



Anfrage ehemaliges Altersheim am See – Felix Heer



Vor eineinhalb Jahren, am 15. Juni 2023 stimmte die Gemeindeversammlung über die Zukunft des ehemaligen Altersheims am See, die Liegenschaft an der Seestrasse 109, ab. Dabei wurde die Revision der Ausführungsbestimmungen des «Heinrich Ernst Fonds HEF» gemäss dem Antrag des Gemeinderats angenommen, der beantragte Verkauf der Liegenschaft an der Seestrasse 109 Altersheim am See jedoch abgelehnt. Mit der Annahme der Übergangsbestimmungen geklärt wurde die Zuweisung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft Seestrasse 109. So besteht das Fondsvermögen aus 83,43 % der Liegenschaft Kat. Nr. 8723, Seestrasse 109; 16,57 % dieser Liegenschaft sind Gemeindevermögen. Dieser Entscheidung der Gemeindeversammlung hat zur Folge, dass grundsätzlich ein weiterer Kreis von Begünstigten aus dem Vermögen des Heinrich Ernst Fonds unterstützt werden könnte. Da der Fonds aber tatsächlich illiquid ist und dessen Immobilienbestand nicht verkauft werden kann, können gar keine Unterstützungsleistungen ausgerichtet werden. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. September 2015 wurde das Areal des Wohn und Pflegezentrum Am See von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit mittlerer Dichte W 2.20/ 2.30 umgezont. Mit der Zuweisung sind ein reines Bürogebäude, aber auch ein Wohnhaus sowie gemischte Nutzungen in freier Kombination zulässig. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zuzuordnen. Die Liegenschaft Seestrasse 109 wird seit dem Entscheid der Gemeindeversammlung durch Vermietung an Dritte genutzt. Das Gebäude ist unbestritten sanierungsbedürftig, eine nachhaltige Lösung bedingt ein neues Konzept für das gesamte Grundstück.



Frage 1: Welche Schritte hat der Gemeinderat seit dem 15. Juni 2023 unternommen, um die Zukunft der Liegenschaft Seestrasse 109 zu klären?

Antwort: Der Vertrag mit der Firma Projekt Interim, welche die Liegenschaft seit 2019 zwischennutzt, wurde verlängert. Aufgrund der gestiegenen Aufnahmequote von Asylsuchenden hat der Gemeinderat zudem einen Teil der Liegenschaft als Option zur Unterbringung von Asylsuchenden vertraglich vorgemerkt. Ferner wurde im Frühjahr innerhalb der Liegenschaftsabteilung ein neuer Projektleiter angestellt, der sowohl die Zentrumsentwicklung im Zollikerberg, als auch das Beugi und das ehemalige Altersheim am See begleitet. Die Klärung möglicher Handlungsoptionen läuft. Lösungsansätze für die künftige Nutzung des ehemaligen Altersheim am See müssen dabei kongruent sein mit dem Zweck des Heinrich-Ernst-Fonds (HEF). Die Liegenschaft wurde bislang noch nicht umgezont, da der Kanton seine Zustimmung für die Ablösung von einer Zone für öffentliche Bauten von sehr hohen Hürden abhängig macht. Mit dem Rechtsverfahren bis vor Bundesgericht musste die Einzonung darum vorerst sistiert werden. Mit der Bereinigung der Ausführungsbestimmungen zum HEF kann der Beschluss erst jetzt umgesetzt werden. Die Abklärungen mit dem Kanton laufen.



Frage 2: Wie hoch sind die laufenden Nettokosten (Mieterttrag abzüglich Unterhaltes) für die Liegenschaft Seestrasse 109?

Antwort: Rechnung 2023: 58'370 Franken

Budget 2024: 180'000 Franken

Rechnung 2024 (Stand 30. November): 16'654 Franken

Budget 2025: 118'000 Franken



Frage 3: Wie ist die finanzielle Lage des Heinrich Ernst Fonds aktuell?

Antwort: Der Fonds besteht aktuell nur aus dem festgelegten Anteil des Grundstücks und der Liegenschaft Seestrasse 109. Der Fonds ist nicht ausgeschieden und die definitive Bewertung der Liegenschaft liegt nicht vor, weshalb keine monetäre Aussage dazu gemacht werden kann.



Frage 4: Ist der Gemeinderat immer noch der Meinung, dass es sich beim Altersheim am See um ein eigentliches Abbruchobjekt handelt und somit nur ein Neubau sinnvoll ist?

Antwort: Das ehemalige Altersheim am See muss grundsaniert oder abgebrochen und neu gebaut werden, um es für die heutigen Vorschriften und Normen einer künftigen Nutzung zu ertüchtigen. Die Substanz des Gebäudes kann als 'durchbetoniert' bezeichnet werden. Jeder einzelne Raum wurde mit eigenen Betonmauern ausgeführt. Wenn eine innere Umgestaltung im Bestand stattfindet, kann diese z.B. Auswirkungen auf die Gesamtstatik des Gebäudes haben. Solche Sanierungen sind i.d.R. sehr teuer. Ein Neubau nach zeitgemässen Standards kann aus ökonomischer Sicht sinnvoller sein. Was letztlich zum Tragen kommt, hängt zentral von der Nachfolgenutzung ab.



Frage 5: Wie kann eine grössere Sanierung der Liegenschaft finanziert werden, wenn der HEF als Mehrheits-Eigentümer der Liegenschaft über keine liquiden Mittel verfügt?

Antwort: Der HEF hat keine liquiden finanziellen Mittel, weder für eine Sanierung noch für einen Neubau. Es muss eine Lösung gefunden werden, bei der andere diese Finanzierung übernehmen. In Abklärung stehen folgende Optionen:

- a. Vergabe im vergünstigten Baurecht für eine Nutzung, die den Fonds-Zielen entspricht. Dem Fonds würden keine bis sehr wenige Mittel zufließen.
- b. Abgabe im gewinnorientierten Baurecht an eine fondsferme Nutzung. Aus den Erträgen kann der Fonds seine Aufgaben finanzieren.
- c. Verkauf der Liegenschaft. Die Mittel würden entsprechend dem Landanteil dem Fonds zur Erfüllung seiner Ziele zufließen.
- d. Die Gemeinde löst die Verpflichtung des Grundstückes gegenüber dem Fonds durch eine Zahlung in den Fonds finanziell heraus. Die Gemeinde müsste dann die Kosten für die Nachnutzung voll tragen.



Anfrage ehemaliges Altersheim am See – Felix Heer



Frage 6: Hält der Gemeinderat daran fest, dass das Grundstück Seestrasse 109 aufgrund seiner peripheren Lage für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen hat?

Antwort: Das Grundstück hat aufgrund seiner peripheren Lage keine Bedeutung mehr als Zone für Öffentliche Bauten ZOeB. Als ZOeB hat die Gemeinde Grundstücke vorzusehen, die sie für die Erfüllung ihres öffentlichen Auftrages voraussichtlich gebrauchen wird, so z.B. für neue Schulhäuser. Hier sieht der Gemeinderat keinen strategischen Nutzen. Von grosser strategischer Bedeutung ist das Grundstück hingegen für die Ausführungsbestimmungen des Heinrich-Ernst-Fonds. Das Legat von Herrn Heinrich Ernst ist zwar im Eigentum der Gemeinde. Aber die Gemeinde hat in der Nachnutzung den Anspruch des Heinrich-Ernst-Fonds zu gewährleisten.



Anfrage ehemaliges Altersheim am See – Felix Heer



Frage 7: Welche nächsten Schritte sieht der Gemeinderat vor und bis wann kann mit einer Vorlage gerechnet werden?

Antwort: Der Gemeinderat erarbeitet eine Lösung, für welche die nötigen Entscheide dem Souverän beantragt werden. Der Zeitpunkt ist noch offen.