



Gemeinde Hinwil

# abstimmen

Weisung zur  
**Urnenabstimmung**  
vom 1. Juni 2008



# Inhaltsverzeichnis

## ***Abstimmungsvorlagen***

---

### **A. Primarschulgemeinde**

Änderung von Art. 1 der Gemeindeordnung: neu «Die Primarschulgemeinde Hinwil umfasst das Gebiet der Politischen Gemeinde Hinwil».

### **B. Oberstufenschulgemeinde**

Änderung von Art. 1 der Gemeindeordnung: neu «Die Oberstufenschulgemeinde Hinwil umfasst das Gebiet der Politischen Gemeinde Hinwil».

### **C. Politische Gemeinde**

#### **Hauptantrag**

A. Errichtung der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil» und der Gewährung eines zweckgebundenen Darlehens von 16'000'000 Franken für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schätti (13,2 Mio. Franken) mit nachfolgender Sanierung des Hauses Meiligut (2,8 Mio. Franken) sowie den erforderlichen Änderungen der Gemeindeordnung

#### **Alternativantrag**

B. Objektkredit von 13'200'000 Franken für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schätti. (Entsprechend der Veränderung des Zürcher Wohnbauindex, Stand 1.4.2007, erhöht oder vermindert sich der Objektkredit.)

#### **Die Weisung gliedert sich in folgende Abschnitte:**

##### **1. Ausgangslage**

##### **2. Errichtung der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»**

- 2.1 Warum eine Stiftung?
- 2.2 Stiftungsurkunde und Stiftungskapital
- 2.3 Darlehen
- 2.4 Finanzielle Auswirkungen für die Politische Gemeinde
- 2.5 Subventionen / Submissionsverordnung
- 2.6 Mitarbeitende
- 2.7 Heimplatz
- 2.8 Steuerbefreiung der Stiftung
- 2.9 Änderung der Gemeindeordnung

##### **3. Beschrieb des Bauprojekts Erweiterung Haus Schätti**

- 3.1 Bedürfnisnachweis
- 3.2 Erweiterung Haus Schätti
- 3.3 Spitex / Aktivierung / Physiotherapie
- 3.4 Weitere Anpassungen und bauliche Veränderungen
- 3.5 Minergiestandard / Energieversorgung
- 3.6 Kosten
- 3.7 Sanierung Haus Meiligut

##### **4. Abstimmungsprozedere**

##### **5. Empfehlung des Gemeinderates**

##### **6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

## Genehmigung der Änderung von Art. 1 der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde Hinwil

**Antrag** Der Primarschulgemeinde wird folgender Antrag zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

Wollen Sie folgender Änderung von Artikel 1 der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde zustimmen:  
«Die Primarschulgemeinde Hinwil umfasst das Gebiet der Politischen Gemeinde Hinwil»

### Ausgangslage

Die Einteilung der Gemeinden im Kanton Zürich ist historisch gewachsen und hat sich während langer Zeit kaum verändert. So sind die Gebietszuteilungen der Schulgemeinden häufig

auf die alten Schulhäuser ausgerichtet und weichen mit ihren Gemeindegrenzen teilweise von denjenigen der politischen Gemeinden ab.

Die Höfe Bettschwändi, Niederhus, Schufelberg und Egg gehören zwar zur Politischen Gemeinde Hinwil, aber bezüglich der Primarschule zur Primarschulgemeinde Wald. Umgekehrt sind die zur politischen Gemeinde Wald gehörigen Höfe Boden und Unterbach in die Primarschulgemeinde Hinwil integriert.



# Primarschulgemeinde

## Grenzbereinigung

Mit dieser Vorlage sollen

1. die Höfe Bettswändi, Niederhus, Schufelberg und Egg auch dem Primarschulbereich der Gemeinde Hinwil zugeteilt werden. Das bedeutet, dass die Einwohnerinnen und Einwohner dieser Höfe ihre politischen Rechte neu auch bei Wahlen und Abstimmungen, die die Primarschule betreffen, in Hinwil ausüben. Gleichzeitig bezahlen sie künftig auch ihre (Primarschul-) Steuern an Hinwil. Die Primarschülerinnen und -schüler von Bettswändi, Niederhus, Schufelberg und Egg können jedoch weiterhin in Wald zur Schule gehen.

2. die Höfe Boden und Unterbach dem Primarschulbereich der Gemeinde Wald zugeteilt werden. Diese Einwohnerinnen und Einwohner werden ihre politischen Rechte zukünftig auch bei Wahlen und Abstimmungen, die die Primarschule betreffen, in Wald ausüben und bezahlen auch ihre (Primarschul-) Steuern an Wald.

Die Primarschülerinnen und -schüler von Unterbach und Boden können jedoch weiterhin in Hinwil zur Schule gehen.

Es müssen somit in beiden Fällen keine verlängerten Schulwege in Kauf genommen werden. Dies wird zwischen den beiden Schulpflegern Hinwil und Wald mit einem Schülerzuteilungsvertrag sichergestellt. Es ändert sich jeweils nur die Primarschul-Gemeindezugehörigkeit der aufgeführten Höfe.

## Kosten

Für die Primarschulgemeinde Hinwil entfallen Ausgaben im Zusammenhang mit der Steuerauscheidung von jährlich Fr. 15 000.– bis Fr. 19 000.–.

## Rechtliches

Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde Hinwil vom 20. Februar 1994

Art. 12

Der Abstimmung an der Urne sind zu unterbreiten: Erlass und Änderungen der Gemeindeordnung.

Art. 18

Der Primarschulgemeindeversammlung steht zu:

2. die Vorberatung aller der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte;

Die Grenzbereinigung wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2008 vorbereitet.

Gemeindegesezt des Kantons Zürich vom 6. Juni 1926

§ 2., Abs. 1

Die Gemeinden können im gegenseitigen Einverständnis ihre Grenzen bereinigen oder abändern. Grenzveränderungen bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

## Erwägungen / Empfehlungen

Gebietsmässige Abweichungen zwischen den Schulgemeinden und den politischen Gemeinden bringen gewisse Probleme, weil sie für die Einwohner nicht ohne weiteres verständlich sind und einen administrativen Mehraufwand erfordern, so beispielsweise durch die notwendigen Steuerabrechnungen und -verrechnungen oder bei Wahlen und Abstimmungen.

Auch für den Kanton ergeben sich aus solchen Grenzabweichungen Mehraufwendungen, so beispielsweise bei der Ermittlung des Finanzausgleichs. Das zuständige kantonale Gemeindeamt steht deshalb solchen Gebietsanpassungen positiv gegenüber.

Deckungsgleiche Gemeindegrenzen bilden eine Voraussetzung für Strukturreformen in der Gemeindeorganisation.

Sowohl die Primarschulpflege als auch die Oberstufenschulpflege Wald haben einer Grenzbereinigung mit Hinwil zugestimmt und werden einen entsprechenden Antrag ihren Schulgemeinden zur Beschlussfassung unterbreiten.

Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass auch die Primarschulgemeinde Wald einen entsprechenden Beschluss fasst.

Die Primarschulpflege Hinwil bestimmt in Absprache mit der Primarschulpflege Wald den genauen Inkraftsetzungstermin, der spätestens auf Beginn der Amtsperiode 2010/2014 festzulegen ist.

## Bericht und Antrag der Primarschulpflege

Die Primarschulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, die Änderung der Gemeindeordnung der Primarschulgemeinde Hinwil zu genehmigen.

## ***Genehmigung der Änderung von Art. 1 der Gemeindeordnung der Oberstufenschulgemeinde Hinwil***

**Antrag** Der Oberstufenschulgemeinde wird folgender Antrag zur Abstimmung an der Urne unterbreitet:

Wollen Sie folgender Änderung von Artikel 1 der Gemeindeordnung der Oberstufenschulgemeinde zustimmen:  
**«Die Oberstufenschulgemeinde Hinwil umfasst das Gebiet der Politischen Gemeinde Hinwil»**

### **Ausgangslage**

Die Einteilung der Gemeinden im Kanton Zürich ist historisch gewachsen und hat sich während langer Zeit kaum verändert. So sind die Gebietszuteilungen der Schulgemeinden häufig auf die alten Schulhäuser ausgerichtet und weichen mit ihren Gemeindegrenzen teilweise von denjenigen der politischen Gemeinden ab.

In Hinwil wurde an der Urnenabstimmung vom 26. September 2004 eine Initiative angenommen, die verlangt, dass der Zusammenschluss der beiden Schulgemeinden und der Politischen Gemeinde Hinwil zu einer Einheitsgemeinde geprüft wird. Ein solcher Zusammenschluss setzt aber voraus, dass alle drei Hinwiler Gemeinden flächengleich sind.

Dies ist heute im Grenzgebiet zwischen den Oberstufenschulgemeinden Hinwil und Wald nicht vollständig gegeben. Die Höfe Bettschwändi, Niederhus, Schufelberg und Egg gehören zwar zur Politischen Gemeinde Hinwil, aber bezüglich der Oberstufenschule zur Oberstufenschulgemeinde Wald.

### **Gebietsbereinigung**

Mit dieser Vorlage sollen die Höfe Bettschwändi, Niederhus, Schufelberg und Egg auch im Bereich der Oberstufenschule der Gemeinde Hinwil zugeteilt werden. Das bedeutet, dass die Einwohnerinnen und Einwohner dieser Höfe ihre politischen Rechte neu auch bei Wahlen und Abstimmungen, welche die Oberstufenschule betreffen, in Hinwil ausüben. Gleichzeitig bezahlen sie künftig auch ihre (Oberstufenschul-)Steuern an Hinwil.

Die Oberstufenschülerinnen und -schüler von Bettschwändi, Niederhus, Schufelberg und Egg gehen jedoch weiterhin in Wald zur Schule.

Es müssen somit keine verlängerten Schulwege in Kauf genommen werden. Dies wird zwischen den beiden Schulpflegen Wald und Hinwil mit einem Schülerzuteilungsvertrag sichergestellt. Es ändert sich nur die Oberstufenschulgemeinde-Zugehörigkeit der aufgeführten Höfe, jedoch nicht die Zuordnung der Schülerinnen und Schüler zum Schulhaus in Wald.

### **Begründung**

Gebietsmässige Abweichungen zwischen den Schulgemeinden und den Politischen Gemeinden bringen gewisse Probleme, weil sie für die Einwohner nicht ohne weiteres verständlich sind und einen administrativen Mehraufwand erfordern, so beispielsweise durch die notwendigen Steuerabrechnungen und -verrechnungen oder bei Wahlen und Abstimmungen.

Auch für den Kanton ergeben sich aus solchen Grenzabweichungen Mehraufwendungen, so beispielsweise bei der Ermittlung des Finanzausgleichs. Das zuständige kantonale Gemeindeamt steht deshalb solchen Gebietsanpassungen positiv gegenüber.

Deckungsgleiche Gemeindegrenzen bilden eine Voraussetzung für Strukturreformen in der Gemeindeorganisation.

Die Vorlage hat für Hinwil und Wald keine finanziellen Auswirkungen, indem die Steuernehreinnahmen und die zu bezahlenden Schulgelder sich gegenseitig kompensieren werden.

Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass auch die Oberstufenschulgemeinde Wald einen entsprechenden Beschluss fasst.

Die Oberstufenschulpflege Hinwil bestimmt in Absprache mit der Oberstufenschulpflege Wald den genauen Inkraftsetzungstermin, der spätestens auf Beginn der Amtsperiode 2010/2014 festzulegen ist.

Die Grenzbereinigung wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2008 vorberaten.

### **Bericht und Antrag der Oberstufenschulpflege**

Die Oberstufenschulpflege empfiehlt den Stimmberechtigten, die Änderung der Gemeindeordnung der Oberstufenschulgemeinde Hinwil zu genehmigen.

## Errichtung der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»

### Hauptantrag

A. Errichtung der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil» und der Gewährung eines zweckgebundenen Darlehens von 16'000'000 Franken für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schätti (13,2 Mio. Franken) mit nachfolgender Sanierung des Hauses Meiligut (2,8 Mio. Franken) sowie den erforderlichen Änderungen der Gemeindeordnung

### Alternativantrag

B. Objektkredit von 13'200'000 Franken für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Schätti.

## 1. Ausgangslage

Mit dem Alters- und Pflegeheim Schätti, dem Altersheim Meiligut und der Alterssiedlung besitzt Hinwil ein gut verankertes, mehrstufiges Angebot für das Wohnen im Alter. Alle drei Häuser sind seit Jahren vollständig ausgelastet, und es bestehen lange Wartelisten.

Nicht nur die höhere Lebenserwartung, sondern auch neue Krankheitsbilder wie Demenz stellen andere Ansprüche an die Alters- und Pflegeheime. Das Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner muss auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden. Aus diesen Gründen hatte der Gemeinderat die Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes Schätti an die Hand genommen und parallel zum Planungs- und Projektierungsprozess als Legislaturziel definiert: *«Überführung Alters- und Pflegeheim zusammen mit weiteren Einrichtungen in eine gemeinnützige Stiftung»*.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 bewilligte der Souverän den Projektionskredit von 790'000 Franken für die Planung des Erweiterungsbaus (Südflügel). Nach Durchführung eines beschränkten Wettbewerbs hat der Gemeinderat den Projektauftrag dem Architekturbüro Straub + Kleffel, Zürich, erteilt. Die Projektplanung ist seit März 2008 abgeschlossen.

Das 1974 errichtete Haus «Meiligut» benötigt umfangreiche Anpassungen. Es ist heute nicht rollstuhlgängig, was für ein Altersheim aber unabdingbar ist. Nach den Umbauten können schwer pflegebedürftige Bewohner/innen in ihren vertrauten Räumlichkeiten bleiben, wogegen heute aus betrieblichen Gründen ins Haus Schätti gezügelt werden muss. Stimmt der Souverän der Errichtung der Stiftung nicht zu, würde der Gemeinderat einer späteren Gemeindeversammlung einen Umbaukredit beantragen.

## 2. Errichtung der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»

### 2.1 Warum eine Stiftung?

Das Alters- und Pflegeheim mit seinen rund 90 Mitarbeitenden und seiner spezifischen Aufgabe ist ein eigenständiger, in sich geschlossener Betrieb. Er hat sowohl einen gesellschaftspolitischen Auftrag als auch wirtschaftliche Kriterien zu erfüllen.

Das Gesundheitswesen ist einem permanenten Wandel unterworfen (Gesetzesvorschriften, Subventionen, Krankenkassenfinanzierungen). Davon nicht ausgeschlossen ist das Wohnen

im Alter. Die stetigen neuen Rahmenbedingungen verlangen, dass sowohl im baulichen als auch betrieblichen Bereich rasch und flexibel gehandelt werden kann. Mit der heutigen Organisationsform als politische Institution ist dies nur beschränkt möglich.

Viele Bewohner/innen verbringen ihren Lebensabend in der Obhut des Heimes und/oder haben einfach Sympathien für die Institution. So kann das Bedürfnis vorhanden sein, einen Teil des persönlichen Vermögens der Stiftung zu hinterlassen. Die Stiftung ist geeignet, die privaten Zuwendungen auf unkomplizierte Art dem Willen und Zweck entsprechend zu sichern und einzusetzen.

Die Stiftung wird jährlich einen öffentlich zugänglichen Geschäftsbericht mit Jahresrechnung erstellen.

Die «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil» wird von den Hinwilern und Hinwilern für die Betagten Hinwilerinnen und Hinwiler errichtet.

### 2.2 Stiftungsurkunde und Stiftungskapital

Die Stiftungsurkunde ist durch das Amt für berufliche Vorsorge und Stiftungen des Kantons Zürich, das Handelsregisteramt und das kantonale Steueramt vorgeprüft worden. Nachfolgend die wichtigsten Punkte aus der Stiftungsurkunde:

- Der Sitz der Stiftung ist Hinwil. Dieser kann nur mit Zustimmung der kantonalen Aufsichtsbehörde und im Einverständnis des Gemeinderates an einen anderen Ort im Kanton Zürich verlegt werden.
- Der Stiftungszweck ist mit der Beherbergung und Pflege von älteren Einwohnern definiert.
- Nachstehende Vermögenswerte widmet die Gemeinde Hinwil der Stiftung:

### Grundstücke

Vermögenswert Fr.	Objekt	Bemerkungen
6'400'000	Alters- und Pflegeheim Haus Schätti	lt. Verkehrswertschätzung der ZKB vom 04.12.2007
1'980'000	Altersheim Haus Meiligut	Die Villa Meiligut wird grundbuchlich vom Altersheim Meiligut abgetrennt.
2'050'000	Alterssiedlung Meiligut	
ohne Bewertung	Wohnhaus Bahnhofstrasse 6 mit Zugangsweg	Abbruchobjekt

Diese Grundstücke können durch die Stiftung nur mit Zustimmung der kantonalen Aufsichtsbehörde und des Gemeinderates an Dritte veräussert werden.

# Politische Gemeinde

## Weitere Vermögenswerte

Vermögenswert Fr.	Objekt	Bemerkungen
387'723.35	Fonds für Langzeitpflege	
17'774.65	Fonds für Schmuck Alters- und Pflegeheim	Stand per 31. Dezember 2007
764'502.00	Projektierungskredit	Beschluss Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006
ohne Bewertung	Inventar der Liegenschaften	

## Zusammenfassung

Grundstücke Fr. 10'430'000

Weitere Vermögenswerte Fr. 1'170'000

**Total Stiftungskapital Fr. 11'600'000**

- Der Stiftungsrat besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern, wovon eines dem Gemeinderat angehören muss. Der Präsident/die Präsidentin und die weiteren Mitglieder werden vom Gemeinderat gewählt.

Der Stiftungsrat ist das oberste Leitungsorgan der Stiftung. Anlässlich der Stiftungsgründung sind als Mitglieder vorgesehen:

Präsident Hans Koch,  
ehemaliger Leiter AMP  
1 – 2 Mitglieder des Gemeinderates noch zu bestimmen  
1 Finanzfachmann noch zu bestimmen  
1 – 2 Fachpersonen aus Gesundheitswesen  
noch zu bestimmen

- Die Mitglieder des Stiftungsrates haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen und Spesen. Die Festlegung von Spesenpauschalen erfolgt durch den Gemeinderat.
- Der Stiftungsrat wählt eine Revisionsstelle.

## 2.3 Darlehen

Ziel ist, die Stiftung von eigenen Kreditaufnahmen auf dem Kapitalmarkt zu befreien. Der Mittelbedarf wird durch die Gemeinde gedeckt. Damit kann der Aufwand für Fremdkapitalzinsen optimiert werden.

Mit der Überführung der Fonds im Gesamtbetrag von rund 400'000 Franken wird die Stiftung mit ausreichender Betriebsliquidität ausgestattet. Das Darlehen von maximal 16'000'000 Franken wird, soweit benötigt, im Rahmen des Baufortschrittes (Südflügel) und des nachfolgenden Sanierungsfortschrittes (Meiligut) in Tranchen von der Stiftung abgerufen. Das Darlehen wird mit einem festen Satz von **2.00 % p.a.** verzinst.

Die jährlichen Pflichtamortisationen betragen 100'000 Franken, erstmals per 31. Dezember 2015. Freiwillige Rückzahlungen seitens der Stiftung sind jederzeit möglich.

Im mehrjährigen Budgetplan der Stiftung sind die Zins- und Amortisationsverpflichtungen berücksichtigt.

## 2.4 Finanzielle Auswirkungen für die Politische Gemeinde

Das Darlehen wird zum Nominalwert im Verwaltungsvermögen bilanziert und untersteht damit der gesetzlichen Abschreibungspflicht von 10 % des jeweiligen Restbuchwertes.

Die gleiche Abschreibungspflicht besteht bei der Realisierung der Bauten in Eigenregie der Gemeinde.

Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) der Politischen Gemeinde reduziert sich um den jeweiligen Darlehensbetrag, da die Überweisungen an die Stiftung aus liquiden Mitteln und/oder Bankkrediten erfolgen. Mit der Verzinsung durch die Stiftung mit 2 % kann erwartet werden, dass das Darlehen für die Gemeinde im langjährigen Mittel zinsneutral ist.

Sowohl die Alters- und Pflegeheime Schätti und Meiligut als auch die Alterssiedlung sind per 31. Dezember 2007 vollständig abgeschrieben. Mit der entschädigungslosen Überführung dieser Liegenschaften in die Stiftung fallen der Gemeinde diesbezüglich keine Kosten an.

Vom bewilligten Projektierungskredit von 790'000.-- Franken ist zu Lasten der Rechnung 2007 der Betrag von Fr. 177'395.20 bezahlt und ebenfalls abgeschrieben. Die restlichen Projektaufwendungen (Fr. 612'604.80) fallen 2008 an und werden per 31. Dezember 2008 abgeschrieben. Die dazu notwendigen ausserordentlichen Abschreibungen sind im Voranschlag 2008 budgetiert.

## 2.5 Subventionen / Submissionsverordnung

Auf allfällige Subventionen des Kantons für den Erweiterungsbau und künftige Sanierungen hat die Stiftungsgründung keine Auswirkungen. Die Gemeinde als Stifterin und Darlehensgeberin kann die Subventionen beim Kanton beantragen, da die Stiftung als gemeinnützige Organisation gilt.

Die Stiftung untersteht der kantonalen Submissionsverordnung. Alle Bau-, Dienstleistungs- oder Lieferverträge haben die in der Submissionsverordnung vorgeschriebenen Verfahren einzuhalten.

## 2.6 Mitarbeitende

Der Stiftungsrat hat ein eigenes Personalreglement zu erlassen, wobei sich dieses am Reglement der Gemeinde Hinwil orientieren wird.

Alle Mitarbeitende erhalten neue, privatrechtliche Arbeitsverträge, wobei die Stiftung die bestehenden Arbeitsverträge im bisherigen Rahmen übernehmen wird. Die Mitarbeitenden bleiben bei der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich versichert.

## 2.7 Heimgewerbesteuer

Der Stiftungsrat hat eine eigene Tarifordnung zu erlassen. Die bestehenden Tarife werden im bisherigen Rahmen übernommen.

## 2.8 Steuerbefreiung der Stiftung

Mit Schreiben vom 15. November 2007 hat das Kantonale Steueramt die Steuerbefreiung der Stiftung bestätigt. Somit können Zuwendungen an die Stiftung in der Steuererklärung abgezogen werden.

## 2.9 Änderung der Gemeindeordnung

Das Gemeindeamt des Kantons Zürich empfiehlt, die „Stiftung Wohnen im Alter Hinwil“ in der Gemeindeordnung zu verankern. Dies bedingt folgende Änderungen der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde vom 14. September 2005:

## Politische Gemeinde

### **Streichung**

Titel Kommission Alters- und Pflegeheim mit den Artikeln Nr. 28, 29 und 30

### **Ergänzung**

Titel «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil» mit folgender Neuformulierung des Artikel Nr. 28 «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»:

Die Gemeinde überträgt im Rahmen der gesetzlichen Aufgaben den Betrieb und die Errichtung des Alters- und Pflegeheims mit Alterssiedlung an die «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil».

Die Stiftung führt ein Alters- und Pflegeheim mit Alterssiedlung. Sie kann zudem andere Formen der Wohn- und Lebenshilfe im Alter anbieten.

Die Stiftungstätigkeit finanziert sich im Wesentlichen aus dem Stiftungsvermögen und dessen Erträgen sowie Entgelten der Benutzer. Die Stiftung erbringt ihre Leistungen kostendeckend.

Der Gemeinderat wählt den Stiftungsrat und nimmt die Aufsicht über die Aufgabenerfüllung wahr.

## ***Erweiterung und Anpassung des Alters- und Pflegeheimes***

### **3. Beschrieb des Bauprojekts Erweiterung Haus Schätti**

#### **3.1 Bedürfnisnachweis**

• Seit 1974 ist das Haus «Meiligut» als Altersheim für 26 Bewohner/innen, die einen leichteren bis mittleren Pflegeaufwand benötigen, in Einbettzimmern in Betrieb. Aktuelle durchschnittliche BESA-Einstufung der Bewohner/innen in der fünfteiligen Skala: 2a (BESA = Bewohnereinstufungs- und Abrechnungssystem). Dies entspricht einem Pflegeaufwand von bis zu anderthalb Stunden pro Bewohner/in und Tag.

- Das Haus «Schätti» ist seit 1990 als Pflegeheim in Betrieb. Es ist für 58 Bewohner/innen in 30 Einzel- und 14 Doppelbettzimmern konzipiert. Durchschnittliche BESA-Einstufung der Bewohner/innen: 3b. Hier sind deutlich über zwei Stunden Pflege pro Bewohner/in und Tag notwendig.
- Das Haus «Schätti» ist in drei Pflegegruppen unterteilt, wobei eine als Station für einfache Demenzkranke geführt wird. Bei jeder/jedem sechsten Heimbewohner/in ist eine Demenzerkrankung diagnostiziert.
- Das Heim ist seit Jahren zu 100% belegt. Das Durchschnittsalter der Bewohner/innen beträgt über 85 Jahre.

### **Übersicht**



## Politische Gemeinde

- Die Warteliste mit dringendem Bedarf umfasst Hinwiler/innen und in zweiter Priorität Auswärtige. Wegen Bettenmangels müssen Hinwiler/innen heute teilweise in Wetzikon, Wald und Dürnten platziert werden.

### 3.2 Erweiterung Haus Schätti

Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 stimmte einem Projektierungskredit von 790'000 Franken zu, um das Haus Schätti mit einen Südtrakt zu erweitern. Hier entstehen 30 neue Zimmer mit 36 Betten und den dazugehörigen Nebenräumen. Im Altbau erfolgen die nötigen Anpassungen im Bereich Anlieferung und Küche.

Das Wohngebäude auf dem südwestlich des Alters- und Pflegeheims gelegenen Areals wird abgebrochen und dadurch der Raum für den Erweiterungsbau geschaffen. Dieser wird am Südwestende des Westtraktes angeschlossen. An der Verbindungsstelle zum Altbau werden drei Zimmer und die Balkone abgebrochen.

Die neuen Abteilungen des Erweiterungsbaus sind betrieblich auf allen Geschossen direkt mit den bestehenden Abteilungen verbunden. Vertikal erschlossen wird der Südtrakt durch einen Personenlift, einen Bettenlift und durch zwei Treppenhäuser.

Auf drei neuen Pflegegeschossen à je 10 Zimmern werden total 30 neue Pflegezimmer gebaut – das 11. Zimmer pro Geschoss ersetzt die beim bestehenden Gebäude abgebrochenen

Zimmer. Pro Geschoss können je zweimal zwei Zimmer zu Paarzimmern verbunden werden. Jedes Geschoss erhält einen Aufenthalts-Essraum, ein Pflegebad, Stationszimmer, Ausgangs-Putzaum sowie weitere Lager- und Nebenräume.

Im Untergeschoss werden dringend benötigte Garderobenräume für das Personal realisiert. Hier befindet sich auch der neue Standort der Wäscherei. Neben Technikräumen runden Putz-, Material- und Lagerräume das Angebot ab.

Der Erweiterungsbau erfolgt in der Verantwortung der Stiftung. Dabei wird die bestehende Baukommission von der Stiftung mehrheitlich übernommen. Der Baubeginn ist auf Frühjahr 2009 geplant.

### 3.3 Spitex / Aktivierung / Physiotherapie

Die Spitex-Räume sind heute im Hochparterre der Villa Meiligut untergebracht. Die Krankmobilen befinden sich im Untergeschoss des Hauses Meiligut. Neu sind die Räumlichkeiten der Spitex in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs im Altbau vorgesehen, wo sie von jedermann schwellenfrei erreicht werden können. Die Nähe von Empfang und Altersheimbüro ist betrieblich ebenfalls von Vorteil.

Die Integration der Spitex-Räumlichkeiten bedingen einen neuen Standort der Räume für Aktivierung und Physiotherapie. Diese finden im geplanten eingeschossigen Anbau neben dem Hauptzugang des Südtraktes ihren Platz.

## Erdgeschoss





### 3.4 Weitere Anpassungen und bauliche Veränderungen

Die Betriebsküche wird um die Fläche der bestehenden Wäscherei vergrössert und den neuen betrieblichen Anforderungen bezüglich erweiterter Personenzahl, Organisation und Bestückung angepasst.

Der ganze Bereich mit Coiffeur, Invaliden-WC und Pausenraum wird neu organisiert.

Ein Anbau mit einem neuen Warenlift ins Untergeschoss optimiert die Verhältnisse im Bereich Anlieferung. Die neue Vorfahrt ermöglicht es, die Waren direkt zu dem durch ein Vordach geschützten Warenlift anzuliefern. Die baulichen Massnahmen erfordern Anpassungen am Nordeingang des Hauses.

Aufgrund der neuen Anlieferung wird der nördliche Aussenbereich mit Vorfahrt und Parkplätzen angepasst. Der Innenhof wird neu gestaltet und neu bepflanzt. Pflanzelemente und Rasenflächen säumen die Wegverbindung um den West- und Südtrakt. Auf dem Anbau Aktivierung / Physiotherapie wird ein Dementen-Dachgarten realisiert.

Es sind Velo-Abstellplätze in der Nähe des Haupteingangs vorgesehen.

Für die Gartenbewässerung wird gesammeltes Regenwasser verwendet.

### 3.5 Minergiestandard / Energieversorgung

Der neue Südtrakt wird im Minergiestandard ausgeführt. Gebäudehülle und Haustechnik erfüllen die Vorgaben. Die Lüftungsanlage für die kontrollierte Wohnraumlüftung wird mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet.

Die Fassaden der Neubauten werden mit mineralischer Aussenwärmedämmung isoliert und verputzt. Die Schlussbeschichtung wird in Kratzputz ausgeführt.

Vorgesehen sind Holz-/Metallfenster mit Dreifachverglasung. Bei den grossen Fensterflächen in den Aufenthaltsbereichen sind isolierte Metallfenster geplant. Um mehr Energiegewinn an der Südfassade zu erlangen, werden diese Fenster im Rahmen der umfassenden Minergieberechnungen allenfalls nur in Doppelverglasung ausgeführt.

Das Alters- und Pflegeheim wird in der Heizzentrale des Schulhauses Meiliwiese ans Fernwärmenetz der Kehrrechtverwertung Zürcher Oberland (KEZO) angeschlossen.

### 3.6 Kosten

Die Gesamtkosten für das Projekt basieren auf einem Kostenstand von 106.2 Punkten des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise, Stand 1. April 2007. Entsprechend der Veränderung der Indexzahl erhöht oder vermindert sich der Objektkredit von 13,2 Millionen Franken.

#### Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ )

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	437'000
Gebäude	Fr.	9'257'000
Betriebseinrichtung	Fr.	735'000
Ausstattung	Fr.	761'000
Umgebung	Fr.	647'000
Baunebenkosten	Fr.	913'000
Unvorhergesehenes	Fr.	450'000
<b>Anlagekosten (inkl. MWST)</b>	<b>Fr.</b>	<b>13'200'000</b>

Der Neubau wird dem Verwaltungsvermögen zugeschlagen, weshalb er nach den gesetzlichen Bestimmungen mit 10% vom jeweiligen Restbuchwert abzuschreiben ist. Während der ersten zehn Jahre betragen die durchschnittlichen Kapitalfolgekosten Fr. 1'200'000. Die betrieblichen und personellen Folgekosten werden durch den Betriebsertrag gedeckt.

### 3.7 Sanierung Haus Meiligut

Die Sanierung des Altersheims Meiligut ist im unmittelbaren Anschluss an die Fertigstellung des Erweiterungsbaus (2010/2011) geplant. Die vorliegende Machbarkeitsstudie geht von Kosten von rund drei Millionen Franken aus. Die Bewohner des Meiliguts werden dannzumal bis zum Abschluss der Sanierung im Erweiterungsbau Schätti platziert. Der Betrag ist im Darlehen an die zu errichtende Stiftung eingerechnet. Bei Ablehnung der Stiftung unterbreitet der Gemeinderat der Gemeindeversammlung zu gegebener Zeit einen Objektkredit.

### 4. Abstimmungsprozedere.

Der Gemeinderat stellt einen **Hauptantrag** und einen **Alternativantrag**. Mit der Stichfrage können die Stimmberechtigten bestimmen, welche Variante sie bevorzugen, wenn beide Vorlagen angenommen werden.

Der **Hauptantrag** des Gemeinderates ist die Errichtung der Stiftung. Die Zustimmung bedeutet:

- Genehmigung der Stiftungsurkunde
- Zustimmung zur Übertragung des Stiftungskapitals, bestehend aus den unter Ziff. 2.2 aufgeführten Vermögenswerten im Betrage von Fr. 11'600'000.00
- Gewährung eines zweckgebundenen Darlehens gemäss Ziff. 2.3 von 16 Mio. Franken für den Erweiterungsbau Haus Schätti (13,2 Mio. Franken) und die Sanierung Haus Meiligut (2,8 Mio. Franken)
- Änderungen der Gemeindeordnung gemäss Ziff. 2.9

Die Erweiterung des Hauses Schätti entspricht einem grossen Bedürfnis. Will der Souverän keine Stiftung errichten, möchte der Gemeinderat das ausführungsfähige Projekt realisieren. Deshalb stellt er den Alternativantrag, damit die Voraussetzungen dafür geschaffen sind. Diesfalls beträgt der Objektkredit, über den abgestimmt wird, lediglich 13,2 Mio. Franken. Die 2,8 Mio. Franken für die Sanierung des Hauses Meiligut würden einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet.

### 5. Empfehlung des Gemeinderates

Aufgrund des permanenten gesellschaftlichen Wandels und der sich stetig ändernden Rahmenbedingungen steht das Alterswohnen immer wieder vor neuen Herausforderungen. Für Hinwil trifft dies durch den Erweiterungsbau Schätti und die nachfolgende Sanierung des Meiliguts speziell zu. Nebst den quantitativen zählen heute immer mehr die qualitativen Aspekte. Eine Stiftung kann alle diese Herausforderungen durch flexibles, unabhängiges und angemessenes Handeln besser bewältigen.

Fünf überzeugende Gründe sprechen für die Errichtung der Stiftung:

1. Das Alters- und Pflegeheim und die weiteren Institutionen, die sich dem Wohnen im Alter widmen, werden der Hinwiler Bevölkerung in der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil» dauernd gesichert.
2. Die Erträge, Zuwendungen und Legate werden ausschliesslich dem Wohnen im Alter gewidmet – der Stiftungszweck bürgt dafür.

3. Die Stiftung kann die künftigen Herausforderungen in einem lebendigen gesetzlichen und wirtschaftlichen Umfeld unkompliziert und angemessen meistern.
4. Notwendige Investitionen oder andere finanzielle Aufwendungen können in eigener Kompetenz für das Wohnen im Alter getätigt werden. Sie stehen nicht in Konkurrenz zu anderen Gemeindeaufgaben.
5. Mit dem Stiftungsrat, dessen Präsidium nicht zwingend durch ein Behördenmitglied besetzt werden muss, erhält die oberste Führung Konstanz.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die **«Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»** für Hinwil die geeignete und zukunftsgerichtete Lösung ist. Er empfiehlt den Stimmberechtigten, dem vorliegenden **Hauptantrag zuzustimmen**.

### 6. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

#### Stiftung ‚Wohnen im Alter Hinwil‘. Haupt- und Alternativantrag.

Wir haben den Hauptantrag A geprüft und empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Wir haben den Alternativantrag B geprüft und empfehlen den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Werden beide Anträge befürwortet, empfehlen wir die Umsetzung der Vorlage A (Stiftung mit zweckgebundenem Darlehen).

Hinwil, 12. April 2008

Rechnungsprüfungskommission Hinwil

Präsident: Edi Janser

Aktuar: Thomas Jarkovich

# Stiftungsurkunde der «Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»

- Name, Sitz**      **Art. 1**
- 1.1 Unter dem Namen **«Stiftung Wohnen im Alter Hinwil»** wird eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB errichtet.
  - 1.2 Die Stiftung hat ihren Sitz in Hinwil. Der Stiftungsrat kann – sofern der Gemeinderat Hinwil einverstanden ist – den Sitz mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde an einen anderen Ort im Kanton Zürich verlegen.
- Zweck**      **Art. 2**
- 2.1 Die gemeinnützige Stiftung bezweckt die Beherbergung und Pflege von älteren Einwohnern der Gemeinde Hinwil. Der Stiftungsrat kann die Zweckverfolgung auf Einwohner aus anderen Gemeinden des Bezirkes Hinwil und des Kantons Zürich erweitern. Der Anschluss einer Gemeinde oder einer Körperschaft des privaten Rechts erfolgt aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung, die der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis zu bringen ist.
  - 2.2 Die Stiftung kann ihren Zweck erreichen durch die Führung eines Alters- und/oder Pflegeheims, die Errichtung und den Betrieb einer Alterssiedlung oder durch andere Formen der Wohn- und Lebenshilfe im Alter.
  - 2.3 Die Stiftung verfolgt ihren Zweck in den beiden Liegenschaften Schätti und Meiligut in der Gemeinde Hinwil oder in anderen geeigneten Lokalitäten.
  - 2.4 Die Gemeinde Hinwil behält sich eine Änderung des Stiftungszweckes im Sinne von Art. 86a ZGB vor.
- Organisation, Reglemente**      **Art. 3**
- 3.1 Der Stiftungsrat kann über die Stiftungsorganisation und die Durchführung des Stiftungszweckes ein oder mehrere Reglemente erlassen. Die Reglemente und ihre Änderungen sind der Aufsichtsbehörde einzureichen.
  - 3.2 Solange kein Reglement besteht, entscheidet der Stiftungsrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zusprechung von Stiftungsleistungen im Rahmen des Stiftungszweckes.
- Vermögen / Finanzierung**      **Art. 4**
- 4.1 Die Politische Gemeinde Hinwil widmet der Stiftung die folgenden Vermögenswerte:
    - a) *Grundstücke*
      - Liegenschaft Dürntnerstrasse 12 in Hinwil, GRBl 2915, Kataster Nr. 4830 (Haus Schätti)
      - Liegenschaft Gemeindehausstrasse 4 in Hinwil, GRBl 1343, Kataster Nr. 4735 (Haus Meiligut)
      - Liegenschaft Gemeindehausstrasse 6 in Hinwil, GRBl 639, Kataster Nr. 4734 (Alterssiedlung Meiligut)
      - Liegenschaft Bahnhofstrasse 6 in Hinwil, GRBl 509, Kataster Nr. 378 (Wohnhaus)
      - Liegenschaft, GRBl 1799, Kataster Nr. 379 (Weg)
    - b) *Fahrnis*
      - Inventar des Alters- und Pflegeheimes Schätti und Meiligut
      - Inventar der Alterssiedlung Meiligut
    - c) *Weitere Vermögenswerte*
      - «Fonds für Langzeitpflege» der Politischen Gemeinde Hinwil, Stand per 31.12.2007: Fr. 387'723.35
      - «Fonds für Schmuck Alters- und Pflegeheim» der Politischen Gemeinde Hinwil, Stand per 31.12.2007: Fr. 17'774.65
      - Projekt Erweiterungsbau (Südflügel)

Die Widmung der unter Bst. a) genannten Liegenschaften erfolgt unter der Auflage, dass die Stiftung diese nur nach vorgängiger Zustimmung durch die Gemeinde Hinwil an Dritte veräussern kann. Die Aufsichtsbehörde ist darüber in Kenntnis zu setzen.

- 4.2 Für Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.
- 4.3 Die Gemeinde Hinwil überträgt zudem den Betrieb des Alters- und Pflegeheims Hinwil auf die Stiftung.
- 4.4 Die Stiftungstätigkeit finanziert sich aus:
  - Stiftungsvermögen und dessen Erträge
  - Betriebseinnahmen
  - Beiträge der öffentlichen Hand
  - Schenkungen und Legate

#### **Rechnungsabschluss**

##### **Art. 5**

- 5.1 Der Rechnungsabschluss erfolgt alljährlich auf den 31. Dezember.
- 5.2 Sofern es die Verhältnisse erfordern, kann der Rechnungsabschluss unter Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde auf ein anderes Datum verlegt werden.

#### **Stiftungsrat**

##### **Art. 6**

- 6.1 Der Stiftungsrat besteht aus 5 bis 7 Mitgliedern, die durch den Gemeinderat Hinwil gewählt werden. Mindestens 1 Stiftungsrat/Stiftungsrätin hat Mitglied des Gemeinderates zu sein. Einzelheiten werden im Organisationsreglement festgelegt.
- 6.2 Der Stiftungsrat leitet die Stiftung gemäss Gesetz, Stiftungsurkunde und Reglementen nach pflichtgemäßem Ermessen.
- 6.3 Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt 4 Jahre und endet jeweils mit dem Legislaturende des Gemeinderates. Scheidet ein Mitglied aus dem Stiftungsrat aus, so muss innerhalb von 3 Monaten die Nachfolge geregelt werden.
- 6.4 Bis auf die/den Präsidentin/Präsidenten, welche/r durch den Gemeinderat separat gewählt wird, konstituiert sich der Stiftungsrat selbst. Er vertritt die Stiftung nach aussen und bezeichnet diejenigen Personen, welche die Stiftung rechtsverbindlich vertreten. Der Stiftungsrat regelt die Zeichnungsberechtigung.
- 6.5 Die Mitglieder des Stiftungsrates haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen und Spesen. Die Festlegung von Spesenpauschalen erfolgt durch den Gemeinderat.

#### **Revision**

##### **Art. 7**

Der Stiftungsrat wählt eine Revisionsstelle.

#### **Änderungen**

##### **Art. 8**

Gesuche um Änderung von Organisation und Zweck der Stiftung gemäss Art. 85, 86 - 86b ZGB sind der zuständigen Aufsichtsbehörde vom Stiftungsrat zu unterbreiten.

#### **Liquidation**

##### **Art. 9**

- 9.1 Die Auflösung der Stiftung kann - mit dem vorgängigen Einverständnis des Gemeinderates Hinwil - durch den Stiftungsrat vorgeschlagen werden, wenn die zur Verfügung stehenden Mittel die wirksame Förderung des Stiftungszwecks nicht mehr erlauben.
- 9.2 Ein allfällig verbleibendes Vermögen ist einer Institution mit gleicher oder ähnlicher Zwecksetzung zuzuwenden.
- 9.3 Die Zustimmung der Aufsichtsbehörde zur Aufhebung und Liquidation der Stiftung bleibt vorbehalten.



Urnenabstimmung vom  
1. Juni 2008

**Umschlaggestaltung**  
*Varga & Varga, Hinwil*

**Druck**  
*Druckerei Sieber AG, Hinwil*