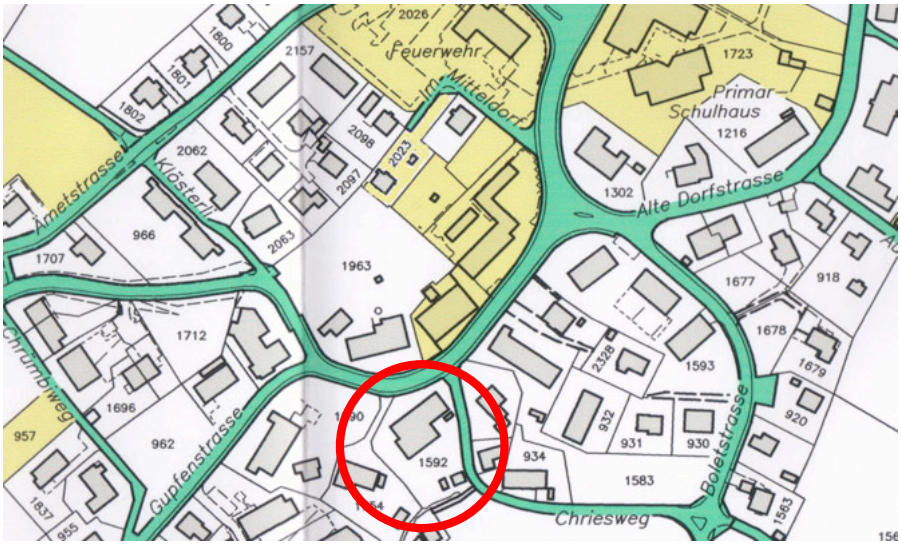
TRAKTANDUM 5

Genehmigung Darlehen an „Gemeinschaftshof Niederweningen“

A) Informationen zur Idee „Gemeinschaftshof Niederweningen AG“

A1) Vorgeschichte

Ende 2010 kontaktierte eine Arbeitsgruppe den Gemeinderat Niederweningen und stellte die Idee „Gemeinschaftshof für ältere Menschen“ vor. Dieser „Gemeinschaftshof“ sollte Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume umfassen, die Leitidee war „Gemeinsam statt einsam“. Der Gemeinderat stand den Bestrebungen sehr wohlwollend gegenüber und delegierte Hubert Graf, Sozialvorsteher, in die Arbeitsgruppe. Die Arbeitsgruppe wurde zudem mit weiteren Fachpersonen erweitert und besteht heute aus zehn Mitgliedern, die alle in Niederweningen wohnen.
Die Arbeitsgruppe führte eine Bedürfnisabklärung (siehe unten) durch, arbeitete ein mögliches Betriebskonzept für den „Gemeinschaftshof“ aus und begann mit der Suche nach einem geeigneten Grundstück. Bei der Evaluation verschiedener möglicher Standorte kristallisierte sich heraus, dass das Grundstück Kataster-Nr. 1592 an der Dorfstrasse 27 (umkreist in der Karte unten) in jeder Hinsicht für einen „Gemeinschaftshof“ ideal wäre: Es ist genügend gross, es liegt zentral und die Lage am Bach ist idyllisch.



A2) Finanzierung

Als es um die Finanzierung des Kaufpreises der Liegenschaft, die Kosten der Detailplanung und die Umsetzung des auszuarbeitenden Projektes ging, beschloss die Arbeitsgruppe, dass der „Gemeinschaftshof“ selbsttragend zu bewirtschaften sei und eine Genossenschaft die Trägerschaft bilden soll. Weil die Ausarbeitung der Statuten der Genossenschaft jedoch Zeit benötigt und der genaue Wortlaut der Statuten erst nach Vorliegen der Detailplanung festgelegt werden soll, wurde eine nicht Gewinn orientierte Aktiengesellschaft gegründet. Diese sichert den Erwerb des Grundstücks und soll die Planung der Räumlichkeiten aufgleisen. Sobald die Baubewilligung vorliegt, wird die Aktiengesellschaft die Liegenschaft zu den Anlagekosten in die Genossenschaft überführen. Das Aktienkapital der „Gemeinschaftshof Niederweningen AG“ beträgt CHF 120'000. Der Gemeinderat zeichnete 45 Aktien à CHF 1'000. Dadurch kann der Gemeinderat sicherstellen, dass er bei der Realisierung des Gemeinschaftshofes Einfluss hat. Die restlichen 75 Aktien wurden von Aktionären gezeichnet, welche zu Niederweningen einen engen Bezug haben. Die Aktiengesellschaft konnte mit den Eigentümern des Grundstücks an der Dorfstrasse 27 (Erbengemeinschaft) einen Kaufvertrag abschliessen.

A3) Grobkonzept „Gemeinschaftshof Niederweningen“

Das provisorische Konzept umfasst folgende Räumlichkeiten:

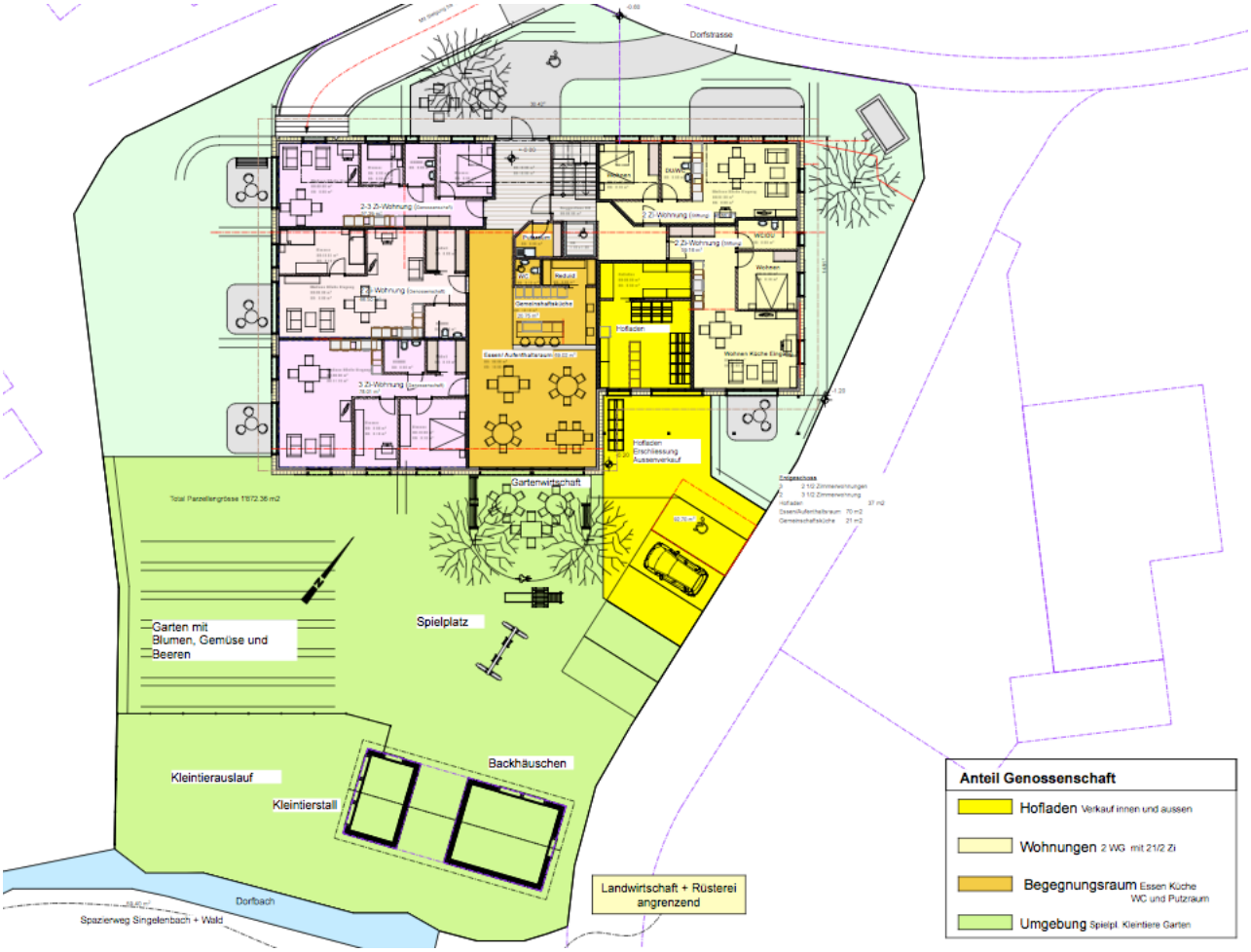
- 12 – 14 Wohnungen für Senioren mit einer Grösse zwischen eineinhalb und dreieinhalb Zimmern (inkl. Nasszellen und Küche)
- Gemeinschaftsräume: Aufenthaltsraum, Gemeinschaftsküche, Garten mit Sitzplatz
- Hofladen
- Kinderspielplatz und Kleintiere
- Gemüse- und Blumengarten

Die Wohnungen sind für Senioren und Seniorinnen gedacht, die sich noch allein organisieren können, die gerne mit anderen Menschen zusammen sind, die sich aktiv betätigen wollen (Werken, Gartenarbeit, Herstellung und Verkauf eigener Produkte).

Im Hofladen sollen einerseits Produkte verkauft werden, welche die Bewohner/innen des Gemeinschaftshofes produziert haben. Andererseits sollen Produkte im Angebot sein, welche von anderen Einwohnern Niederweningens stammen. Dadurch wird eine Verkaufsplattform für Produkte geschaffen, welche beispielsweise Landfrauen in Kleinstmengen auf ihren Höfen herstellen und welche nicht über andere Verkaufskanäle abgesetzt werden können. Der Gemeinschaftsraum soll tagsüber zu einem Treffpunkt im Dorf werden.

Falls medizinische Probleme auftreten, werden ein Arzt oder die Spitex sich darum kümmern. Die Wohnungen sind keine Pflegewohnungen im Bereich der Langzeitpflege.

Der Grundriss unten zeigt eine mögliche Gestaltung des Erdgeschosses:



B) Begründungen

B1) Bedürfnisabklärung in Niederweningen

Anfang Juli 2011 wurde an alle Einwohner/innen Niederweningens, die älter als 50 Jahre sind, eine Umfrage mit 12 Fragen zum Thema „Wohnen im Alter – Gemeinam statt einsam“ versandt. Von den 862 versandten Fragebögen kamen 405 zurück, dies entspricht einer sensationellen Rücklaufquote von 47 %!

Die folgende Zusammenstellung enthält die einzelnen Fragen und die Antworten dazu:

Nr.	Frage	Antworten		
1	Wohnen Sie gerne in Niederweningen?	• Ja	393	(97 %)
		• Nein	7	(2 %)
		• Keine Antwort	5	(1 %)
2	In welchem Lebensabschnitt befinden Sie sich?	• Zwischen 50 und 60 Jahren	183	
		• Zwischen 61 und 70 Jahren	133	
		• Zwischen 71 und 80 Jahren	65	
		• Über 80 Jahre	20	
		• Keine Angabe	4	
3	Was gefällt Ihnen in Niederweningen besonders?	Hier waren mehrere Antworten möglich:		
		• Landschaft	390	
		• Soziales Umfeld	218	
		• Lage	203	
		• Einkaufsmöglichkeiten	116	
		• Schule	27	
		• Anderes	53	
4	In welcher Wohnform leben sie?	• Eigentum	241	
		• Miete	85	
		• Haus	223	
		• Wohnung	84	
5	Ist es Ihnen wichtig, Ihren Lebensabend in Niederweningen zu verbringen?	• Ja	332	(82 %)
		• Nein	46	(12 %)
		• Weiss nicht	13	(3 %)
		• Keine Antwort	14	(3 %)
6	Stellen Sie sich vor, Sie können in Zukunft Ihr Leben nicht mehr so einfach bewältigen, weil Sie z.B. gesundheitliche Probleme haben. Welche Wohnform wünschten Sie sich?	Hier waren mehrere Antworten möglich:		
		• Begleitetes Wohnen	301	
		• Betreuung zu Hause	144	
		• Wohngemeinschaft	114	
		• Alters- und Pflegeheim	75	
		• Andere Wohnform	12	
		• Keine Antwort	14	
7	In wie vielen Jahren denken Sie, könnte eine Veränderung der Wohnform für Sie wichtig werden?	• In 0 bis 5 Jahren	37	
		• In 6 bis 10 Jahren	72	
		• In 11 bis 20 Jahren	189	
		• In mehr als 21 Jahren	94	
		• Keine Antwort	13	
8	Woran haben Sie besonderes Interesse? Welches Angebot könnten Sie sich vorstellen, in Anspruch zu nehmen?	Hier waren mehrere Antworten möglich:		
		• Freunde treffen	288	
		• Gartenarbeit	168	
		• Kochen	160	
		• Tiere	121	
		• Sport	234	
		• Gestalten	180	
		• Kultur	155	
		• Anderes	32	
9	Angenommen, „Wohnen in der Gemeinschaft“ würde Ihren Bedürfnissen entsprechen und würde Ihnen zusagen. Könnten Sie sich vorstellen, in einer Form von Alters-WG zu leben?	• Ja	194	(48 %)
		• Eher nein	147	(36 %)
		• Nein	54	(13 %)
		• Keine Antwort	10	(2 %)
10	Falls ja: Welche Wohnungsgrösse (unter Berücksichtigung Ihrer finanziellen Möglichkeiten) würde Ihnen entsprechen?	• 1-Zimmer-Wohnung	6	(1 %)
		• $1^1/_2$-Zimmer-Wochnung	40	(10 %)
		• 2-Zimmer-Wohnung	150	(37 %)

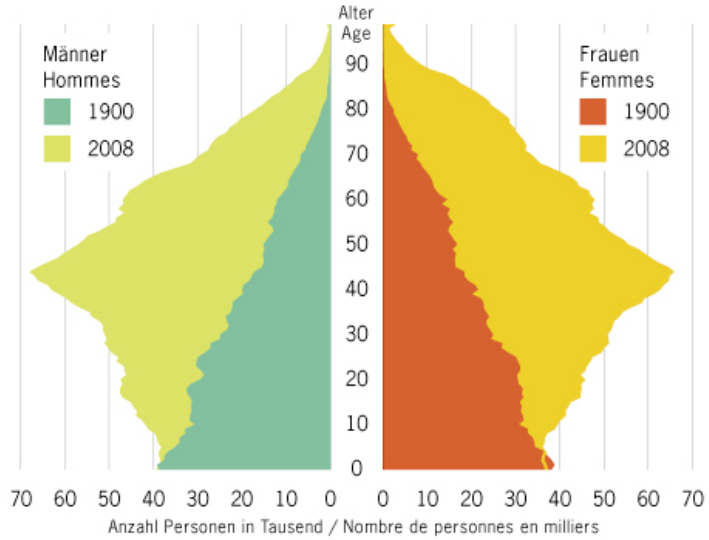
		• 2- bis 3-Zimmer-Wohnung	124	(31 %)
		• Keine Antwort	85	(21 %)
11	Wie wichtig wäre für Sie, auch bei gut funktionierender Gemeinschaft, ein eigener Rückzugsort in Form von einem Aussensitzplatz oder eigenem Balkon?	• Sehr wichtig	245	(60 %)
		• Wichtig	110	(28 %)
		• Nicht wichtig	25	(6 %)
		• Keine Antwort	25	(6 %)
12	Könnten Sie sich vorstellen, Teile eines solchen Projekts zu nutzen?	• Ja	353	(87 %)
		• Nein	33	(8 %)
		• Keine Antwort	19	(5 %)

Aus Sicht des Gemeinderates und der Arbeitsgruppe sind folgende Resultate der Bedürfnisabklärung besonders wichtig:

- 393 Personen (97 %), d. h. fast alle Personen, die an der Umfrage mitgemacht haben, wohnen gern in Niederweningen.
- 390 Personen (96 %), d. h. fast alle Personen, die an der Umfrage mitgemacht haben, gefällt die Landschaft rund um Niederweningen.
- Etwas mehr als der Hälfte der Antwortenden gefällt das soziale Umfeld in Niederweningen.
- 82 % aller Antwortenden wollen ihren Lebensabend in Niederweningen verbringen.
- Etwas mehr als der Hälfte der Antwortenden wohnt im eigenen Haus.
- Eine ganz grosse Mehrheit will im Alter in einer Form von begleitetem Wohnen leben.
  Rund 36 % , mehr als ein Drittel, wollen eine Betreuung zu Hause.
  Nur 75 Personen, weniger als ein Fünftel, wollen in ein Alters- oder Pflegeheim.
- Ein neue Wohnform kommt für die meisten Umfrageteilnehmer/innen erst in mehr als fünf Jahren in Frage. Aber immerhin 37 Personen planen den Wechsel der Wohnform innerhalb der nächsten fünf Jahre.
- Für sehr viele sind „Freunde treffen“, „Gartenarbeit“, „Kochen“, „Sport“ und „Gestalten“ wichtige Tätigkeiten.
- 48 % aller Umfrageteilnehmer/innen können sich vorstellen, im Alter in einer Art Gemeinschaft zu leben.
- Fast 70 % möchten später in einer Wohnung mit zwei oder drei Zimmern leben. Dabei ist vielen von ihnen ein Balkon oder ein Aussensitzplatz sehr wichtig.
- 353 Personen – 87 % - haben die Frage, ob sie sich vorstellen können, Teile des erwähnten Projekts zu nutzen, mit „ja“ beantwortet.

Die Umfrage hat deutlich gezeigt, dass für ein Projekt wie der geplante „Gemeinschaftshof“ ein grosses Bedürfnis besteht.

B2) Demografische Entwicklung



Quelle: http://haetten-sie-gewusst.blogspot.com/2011/04/bevolkerungspyramiden-schweiz-und.html (05.11.2011)

Die Grafik oben zeigt den Altersaufbau der Schweizer Bevölkerung 1900 und 2008. Es wird deutlich, dass die Menschen einerseits immer älter werden und die ältere Bevölkerung einen immer grösseren Anteil an der gesamten Bevölkerung einnimmt.

Wohnbevölkerung nach zivilrechtlichem Wohnsitzbegriff. Effektive Entwicklung 1996-2009 respektive Prognosen 2010–2030

		Altersgruppen (Jahre)								Quotienten			Mittleres Alter (Jahre)
		absolut, in 1000				Anteile in %							
Jahr	Total in 1000	0-19	20-64	65+	davon 80+	0-19	20-64	65+	davon 80+	JQ	AQ	GQ	Φ-Alter
1996	1176	247	751	178	48	21.0	63.9	15.1	4.0	32.9	23.7	56.6	40.1
2000	1207	252	770	186	48	20.8	63.8	15.4	4.0	32.7	24.1	56.8	40.4
2005	1264	257	808	199	54	20.3	63.9	15.7	4.3	31.8	24.6	56.4	41.0
2009	1345	265	861	219	60	19.7	64.0	16.3	4.5	30.8	25.4	56.2	41.2
2010	1358	267	866	224	62	19.7	63.8	16.5	4.6	30.8	25.9	56.7	41.3
2015	1415	273	893	248	71	19.3	63.1	17.6	5.0	30.6	27.8	58.4	41.9
2020	1453	276	909	268	80	19.0	62.5	18.4	5.5	30.4	29.5	59.9	42.7
2025	1481	277	911	292	93	18.7	61.5	19.7	6.3	30.4	32.0	62.5	43.5
2030	1502	273	905	323	105	18.2	60.3	21.5	7.0	30.2	35.7	65.9	44.2

Quelle der Grafik: http://www.gd.zh.ch/internet/gesundheitsdirektion (05.11.2011)

Die Grafik oben zeigt die Entwicklung der Bevölkerung bis 2030 für den Kanton Zürich. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von jetzt 16.5 % auf prognostizierte 21.5 % zunehmen

Die Grafiken belegen das, was uns allen bekannt ist: Es wird in Zukunft immer mehr ältere Menschen geben. Die meisten von ihnen wollen so lange wie möglich in einer eigenen Wohnung leben können.

Für die hohe Lebenserwartung – momentan 80.1 Jahre für Männer, 84.5 Jahre für Frauen – in der Schweiz sind vor allem die guten hygienischen Verhältnisse, die gute medizinische Versorgung, ein gesunder Lebenswandel, die hohe Sicherheit und die Freiheit: Wer genügend Freiheit hat, sein Leben zu gestalten, wer genug Raum hat, wer genug zu essen hat, der kann ein hohes Alter erreichen (Ignazio Cassis, Arzt, Nationalrat in der NZZ am Sonntag, Oktober 2011).

B3) Rechtliche Situation

Strategie des Bundesrates für eine schweizerische Alterspolitik (2007)
In der Strategie für eine schweizerische Alterspolitik (2007) hält der Bundesrat folgende Handlungsoptionen fest:

Handlungsoptionen
Förderung der Gesundheit und Stärkung der Autonomie im Alter
Förderung der In-Wertsetzung der Potenziale (Ressourcenförderung) sowie der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Partizipation
Berücksichtigung der persönlichen Bedürfnisse

Zürcher Kantonalverfassung
Das eidgenössische Pflegegesetz regelt in mehreren Paragrafen die Verantwortung der Gemeinden für die Pflege und die Kosten, die dabei entstehen:

Art.	**Inhalt**
19c	Kanton und Gemeinden setzen sich im Weiteren dafür ein, dass ältere Menschen ihr Leben nach ihren Kräften selbstbestimmt gestalten und an der gemeinschaftlichen Entwicklung teilhaben können.
112c	Kanton und Gemeinden fördern in Zusammenarbeit mit Privaten die Lebensqualität der Menschen im Alter.

Eidgenössisches Pflegegesetz
Das eidgenössische Pflegegesetz regelt in mehreren Paragrafen die Verantwortung der Gemeinden für die Pflege und die Kosten, die dabei entstehen:

§§	**Inhalt**
5.1	• Die Einwohnergemeinde sorgt für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflegeversorgung. • Sie betreibt zu diesem Zweck eigene Institutionen oder beauftragt Dritte (Leistungsauftrag).
7	• Die Gemeinde bezeichnet eine Stelle, die Auskunft über das Angebot der Leistungserbringer erteilt.
8	• Die Gemeinde plant ihr Angebot an Pflegeheimplätzen.
9.5	• Die Gemeinde übernimmt das Normdefizit an den Pflegekosten für alle Leistungsbezüger, basierend auf der 4-stufigen BESA-Skala oder der 12-stufigen RAI-Skala
6	• Kann eine pflegebedürftige Person nicht durch den Leistungserbringer der Gemeinde versorgt werden, vermittelt diese auf Verlangen jener Person innert Frist einen anderen Leistungserbringer.
14	• Die Gemeinde übernimmt im Fall eines Ersatzangebots neben den ordentlichen Beiträge auch die Mehrkosten für die übrigen Leistungen.

B4) Ist-Zustand der Wohn- und Pflegesituation

In Niederweningen, im Wehntal und im Bezirk Dielsdorf gibt es folgende Wohn- und Pflegeformen für ältere Menschen:

Organisation	Angebote
Gemeinde Niederweningen	• Individuelles Wohnen
Alterszentrum Wehntal	• Alterswohnungen • Altersheim • Pflegeheim für die ältere und demente Bevölkerung
Regionales Zentrum für Gesundheit und Pflege	• Pflegeheim für ältere Menschen • Pflegeheim für Menschen mit Demenz
Spitex Wehntal	• Pflege der Bevölkerung und Hilfe zu Hause • Gesundheitsberatung

B5) Ist-Zustand der Altersarbeit

In Niederweningen und im Wehntal betätigen sich – immer auf freiwilliger Basis – relativ viele Organisationen mit Altersarbeit. Die folgende Übersicht ist an einer Sitzung mit Akteuren in der Altersarbeit entstanden, möglicherweise ist sie nicht ganz und gar vollständig.

Organisation	Angebote
Gemeinde Niederweningen	• Feier für Geburtstags- und Ehejubiläen (in Zusammenarbeit mit Musikverein) • Publikation der runden Geburtstage im Infoblatt
Reformierte Kirchenpflege	• Besuche bei runden Geburtstagen • Weihnachtsessen (in Zusammenarbeit mit dem Frauenverein) • Ausflüge, Reisen
Pro Senectute	• Besuche bei runden Geburtstagen • Begleitung beim Einkaufen • Kurse in Bülach • Senioren im Schulzimmer
Frauenverein	• Besuche bei runden Geburtstagen • Seniorenessen 1-mal pro Monat • Seniorenreise 1-mal pro Jahr • Weihnachtsessen (in Zusammenarbeit mit der Reformierten Kirchenpflege) • Betreuung des Treffpunkts Dorfstube • "Lismete"-Gruppe im Winter
altissimo	• Seit 2007 gibt es im Wehntal altissimo, viele Kontakte entstanden • 150 Mitglieder, davon 27 Organisationen und Behörden • 2010 gab es 146 kostenlose Treffen (Diskussionsrunden, Walking ...) • 2 Halbjahrestreffen
Senioren-Wandergruppe	• 1 Wanderung pro Monat
Vereine etc.	• In der Männer- und der Frauenriege sind viele Senioren und Seniorinnen engagiert, der Zusammenhalt ist gross. • Im Freiwilligenteam des Fördervereins Mammutmuseum sind viele Senioren engagiert, der Zusammenhalt ist gross.

B6) Gründe für die Beteiligung der Gemeinde am Projekt „Gemeinschaftshof“

- Rechtliche Situation und Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass der Gemeinderat Handlungsbedarf im Bereich „Wohnen im Alter“ hat.
- Der Gemeinderat ist sicher, dass ein gesundes und aktives Leben im Alter die Anzahl Pflegefälle reduziert. Dadurch können die hohen Kosten im Pflegebereich auf stagnierendem Niveau erhalten oder allenfalls sogar gesenkt werden.
- Die Umfrage hat deutlich gezeigt, dass für ein Projekt wie der geplante „Gemeinschaftshof“ in Niederweningen ein grosses Bedürfnis besteht.
- Die Umfrage hat auch deutlich gezeigt, dass ältere Menschen gerne in kleineren Wohnungen wohnen. In Niederweningen gibt es nur wenige $2^1/_2$-Zimmer-Wohnungen.
- Das Grobkonzept der Arbeitsgruppe „Gemeinschaftshof“ ist für den Gemeinderat eine in jeder Hinsicht durchdachte und überzeugende Grundlage, auf welcher das Projekt ausgearbeitet werden kann.

Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat entschieden, die Idee „Gemeinschaftshof Niederweningen – gemeinsam statt einsam“ zu unterstützen, indem die Politische Gemeinde Aktionärin der AG wird und indem der Gemeindeversammlung ein zinsloses Grundpfanddarlehen in der Höhe von CHF 450'000.00 beantragt wird. Das Darlehen dient der Finanzierung des Kaufpreises der Liegenschaft Kataster-Nr. 1592 an der Dorfstrasse 27 in der Höhe von CHF 1'410'000.00. Das Darlehen wird fest für die Dauer von 2 Jahren gewährt und ist von diesem Zeitpunkt an jederzeit auf sechs Monate kündbar. Es wird sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief im 2. Rang, lastend auf dem Kaufsobjekt nach CHF 900'000.00 Kapitalvorgang (1. Hypothek der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf).

C) Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung Folgendes:

Genehmigung eines zinslosen Grundpfanddarlehens in der Höhe von CHF 450'000.00 an die nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft „Gemeinschaftshof Niederweningen AG“, sichergestellt durch einen Inhaberschuldbrief lastend im 2. Rang (Kapitalvorgang CHF 900'000.00) auf Grundstück Katasternummer 1592, Niederweningen

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft und beantragt der Gemeindeversammlung, diesem zuzustimmen.