

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Krankenheimverband Zürcher Unterland (KZU)
Baurecht mit Kanton Zürich für Pflegezentrum Embrach

G3.1.11

Ausgangslage

Der Krankenheimverband Zürcher Unterland sieht sich mit der Tatsache konfrontiert, dass das Angebot an Pflegeplätzen im Versorgungsgebiet bereits heute ungenügend ist. Zurzeit betreibt er das Pflegezentrum Bächli in Bassersdorf (102 Betten), das Pflegezentrum Kloten (45 Betten) und das Pflegezentrum Embrach (70 Betten). Wie bereits im Krankenheimericht der Gesundheitsdirektion aus dem Jahre 1997 dargelegt wird, ist für die Region Zürcher Unterland im Jahr 2000 mit einem schnell wachsenden Defizit an Betten zu rechnen. Im Jahr 2015 werden 400 bis 500 Betten fehlen.

Die Bedarfszahlen haben sich eher verschärft, der Zeitpunkt wird immer enger, da bis spätestens 2012 das Pflegezentrum Kloten geschlossen werden muss. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, welche das Hochbauamt des Kantons Zürich in Auftrag gegeben hatte, wurde ermittelt, ob ein Pflegezentrum des KZU auf dem Gelände des Psychiatriezentrums Hard in Embrach gebaut werden könnte. Da der Bedarf an Betten in der psychiatrischen Grundversorgung im Einzugsgebiet des Psychiatriezentrums Hard abnimmt, sind ein Leerstand von Räumlichkeiten und eine schlecht ausgelastete Infrastruktur die Folge. Eine Belegung der Räumlichkeiten durch den KZU würde Synergien freisetzen. Eine Realisierung des Pflegezentrums in Embrach würde gemäss einer Studie deutliche Kosteneinsparungen gegenüber dem ebenfalls evaluierten Standort Bülach bringen. Die Delegierten des KZU haben deshalb im Juni 2007 entschieden, ein neues Pflegezentrum in Embrach zu realisieren. Am 6. November 2008 wurde zuhanden der Mitgliedgemeinden ein Projektierungskredit für ein neues Pflegezentrum in Embrach verabschiedet. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Stadtrat am 10. März 2009 (Beschluss Nr. 2009-078), dem Projektierungskredit für das Pflegezentrum Embrach I zugestimmt. Ebenso wurde der auf die Stadt Opfikon entfallende Bruttokreditanteil genehmigt.

Durch den regierungsrätlichen Entscheid, die beiden psychiatrischen Kliniken Hard und integrierte Psychiatrie Winterthur zusammen zu legen, entstand eine neue Situation. Anstatt dem Neubau, resp. Zusatzbau um Pavillon fünf und sechs, hat der Kanton dem KZU das Angebot gemacht, im Baurecht den Grossteil der Klinik zu übernehmen. Eine solche Übernahme sollte für alle Beteiligten wirtschaftlicher sein (u.a. Arbeitsplatzsicherung resp. -erhaltung).

Das Projekt ist nicht zum Nulltarif zu haben, da die Klinik bereits 30 Jahre alt ist und dementsprechend Sanierungsmassnahmen anstehen. Diese Lösung ist nicht die Komfortabelste, aber die KZU ist überzeugt, dass sie für alle Beteiligten sinnvoll und vernünftig ist.

Das im Jahre 2009 genehmigte Projektierungskredit über CHF 1'300'000 für das Pflegezentrum Embrach (Variante I) konnte juristisch nicht auf das neue Projekt Embrach Variante II übertragen werden. Die Delegiertenversammlung hat folgendes Vorgehen beschlossen:

Die Projektierung des Pflegezentrum Embrach I wurde zu Gunsten des Projektes Embrach II aufgegeben. Für die Projektierung des Pflegezentrum Embrach II wurde ein



neuer Kredit von CHF 1'300'000 zuhanden der Beschlussfassung durch die Zweckverbandsgemeinden bewilligt. Dabei blieb der Vorbehalt der rechtsverbindlichen Übernahme des Grundstücks mit den Pavillons des heutigen Psychiatriezentrums vom Kanton Zürich. Mit Beschluss vom 14. Juli 2009 (Beschluss Nr. 2009-222) genehmigte der Stadtrat den Anteil der Stadt Opfikon von 16.141 % oder CHF 209'834.65 des Projektierungskredites.

Baurechtsvertrag

Zur Übernahme von Embrach II war ein Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zürich auszuhandeln. An der a.o. Delegiertenversammlung vom 11. März 2010 war vorgesehen, diesen Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zürich für das Pflegezentrum Embrach zu genehmigen. Die noch erforderlich gewesenen Verhandlungen konnten aber nicht rechtzeitig abgeschlossen werden und der Versammlungstermin musste abgesagt werden. Die Nachverhandlungen haben sich gelohnt. Der jährliche Baurechtszins wurde von CHF 1'009'545 auf CHF 547'095 reduziert. Umbauprojekt und Unterhalt können mit der ganzheitlichen Übernahme noch besser auf die Bedürfnisse des KZU ausgerichtet werden. Das Baurecht wird auf die Dauer von 50 Jahren abgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Vertragsgenehmigung durch den Regierungsrat und durch die Instanzen des KZU. Für das Pflegezentrum Embrach muss eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen. Werden die Vorbehalte bis 31. Dezember 2013 nicht beseitigt, ist der Vertrag gegenstandslos.

Die RPK des KZU befürwortete mit Beschluss vom 12. April 2010 den Dienstbarkeitsvertrag. Die Delegiertenversammlung vom 3. Juni 2010 folgte den Anträgen der Betriebskommission und der RPK und genehmigte den Dienstbarkeitsvertrag für das Baurecht zuhanden der Verbandsgemeinden. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf CHF 547'095. Effektiv werden die Gemeinden nach Abzug der Einnahmen von Drittnutzern mit CHF 367'095 belastet. Der jährlich wiederkehrende Betrag für Opfikon beläuft sich nach den derzeit gültigen Statuten auf CHF 60'432. Dieser Betrag liegt im Kompetenzbereich des Gemeinderates gemäss Art. 35 Ziffer 3 Gemeindeordnung.

In der Zwischenzeit hat die Mehrheit der Verbandsgemeinden dem Antrag zugestimmt und somit wäre eine Abstimmung im Gemeinderat nicht mehr notwendig. In Absprache mit dem Stadtrat möchte die Geschäftsprüfungskommission dieses Geschäft trotzdem abwickeln und hat die Behandlung fortgesetzt.

Antrag

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Gemeinderat einstimmig mit 7:0 Stimmen, dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag (Baurecht) für das Pflegezentrum Embrach mit dem Kanton Zürich mit dem jährlichen Baurechtszinsanteil von CHF 60'432 zuzustimmen.

Referent: Tan Birlesik

Der Präsident


Tan Birlesik

Ein Mitglied


Daniel Peter

Opfikon, 10. November 2011

