Kostenvoranschlags-Risiko) anfallenden Kosten vollumfänglich gedeckt werden. Alle anderen Kosten inklusive Provisorium finanziert die Stiftung aus eigener Kraft.

Sowohl mit der ZKB als auch mit der UBS wurden bereits Rahmenverträge zur Finanzierung des Ersatzneubaus abgeschlossen. Beide Banken sind bereit, die Solidarbürgschaftsverpflichtung um je CHF 3 Mio. zu erhöhen. Zur Risikominimierung und zur Überwachung der Finanzierungsstrategie wurde eine Finanzkommission, bestehend aus je zwei Vertretern des Gemeinderates sowie des Stiftungsrates, etabliert. Diese wird im selben Rahmen fortgeführt. In der Finanzkommission haben die nachstehenden Mitglieder Einsitz:

Name	Funktion	Funktion Finanzkommission
Simon Egli	Liegenschaftenvorstand	Präsident
Nadja Fossati	Präsidentin Stiftungsrat Abegg-Huus	Vizepräsidentin
Christian Caflisch	Quästor Stiftungsrat Abegg-Huus	Mitglied
Fabian Müller	Finanzvorstand	Mitglied
Cyrille Maissen	Leiter Finanzen Gde. Rüschlikon	Mitglied (beratende Stimme)
Markus Bhend	Leiter Finanzen Abegg-Huus	Mitglied (beratende Stimme)

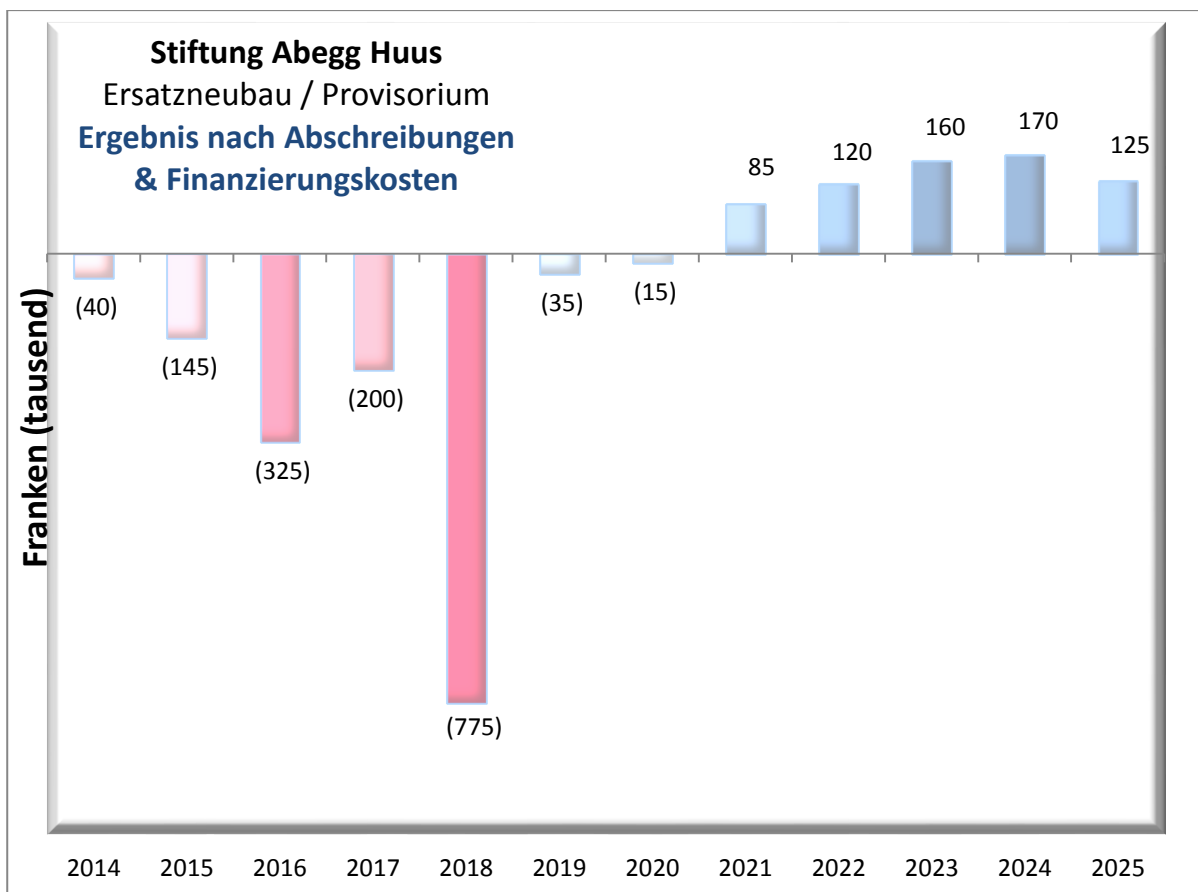
2.1 A-fonds-perdu-Beitrag an Betriebskosten während des Umbaus

Die Finanzplanung des Abegg-Huus weist aus, dass bei einem um CHF 6 Mio. höheren Finanzierungsbedarf innerhalb der nächsten fünf Jahre mit einem kumulierten Betriebsdefizit von ca. CHF 1.6-1.8 Mio. zu rechnen ist, das gemäss der in der Stiftungsurkunde festgehaltenen Defizitgarantie „durch separat zu fassende Kreditbeschlüsse“ von der Gemeinde Rüschlikon übernommen werden muss. Ab ungefähr dem Jahr 2021 wäre das Abegg-Huus wieder selbsttragend respektive könnte bei optimalem Verlauf sogar wieder Gewinn erwirtschaften. Selbst bei einem „worst-case-Szenario“ würde nur ein oder zwei Jahre später wieder die Gewinnzone erreicht.

Um der Stiftung Abegg-Huus eine Finanzierungssicherheit zu ermöglichen und jährlich wiederkehrende Abstimmungen zum gleichen Thema zu vermeiden, soll dem Abegg-Huus ein à-fonds-perdu-Beitrag von maximal CHF 2.5 Mio. zur Deckung des Betriebsdefizits in der Übergangsphase gewährt werden. Die Beiträge werden jeweils nach Vorliegen der Jahresrechnung mit dem ausgewiesenen Betriebsdefizit ausbezahlt. Die beantragten CHF 2.5 Mio. werden vermutlich nicht voll ausgeschöpft (derzeit ist von einem kumulierten Betriebsdefizit von ca. CHF 1.6-1.8 Mio. auszugehen). Die Stiftung Abegg-Huus soll möglichst rasch wieder in die schwarzen Zahlen kommen, um damit die Zinslast der Darlehen zu reduzieren.

2.2 Alternativen

Die Alternativen, um einen Ersatzneubau zu vermeiden, wurden von Stiftungsrat und Gemeinderat bereits in der Planungsphase intensiv geprüft, jedoch verworfen. Bei Ablehnung der Erhöhung der Bürgschaft und des à-fonds-perdu-Beitrags müsste eine Betriebsschliessung ins Auge gefasst werden mit der Perspektive, ohne Abegg-Huus dannzumal sämtliche Pflegebedürftigen in anderen, gemeindeexternen Institutionen sowie dem Pflegezentrum Nidelbad unterbringen zu müssen, was kostspielig und kaum im Sinne der Gemeinde und der Rüschlikerinnen und Rüschliker wäre. Eine weitere „worst-case“-Alternative wäre die Liquidation der Stiftung und die Übertragung aller Aktiven und Passiven an die Gemeinde, was heissen würde, dass Bau und Betrieb des Abegg-Huus das Budget und die Investitionsplanung der Gemeinde in Zukunft massiv belasten würden.



5. Gutachten Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates hinsichtlich der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit geprüft und erstattet folgendes Gutachten:

1. Ausgangslage

Die Stiftung Abegg-Huus beabsichtigt einen Neubau des Pflegeheims am bisherigen Standort. Das bestehende Altersheim genüge heutigen Anforderungen nicht mehr. Auch soll die Anzahl Zimmer von 40 auf 54 erhöht werden, um dem in Zukunft steigenden Bedarf an Pflege- und Demenzplätzen Rechnung zu tragen.

Die Rüschliker Stimmbürger haben an der Gemeindeversammlung vom 17. April 2013 einer Solidarbürgschaftsverpflichtung gegenüber der Stiftung Abegg-Huus von CHF 25 Mio. für die Finanzierung des Neubaus zugestimmt.

Bei der Ausarbeitung des Vorprojektes erkannte man, dass die CHF 25 Mio. nicht genügen würden, um die Kosten für den Neubau zu decken. Zudem wird während der Bauphase mit einem Betriebsdefizit von CHF 1.6-1.8 Mio. gerechnet. Dieses Betriebsdefizit will die Gemeinde übernehmen und beantragt einen Rahmenkredit von CHF 2.5 Mio.

2. Erwägungen

Das bestehende Abegg-Huus erfüllt die heutigen Anforderungen an ein Pflegeheim nicht, da es ursprünglich als klassisches Altersheim gebaut wurde. Auch mit einer Renovation erreicht man diese Anforderungen nicht. Es drängt sich daher ein Neubau auf, zumal mit einem solchen auch die Anzahl der Pflegeplätze erhöht werden kann.

Die Bonität der Stiftung Abegg-Huus ist nicht ausreichend gut, um eine Finanzierung im Umfang von rund CHF 40 Mio. zu erhalten. Deshalb verpflichtet sich die Gemeinde Rüschlikon gegenüber den kreditgewährenden Banken mit einer Solidarbürgschaft. Sollte die Stiftung Abegg-Huus mit Zins- oder Amortisationszahlungen in Verzug sein, können die Banken von der Gemeinde Rüschlikon die Zins- und Ratenzahlungen verlangen.

Die RPK ist erstaunt, dass erst nach der Vorlage an die Stimmbürger im Rahmen des Vorprojektes bauliche Zusatzkosten für die schwierige Hanglage und Untergrundarbeiten von CHF 6 Mio. erkannt werden. Wenn am bisherigen Standort ein Alters- und Pflegeheim realisiert wird, lassen sich diese Mehrkosten kaum vermeiden. Umso mehr ist die RPK der Meinung, andere Kosteneinsparungen (neu) zu prüfen.

Die reinen Baukosten für das Provisorium (ohne Betriebskosten) erhöhen sich gemäss den aktuellsten Schätzungen des Gemeinderates um CHF 1.5 Mio. auf CHF 6 Mio. Würden diese Kosten wegfallen, könnte man die Gesamtkosten wieder auf die ursprüngliche Höhe reduzieren.

Die RPK vermisst eine umfassende Darstellung von möglichen Alternativen zu einem Provisorium und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Kosten. Die RPK ist deshalb der Meinung, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Geschäft nicht abschliessend beurteilen können, wenn die Kostenauswirkungen von Alternativen zu einem Provisorium nicht im Detail aufgezeigt und diskutiert werden.

3. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Erhöhung der Solidarbürgschaft der Gemeinde Rüschlikon zu Gunsten der Stiftung Abegg-Huus auf CHF 31 Mio. und den Rahmenkredit für Betriebsdefizite im Umfang von max. CHF 2.5 Mio. zurückzuweisen.

Rüschlikon, 24. April 2015

Rechnungsprüfungskommission Rüschlikon

Werner Rieder
Präsident

Claudia Steinebrunner
Aktuarin