

FAQ - Häufig gestellte Fragen zum Projekt Zukunft Peteracker

Zukünftiges Angebot

Wie soll das zukünftige Angebot aussehen und wer hat dies definiert?

Gemäss kantonaler Gesetzgebung ist die Gemeinde Rafz verpflichtet, für ein bedürfnisgerechtes und zeitgemässes Angebot im Altersbereich zu sorgen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat zusammen mit über sechzig Personen aus Rafz in den Jahren 2017 und 2018 einen vertieften Strategieprozess durchgeführt.

Folgende Angebote sollen gemäss dieser Strategie auf dem Areal Peteracker entstehen:

- Wohnungen mit 24 h-Service
- Neue Pflegezimmer mit DU / WC im Zimmer
- Angepasste Zimmer / Räume für die Palliativ Pflege
- Eine Demenzstation mit Demenzgarten
- Weitere öffentliche Räume, inklusive Restaurant
- Generationenübergreifende Aussenräume (Tierpark, Garten, Spielplatz, etc.)

Ist die Grösse des Projekts mit neu 56 Zimmern und 14 Wohnungen nicht zu gross geplant?

Innerhalb des Strategieprozesses wurde die Entwicklungsgrösse mittels verschiedener Indikatoren berechnet. Zum Beispiel wird sich die Zahl der Rafzerinnen und Rafzer über 85 Jahre in den nächsten zehn Jahren fast verdoppeln. Ebenso wurden während verschiedenen Projektphasen Gespräche mit den umliegenden Gemeinden geführt. Geplant wurde sehr zurückhaltend. Bei Bedarf besteht jedoch auf dem Areal die Möglichkeit, die Bauten mittel- oder langfristig zu erweitern.

Müssen die Wohnungen mit Service erstellt werden, damit der Betrieb kostendeckend betrieben werden?

Die Entwicklung, Wohnungen mit Service in Nähe zu Pflegeheimen zu bauen, entspricht dem schweizweiten Bedürfnis. Dabei steht auch die 24-Stunden-Nothilfe im Zentrum. Gleichzeitig bietet das APH Peteracker die zukünftigen Dienstleistungen bereits heute seinen Bewohnenden an. Es macht also nur Sinn, diese Dienstleistungen auch den zukünftigen Mietern im «Einzelpreis» anzubieten.

Mehr Informationen zur Strategie finden Sie auf www.projekte-rafz.ch/aph-peteracker im PDF-Dokument «Eignerstrategie APH Peteracker» und im PDF-Dokument «Konzept Vision Alter vom 30.06.2018».

Bauvorhaben

Was wird neu gebaut oder erneuert?

Die heutigen Bestandesbauten sind zwanzig- und zum Teil vierzigjährig. Es ist eine grundlegende Erneuerung der Anlage nötig. Mit einbezogen wird die aktuelle und zukünftige Entwicklung im Altersbereich. Geplant sind Wohnungen mit Service, Einzelzimmer Pflege, Einzelzimmer Palliativ Pflege und eine Demenzstation mit Demenzgarten. Im Öffentlichen Bereich entsteht ein Restaurant, verschiedene Behandlungszimmer für Arzt, Physiotherapie, Massage, Podologie / Fusspflege, Coiffeur.

Wer ist für die Bauphase zuständig?

Der neue Verwaltungsrat der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» wird den Bau verantworten, die Generalversammlung der AG (= Gemeinderat Rafz) den Auftrag dazu geben. Die Bevölkerung wird wie heute aktiv über die Entwicklung informiert. Eine Begleitgruppe von zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer soll sicherstellen, dass nichts vergessen wird.

Was geschieht mit dem Gutsbetrieb?

Die Gemeinde Rafz hat bereits 2017 entschieden, den Gutsbetrieb ab 2024 nicht mehr weiter zu betreiben und hat daher den Pachtvertrag frühzeitig gekündigt. Der aktuelle Pächter kann die bisherigen Landwirtschaftsflächen weiter bewirtschaften. Alle Gebäude innerhalb der Zone für öffentliche Bauten Peteracker werden wohl dem Neubauprojekt weichen müssen.

Kann in Zukunft noch Einfluss genommen werden über den geplanten Neubau und die Vergabe der Arbeit?

Die Erstellung des Neubaus geschieht im Auftrag der neuen «Wohnen und Pflege Peteracker AG». Die Gemeinde hat über die Einsitznahme im Verwaltungsrat und über die Generalversammlung umfassende Einflussmöglichkeiten. Der Neubau untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Was passiert mit dem Grundstück? Geht dies an die neue Trägerschaft über oder wird das Land im Baurecht der neuen gemeinnützigen AG zur Verfügung gestellt?

Der Gemeinderat prüft im Moment beide Möglichkeiten. Wichtig ist die Feststellung, dass die Gemeinde immer im Besitz des Landes bleiben wird. Entweder direkt, so wie heute, oder indirekt, als Besitzer der gemeinnützigen AG. Ein Verkauf, neben der politischen Gemeinde durch, ist nicht möglich.

Im Grundsatz ist eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht möglich. Der Baurechtszins führt in dem Fall direkt zu Erhöhungen der Pensionspreise, wird also auch von Rafzerinnen und Rafzer bezahlt.

Eine Abgabe des Landes im Baurecht statt einer Überführung in die neue Trägerschaft könnte aber auch dazu führen, dass die Finanzierung der Investitionskosten teurer würde, was wiederum zu einer weiteren Erhöhung der Pensionspreise führen würde.

Zukünftige Organisation

Warum wurde als Rechtsform für die neue Institution eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gewählt?

Die Form der Aktiengesellschaft ermöglicht einen angepassten Betrieb mit der Möglichkeit der Veränderung. So könnten in Zukunft neue Gemeinden einfach der Gesellschaft beitreten, zum Beispiel über den Kauf von Aktien. Auch das Wirkungsgebiet könnte in Zukunft den Bedürfnissen der Rafzerinnen und Rafzer entsprechend einfach erweitert werden. Andere Rechtsformen sind da komplizierter. Die Gemeinnützigkeit stellt sicher, dass keine «Gewinne» ausbezahlt werden können und die Rückstellungen für den Betrieb verwendet werden.

Wer nimmt in Zukunft die Rechte der Aktionäre an der Generalversammlung wahr?

Das Aktienstimmrecht der Gemeinde Rafz wird durch den Gemeinderat wahrgenommen.

Wer wählt den Verwaltungsrat der «Wohnen und Pflege Peteracker AG»?

Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung, also in diesem Fall durch den Gemeinderat Rafz gewählt.

Wer ist für die Aufsicht der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» zuständig?

Gemäss Aktienrecht nimmt eine Revisionsgesellschaft die Finanzaufsicht wahr. Diese wird durch die Generalversammlung bestimmt.

Die Generalversammlung wird über wichtige Entwicklungen laufend informiert. Ebenso stellt die Gemeinde Mitglieder im Verwaltungsrat.

Eine Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» regelt den Versorgungsauftrag und ermöglicht die Leistungsüberprüfung durch die Gemeinde.

Zukünftige Rolle der Gemeinde

Welche Rolle spielt die Gemeinde in Zukunft im Bereich der stationären Pflege und Altersbetreuung?

Der Gemeinderat Rafz nimmt an der Generalversammlung der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» die Rechte der Gemeinde als 100 % Aktionär wahr und bestimmt in dieser Funktion die Statuten der gemeinnützigen AG, wählt den Verwaltungsrat und nimmt den Tätigkeitsbericht und die Jahresrechnung ab.

Gleichzeitig wird zwischen der Gemeinde Rafz und der neuen AG eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, welche die Aufgaben der AG definiert. Diese wird jährlich überprüft.

Gemäss den Statuten der neuen «Wohnen und Pflege Peteracker AG» nehmen auch Rafzerinnen und Rafzer im Verwaltungsrat der gemeinnützigen AG Einsitz.

Mehr Informationen dazu finden Sie auf www.projekte-rafz.ch/aph-peteracker im PDF-Dokument «Entwurf zur Verordnung über die Ausgliederung und Umwandlung des Alters- und Pflegeheims Peteracker in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft» und im PDF-Dokument «Muster-Statuten der Wohnen und Pflege Peteracker AG».

Verkauf der Institution

Wurde auch ein Verkauf der Institution geprüft?

Innerhalb vom Projekt Zukunft Peteracker wurde auch ein möglicher Verkauf der Institution abgeklärt und in der zuständigen Arbeitsgruppe und im Gemeinderat diskutiert.

Gewichtige Gründe sprechen gegen einen Verkauf:

- Einflussnahme zum Angebot und Ausführung nur noch über Leistungsvereinbarung möglich. Jede Leistung kostet.
- Gewinnmarge von mindestens 10 % für Investor.
- Vergleichbare Produktpreise der «Privaten» in der Region massiv höher als im geplanten Projekt.
- Private machen ihren Gewinn durch schweizweite Lieferanten, schweizweite Handwerker und Baufirmen. Die Wertschöpfung vom lokalen Gewerbe ginge massiv zurück.
- Unattraktives Projekt für eine gewinnorientierte Organisation.

Aus all diesen Gründen macht es keinen Sinn, einen Verkauf weiter zu prüfen.

Wurden mit möglichen Käufer Gespräche geführt?

Nein. Die Ausgangslage ist für den Gemeinderat zu klar, als dass in einem langwierigen Verfahren mögliche Käufer gesucht würden und Verkaufsverhandlungen stattfänden. Dieser Weg soll erst beschritten werden, wenn die Gründung einer eigenen gemeinnützigen AG vom Stimmvolk abgelehnt würde. Eine für Rafz positive Entwicklung wäre dabei sehr fraglich.

Finanzen

Warum ist es sinnvoll, dass in Zukunft die neue «Wohnen und Pflege Peteracker AG» die Bauten finanziert, und nicht die Gemeinde über die Investitionsrechnung der Gemeinde? Die gemeinnützige AG gehört ja auch der Gemeinde?

Im Unterschied zu Schulgebäuden zum Beispiel, werden die Wohn- und Hotelleriekosten und Investitionen im Alters- und Pflegeheimbereich über die Taxen der Bewohnenden finanziert. Neubaukosten werden zum Beispiel über 33 Jahre abgeschrieben. Verbleiben die sehr hohen Investitionskosten auf dem Areal Peteracker in der ordentlichen Investitionsrechnung der politischen Gemeinde, beeinträchtigt dies trotzdem die weiteren Gemeindeentwicklungsprojekte, wie zum Beispiel die geplante Schulentwicklung und weitere Investitionen in die Gemeindeinfrastruktur. Mit einer Ausgliederung des APH Peteracker in eine eigenständige Trägerschaftsform, kann dieser Umstand einfach gelöst werden.

Gibt es weitere finanzielle Gründe, warum eine eigenständige Trägerschaftsform Sinn macht?

Die Institution Peteracker ist vom Charakter her schon heute eine KMU mit 60 Mitarbeitenden. Buchhaltung, Personelles, Verwaltung und Technik werden schon heute eigenständig vor Ort geführt. Als Pflege- und Hotelleriebetrieb in einem regulierten aber doch freien Markt ist es wichtig, Grösse, Entwicklung und Betrieb zeitnah und kundengerecht an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Rafzerinnen und Rafzer anpassen zu können. Nur dann ist eine gesicherte Finanzlage des Betriebes kurz-, mittel- und langfristig möglich.

Sind negative Auswirkungen auf den Steuerfuss der Gemeinde zu erwarten?

Wenn die Liegenschaft durch die neue gemeinnützige AG gebaut wird, ist mit keinen Auswirkungen auf den Steuerfuss zu rechnen. Wird das Projekt jedoch an der Urne abgelehnt und das Projekt in der Folge über die Investitionsrechnung der politischen Gemeinde finanziert werden müsste, wären Steuererhöhungen möglich.

Wie sieht die zukünftige Preisstruktur der Dienstleistung vom Peteracker aus?

Alle Pflege-, Hotellerie- und Betreuungspreise aller Alters- und Pflegeheime im Kanton Zürich werden jährlich über die Internetseite der Gesundheitsdirektion Zürich veröffentlicht. Im Vergleich der zukünftigen Preise im Peteracker (im 2026) mit den Heimen im Zürcher Unterland im Jahr 2019 liegt die Preisgestaltung im mittleren bis unteren Preissegment.

Einfluss auf die Hotellerietaxen hat der Entscheid der Gemeinde Rafz beim Umgang mit dem Grundstück und allenfalls beim Thema der Bürgschaft.

Wo bezieht die zukünftige «Wohnen und Pflege Peteracker AG» ihr Startkapital?

Wie zum Beispiel die gemeindenaher Holzwärmegegenseinschaft Rafz, bezieht die «Wohnen und Pflege Peteracker AG» das Betriebskapital in Form eines rückzahlbaren und verzinsten Darlehens bei der Gemeinde Rafz.

Wo bezieht die zukünftige «Wohnen und Pflege Peteracker AG» ihr Kapital für die Um- und Neubauten?

Die Investitionskredite werden am freien Markt durch die «Wohnen und Pflege Peteracker AG» aufgenommen. Diskutiert wird, ob ein Drittel der Investitionskosten mit einer Bürgschaft der Gemeinde abgesichert werden soll. Dies würde die Zinsbelastung massiv reduzieren und zu günstigeren Konditionen für die zukünftigen Bewohnenden auf dem Areal Peteracker führen.

Muss die politische Gemeinde in Zukunft allfällige Defizite der «Wohnen und Pflege Peteracker AG» decken?

Nein. Der Finanzplan 2030 sieht vor, dass nach Eröffnung der neuen Bauten jährliche Rückstellungen gut möglich sind. Negative Finanzereignisse (wie im Moment Corona oder eine massive Unterbelegung) müssten aus den jährlichen Rückstellungen beglichen werden.

Ist eine Steuerbefreiung geplant und wie hoch wären die Steuerausfälle für die Gemeinde Rafz?

Das Angebot für die Pflegebetreuung im Alter gehört für die Gemeinden im Kanton Zürich per Gesetz zu den verpflichtenden Aufgaben. Die Gemeinde kann das Angebot wie bisher innerhalb der Verwaltung führen oder auslagern. Für die Erfüllung von Pflichtaufgaben der Gemeinde können Gesuche um Steuerbefreiung beim Kanton gestellt werden. Die gemeinnützige AG wird auch in Zukunft der «Gemeinde gehören» und den Antrag um Steuerbefreiung stellen. Als Teil der Verwaltung wurden bis heute keine Steuern bezahlt.