gemeinde
freienbach

Gemeinderat

Auszug aus dem 14. Protokoll vom 13. August 2015

247 5.13.4 **LIEGENSCHAFTEN „SOZIALE WOHLFAHRT“**
Pflegewohngruppe Sidi, Oberwacht 5, Pfäffikon (M)
Vereinbarung mit der Genossenschaft Alterswohnungen Freienbach zur vorzeitigen Vertragsauflösung und den Rückbau

Ausgangslage

Mit GRB 112 vom 23. April 2015 wurden die Ressorts Liegenschaften und Gesellschaft beauftragt, mit der Genossenschaft Alterswohnungen Freienbach (AWF) eine Vereinbarung über den Rückbau der Pflegewohnungen zu Alterswohnungen sowie über die Übernahme der entsprechenden Rückführungskosten auszuhandeln.
Mit Datum vom 16. Juni 2015 unterbreitete die AWF der Gemeinde Freienbach den, durch ihren Architekten ausgearbeiteten, Kostenvoranschlag für die Rückführung, um die Räumlichkeiten in den ursprünglich beim Bau geplanten Zustand wieder herzustellen. Im Mietvertrag vom 9. September 2000 ist eine Beteiligung der Gemeinde an den Rückbaukosten von 75% festgelegt, wobei die effektiven Kosten nach definitivem Umbau abgerechnet würden. Eine entsprechende Bauabrechnung wäre zu erstellen. Die Miete müsste bis Ende der Umbauzeit (vorgesehen bis Ende Februar oder Ende März 2016) weiterhin von der Gemeinde getragen werden.

Erwägungen

Am 25. Juni 2015 fand eine Besprechung zwischen den Vertretern der AWF und der Gemeinde statt, an welcher Folgendes festgehalten wurde:

- Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros Ernst Mettler, Pfäffikon, für die Umnutzung der Pflegewohnung Sidi beträgt Fr. 575'000, laut Vertretern der AWF inkl. MWSt.
- Die Mietzeit beträgt zum heutigen Zeitpunkt 14½ Jahre bzw. Ende 2015 dann 15 Jahre.
- Im Hinblick auf die Inbetriebnahme der Pflegewohngruppe Sidi tätigte die Gemeinde Freienbach damals die vereinbarten baulichen Massnahmen vor Mietbeginn nach ihren Bedürfnissen im Betrage von Fr. 336'000 auf eigene Kosten.
- Gemäss Vertretern der AWF wurde damals der Betrag für die nicht notwendigen vier Kücheneinbauten in der Grössenordnung von Fr. 40'000 an den Baukosten zu Gunsten der Gemeinde angerechnet.
- Die Überbauung Sidi wurde in diesem Zeitraum mit einem Investitionsbeitrag von Fr. 1'060'000 unterstützt, nämlich 38 Wohnungen x Fr. 20'000 = Fr. 760'000 + Fr. 300'000 für den Sidi-Treff als Gemeinschaftsraum, was mit einer theoretischen Verzinsung von 1% über die Mietdauer von 15 Jahren einen Betrag von ca. Fr. 160'000 ergäbe.
- Nach Aussage von Alt-AWF-Präsident Roman Hug generierte die AWF durch die Nutzung der Mietflächen als Pflegewohngruppe durch die Gemeinde anstelle der üblichen Wohnnutzung einen um ca. Fr. 8'000 höheren jährlichen Mietertrag, was über die Mietdauer von 15 Jahren einen Mehrertrag von ca. Fr. 120'000 ausmacht.
- Die genannten Räumlichkeiten sind derzeit leer und ausgeräumt, von der Spitex noch bis 30. September 2015 gemietet und bezahlt.
- Die Gemeinde ist für den Rückbau zuständig, die Neunutzung nach ihren Bedürfnissen ist Sache der AWF.
- Der vorliegende KV beinhaltet den Rückbau und die Neunutzung der Wohnflächen.
- Die Rückbaukosten sind erheblich geringer als der vorliegende KV, der auch die Neunutzung beinhaltet.

Seitens Gemeinde wurde folgendes Vorgehen vorgeschlagen:
- Die Gemeinde entschädigt den Rückbau in Form einer Pauschale, in welcher die Kostenreduktion von 5% ab dem 11. Mietjahr, mithin von 25% berücksichtigt ist.
- Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Baumeisterarbeiten, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Unterlagsböden gemäss KV total Fr. 170'000.
- Die Baukosten für die Neunutzung gehen grundsätzlich nicht z.L. der Gemeinde.
- Die Mieträume werden an einem noch festzulegenden Übergabetermin an die AWF zurückgegeben.
- Der Mietvertrag endet per 31. Dezember 2015.
- Mit Erfüllung dieser Punkte ist das Mietverhältnis vollständig und in allen Teilen abgeschlossen.

Die AWF vertrat zur bevorstehenden Mietvertragsauflösung die Meinung, dass
- der vorliegende KV so hoch ist, weil durch die Umnutzung erhebliche Anpassungen v.a. im Grundriss, im Treppenhaus und bei den Steigzonen notwendig werden.
- der seinerzeit für die nicht notwendigen vier Kücheneinbauten in der Grössenordnung von Fr. 40'000 an den Baukosten der Gemeinde angerechnete Betrag nun durch die Gemeinde zu übernehmen ist, d.h. zu den Fr. 170'000 hinzuzurechnen sind,
- eine Pauschale für die Rückführungskosten z.L. Gemeinde von somit Fr. 210'000 für die AWF zu tief ist,
- die AWF gegebenenfalls während der Umbauphase auch noch mit Mietzinsreduktionen an die Mieter zu rechnen hat,
- voraussichtlich eine Lösung zwischen den Entschädigungsvorstellungen der AWF von Fr. 430'000 (75% von Fr. 575'000) und der Gemeinde von Fr. 170'000 gefunden werden muss.

Seitens AWF wurde das Thema anlässlich der Vorstandssitzung vom 28. Juli 2015 behandelt. Dabei wurde die Sachlage intensiv beraten und die entsprechenden Abwägungen gemacht. Auch der Vorstand kam zum Schluss, dass dieses viel zu tiefe Angebot der Gemeinde nicht angenommen werden kann und die AWF ein höheres Angebot erwartet. Dies vor allem auch unter den Aspekten, dass
- die Gemeinde grundsätzlich an den Mietvertrag vom 20. September 2000 und die darin stipulierten Bedingungen gebunden ist,
- die Entscheidungskompetenzen des Vorstands der AWF in diesem Fall beschränkt sind, weil bei einer allzu hohen Abweichung von den Mietvertragsbedingungen die Genossenschafterversammlung zustimmen müsste,
- dies einerseits zu einem Zeitverlust und administrativem Aufwand mit den entsprechenden Kosten führen würde,
- andererseits dabei das Risiko bestünde, dass die Mitgliederversammlung eine Vereinbarung mit der Gemeinde bezüglich Rückbaukosten ablehnt bzw. auf der kompromisslosen Durchsetzung der Mietvertragsbestimmungen beharrt.

Anlässlich einer weiteren Besprechung am 29. Juli 2015 legten die Vertreter AWF dar, dass sich die Unkosten für die AWF durch die vorzeitige Mietvertragsauflösung auf Fr. 460'000 belaufen, nämlich Fr. 430'000 bzw. 75% von Fr. 575'000 gemäss Kostenvoranschlag für den Rück- und Umbau der Pflegewohngruppe sowie weitere ca. Fr. 30'000 für Mietausstände bis zur Neuvermietung, Mieterentschädigungen während der Umbauphase, Löschung des Grundbucheintrags und Risiko für eine allfällige Kostenüberschreitung bei einer Pauschalabgeltung. Deshalb unterbreiteten die Vertreter der AWF folgenden Vorschlag:
- Der Mietvertrag zwischen der Gemeinde Freienbach und der AWF vom 20. September 2000 wird vorzeitig per 31. Dezember 2015 aufgelöst.
- Die Gemeinde Freienbach zahlt der AWF an die Rückführungskosten der Pflegewohngruppe Sidi einmalig pauschal Fr. 380'000.

- Die Abrechnung der Mietnebenkosten für das 2. Halbjahr 2015 erfolgt durch die AWF im August 2016. Allenfalls für diesen Zeitraum im Rahmen der Akontozahlungen zu viel bezahlte Nebenkosten werden der Gemeinde zurückerstattet. Andernfalls wird eine allenfalls notwendig werdende Nachzahlung nicht in Rechnung gestellt, sondern durch die AWF zu ihren Lasten übernommen.
- Die Mieträumlichkeiten stehen der AWF ab 1. Oktober 2015 für die Rückführungsbauarbeiten zur Verfügung.

Die AWF – im Auftrag und Sinne ihrer Genossenschafter handelnd – hat keinen Verhandlungsspielraum nach unten. Andererseits ist es für die Gemeinde wichtig, trotz der Mietvertragsbedingungen aus dem Mietvertrag aussteigen und das Mietverhältnis raschmöglichst beenden zu können. Ebenso wichtig ist es, im Hinblick auf die Neuvermietung keine Zeit zu verlieren und die notwendigen Entscheide nun zeitnah fällen zu können. Die Ressorts Liegenschaften und Gesellschaft beantragen deshalb, dem vorgenannten Vorschlag der AWF zuzustimmen.

Nach erfolgter Information innerhalb der AWF ist dieser Entscheid zu veröffentlichen.

Beschluss

1. Das Mietverhältnis und somit die Mietzinszahlungen für die Pflegewohngruppe Sidi in der Oberwacht 5 in Pfäffikon zwischen der Genossenschaft Alterswohnungen Freienbach, AWF und der Gemeinde Freienbach werden definitiv per 31. Dezember 2015 beendet.
2. Die Gemeinde Freienbach bezahlt der AWF an die Rückführungskosten der Pflegewohngruppe Sidi einmalig eine pauschale Abgeltung von Fr. 380'000.
3. Die Abrechnung der Mietnebenkosten für das 2. Halbjahr 2015 erfolgt durch die AWF im August 2016. Allenfalls für diesen Zeitraum im Rahmen der Akonto-Zahlungen zu viel bezahlte Nebenkosten werden der Gemeinde zurückerstattet. Andernfalls wird eine allenfalls fällig werdende Nachzahlung nicht in Rechnung gestellt, sondern durch die AWF zu ihren Lasten übernommen.
4. Die Mieträumlichkeiten stehen der AWF ab 1. Oktober 2015 für die Rückführungsarbeiten zur Verfügung.
5. Die Rückbaukosten werden der laufenden Rechnung im Globalbudget Pflegezentren belastet (Konto 570.10.319.10 Übriger Aufwand). Sie werden mit einem Zuschuss aus allgemeinen Gemeindemitteln (Leistungsauftrag Finanzen, Globalbudget 2, Konto 993.10.398.10) in die Spezialfinanzierung Pflegezentren finanziert (Konto 570.10.498.10). Ein Nachkredit ist nicht notwendig, da der zusätzliche Zuschuss aus allgemeinen Gemeindemitteln keine Überschreitung des Globlabudgets 2 zur Folge hat.
6. Die Vertreter der AWF werden höflich ersucht, ihr Einverständnis zu diesem Beschluss schriftlich zu bestätigen.
7. Zufertigung durch Protokollauszug an:
   a) Genossenschaft Alterswohnungen Freienbach, Christoph Müller, Präsident, Oberwacht 7, 8808 Pfäffikon
   b) @ Säckelmeister
   c) @ Ressortvorsteher Gesellschaft
   d) @ Ressortvorsteher Liegenschaften und Sicherheit
   e) @ Gemeindeschreiber
   f) @ Abteilungsleiter Finanzen
   g) @ Rechnungsprüfungskommission
   h) @ Abteilungsleiter Gesellschaft
   i) @ Leiterin Pflegezentren
   j) @ Leiter Liegenschaften
   k) @ Kommunikationsstelle
   l) @ Publikation verzögert (Freigabe durch Leiter Liegenschaften)

Gemeinderat Freienbach

Daniel Landolt
Gemeindepräsident

Albert Steinegger
Gemeindeschreiber

sped. Freitag, 21.08.2015