

**Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Niederglatt
Sitzung vom 14. April 2014**

117	L2.	LIEGENSCHAFTEN
	L2.01	Liegenschaften, Gebäude, Grundstücke
	L2.01.2	Einzelne Objekte
		Verkauf des Grundstückes Kat-Nr. 645, Reusslistrasse, an die "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" zur Erstellung einer gemeinschaftlichen Hausarztpraxis und von altersgerechten Wohnungen

Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung

Einleitung

An der Gemeindeversammlung vom 29.04.1970 wurde die Umlegung des Gemeindelandes "Musterplatz" (an der Zürcherstrasse) an die Reusslistrasse im Rahmen des Projektes für eine Arealüberbauung "Reussli" genehmigt. Gestützt auf das vom Gemeinderat am 03.06.1970 genehmigte Arealüberbauungsprojekt Reusslistrasse haben die damaligen Grundeigentümer, u.a. die Politische Gemeinde Niederglatt, am 14.09.1972 eine Vereinbarung abgeschlossen über die Erstellung einer gemeinsamen Unterflurgarage. An der Gemeindeversammlung vom 02.07.1982 wurde als Kostenanteil für 10 Plätze für die Fertigstellung der Unterniveau-Sammelgarage Reussli ein Kredit von Fr. 261'000.00 bewilligt. Am 25.04.1986 hat die Gemeindeversammlung der Bauabrechnung über die Kosten für die Erstellung des Anteils der Gemeinde an der Unterniveau-Sammelgarage im Reussli mit Gesamtaufwendungen von Fr. 171'518.45 zugestimmt. Die Investition wurde ins Finanzvermögen des politischen Gemeindegutes aufgenommen. Die Einstellplätze wurden seither an Dritte vermietet, von der Gemeinde genutzt oder gemeindenahen Institutionen zur Verfügung gestellt. In den 80-iger Jahren wurde das Grundstück der PTT für ein Postprovisorium zur Verfügung gestellt. Seither wurde für das Gemeindegrundstück kein Gemeindeprojekt geplant.

Ausgangslage

Seit Anfangs der 80-iger Jahre führen die Ehegatten Dres. Annemarie und Ueli Reinhardt an der Gerstmattstrasse 28 eine Allgemeinpraxis, die einzige Arztpraxis in Niederglatt. Die Ehegatten Reinhardt nähern sich dem Pensionierungsalter und haben sich deshalb sehr um eine Weiterführung einer Allgemeinpraxis in Niederglatt bemüht. Aus der Tagespresse ist inzwischen bekannt, dass sich der Mangel an Hausärzten in der Schweiz akzentuiert. Vor allem in ländlichen Gebieten suchen immer mehr Ärzte im Pensionsalter nach einem Nachfolger/einer Nachfolgerin. Nach Statistiken ist jeder 10. Hausarzt über 65 Jahre alt, was eine Gefährdung der Grundversorgung bedeutet. Abhilfe könnte einzig der medizinische Nachwuchs schaffen. Unter diesem Hintergrund setzt die Ärzteschaft auf den am 18.05.2014 zur Abstimmung stehenden Verfassungsartikel, welcher die medizinische Grundversorgung in der Schweiz nachhaltig stärken will.

Die Ehegatten A. + U. Reinhardt haben sich Anfangs 2013 an die Gemeindebehörde gewandt und um Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft oder einem geeigneten Grundstück für eine Gemeinschaftspraxis von 2 - 4 Hausärzten ersucht. Am heutigen Standort der Allgemeinpraxis der Ehegatten Reinhardt ist die Umsetzung einer Gemeinschaftspraxis aus räumlichen Gründen nicht möglich. Nach ersten Gesprächen zeigte die Ärzteschaft Interesse an der unüberbauten Gemeindeliegenschaft an der Reusslistrasse.

Im Verlauf des Sommers 2013 zeichnete sich ab, dass die Tochter der Ehegatten Reinhardt, Frau Dr. med. Nina Reinhardt, die im Jahre 2008 ihr Medizinstudium an der Universität Zürich abgeschlossen hat und seither in verschiedenen Spitälern als Assistenzärztin tätig ist und Dr. med. Stefan Rennhard, Facharzt FMH für Allgemeinmedizin mit eigener Praxis in Niederhasli, sich geeinigt haben, die beiden Praxen in Niederglatt und in Niederhasli zu fusionieren und auf dem Gemeindegrundstück an der Reusslistrasse ein Ärztehaus zu erstellen. Die Ärztfamilien Reinhardt und Rennhard haben in der Folge Projektstudien für ein Ärztehaus an der Reusslistrasse in Auftrag gegeben und die Baubehörde Niederglatt um Beantwortung von Bau-/Grundsatzfragen ersucht. In ihrem Projekt sehen die Ärzte eine Grundversorger-Praxis und Alterswohnungen vor. Als Trägerschaft für das Projekt nennen die Ärzte eine "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse". Bis spätestens zur Aktenauflage sollen die Gründungsunterlagen der "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" vorliegen.

Der Gemeinderat hat mit den Ärzten verschiedene Gespräche geführt, in denen die Absichten der Gemeinschaftspraxis und dem Bau von altersgerechten Wohnungen vorgestellt wurden. Das Ziel, die medizinische Grundversorgung in Niederglatt langfristig sicherzustellen, ist dem Gemeinderat Niederglatt ein grosses Anliegen. Die Lage des geplanten Ärztehauses an der Reusslistrasse mit Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel und nahe beim Zentrum ist optimal.

Absichtserklärung der Ärzte und Darlehensgewährung als Anschubfinanzierung

Gemäss der dem Gemeinderat von der Interessengemeinschaft Ärztehaus Reusslistrasse (Dr. med. St. Rennhard, Niederhasli, Dres. med. U. + A. Reinhardt, Niederglatt, Dr. med. Nina Reinhardt, Bülach) eingereichten Absichtserklärung sehen die Ärzte vor, das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 645, inklusive 10 Parkplätze in der Unterniveaugarage, zum Kaufpreis von Fr. 1'140'000 zu erwerben und für eine Hausarztpraxis mit drei Ärzte-Arbeitsplätzen einen Neubau zu erstellen. Die Ärzteschaft sieht vor, ein architektonisch, energetisch optimiertes Gebäude zu erstellen, das die baurechtlichen Möglichkeiten des Grundstückes sinnvoll ausnützt. Der geplante Neubau soll im Parterre eine Gemeinschaftspraxis beinhalten und in den Obergeschossen sollen altersgerechte Wohnungen für Bewohner im fortgeschrittenen Alter erstellt werden. Ein Dachgarten soll als Begegnungsraum für die Bewohner dienen. Die der Aktenauflage beigelegte Projektskizze zeigt einen möglichen Neubau auf. Eine baurechtliche Bewilligung dazu liegt heute noch nicht vor.

Erwerberin des Gemeindegrundstückes soll die "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" sein. Diese Genossenschaft, die noch zu gründen ist, wird auch den Neubau erstellen. Die Gemeinschaftspraxis und die Alterswohnungen werden von der "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" an die Ärzte und an die Wohnungsmieter vermietet. Die Mietzinsen sollen nicht auf Profit ausgerichtet sein. Die Interessengemeinschaft Ärztehaus Reusslistrasse führt an, dass mit dem geplanten Neubau neben dem Altersheim Eichi eine neue Art von Alterswohnungen zu günstigen Mietbedingungen angeboten werden könne. Der Neubau soll eine optimale Voraussetzung für Bewegung, Gemeinschaft und Aufenthalt im Freien ausweisen und dadurch in besonderer Weise dem gesunden Wohnen im Alter dienen. Die grundbuchamtliche Eigentumsübertragung soll nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung an die "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" für die Erstellung des Ärzte- und Alterswohnungsneubaus erfolgen.

Die Interessengemeinschaft Ärztehaus Reusslistrasse zeigt auf, dass mit der zusätzlichen Nutzung des Neubaus mit Alterswohnungen die Genossenschaft in der Anfangsphase auf eine angemessene finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde angewiesen ist. Deshalb ist vorgesehen, dass die Gemeinde einen Teil des Landverkaufspreises, nämlich Fr. 600'000.00, als grundpfandgesichertes Darlehen gewährt. Die Interessengemeinschaft sieht eine Amortisation von 10 Jahren, mit einer anfänglichen Wartefrist von zwei Jahren ab der Eigentumsübertragung und danach jährlichen Rückzahlungsraten von 4 x Fr. 50'000 und 4 x Fr. 100'000. Das Darlehen ist gegenüber der Politischen Gemeinde Niederglatt zum Zinssatz für Gemeindedarlehen der Zürcher

Kantonalbank für Festdarlehen von 10 Jahren jährlich zu verzinsen, mit Zinszahlungen jeweils per 31.12. Die Details des Darlehens sind in einem separaten Darlehensvertrag vertraglich zu vereinbaren.
Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Grundversorgung im Dorf ein Grundbedürfnis für die Bevölkerung darstellt. Mit der Gewährung eines Grundpfandgesicherten Darlehens kann die "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" die Erreichung ihres Zweckes hinsichtlich der Finanzierung zu Beginn der Investition einfacher bewerkstelligen. Mit der vorgesehenen Verzinsung ist eine kostenneutrale Anschubfinanzierung des Baus des Ärzte- und Alterswohnungsneubaus möglich.

Finanzielles für das Gemeindegut

Die finanziellen Auswirkungen des Landverkaufs für das politische Gemeindegut zeigen sich wie folgt:

Verkaufserlös		Fr.	1'140'000.00
Bilanzwert Bauland (Finanzvermögen)	Fr.	483'460.00	
Bilanzwert UN-Garage (Finanzvermögen)	Fr.	<u>167'000.00</u>	Fr. <u>650'460.00</u>
Buchgewinn zu Gunsten Eigenkapital, ohne Verkaufsnebenkosten		Fr.	489'540.00

Der Buchgewinn, abzüglich Verkaufsnebenkosten, wird im Rechnungsjahr des notariellen Vollzuges des Verkaufsvertrages als Buchgewinn in die laufende Rechnung übertragen.

Schlussbemerkung

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen unterstützt der Gemeinderat die Absicht der Interessengemeinschaft Ärztehaus Reusslistrasse mit dem Erwerb und dem Bau einer Gemeinschaftspraxis mit Alterswohnungen auf dem Gemeindegrundstück an der Reusslistrasse zur langfristigen Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in Niederglatt sowie einer begründet dargelegten Anschubfinanzierung für eine angemessene finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde.

Akten zum Geschäft:

- Schätzungsgutachten der Zürcher Kantonalbank
- Absichtserklärung/Angebot Interessengemeinschaft Ärztehaus Reusslistrasse
- Projektskizze Ärztehaus Reusslistrasse

Der Gemeinderat b e s c h l i e s s t :

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
 - 1.1 Das Grundstück Kat.-Nr. 645, umfassend 1'051 m² Grundstücksfläche und 10 Einstellplätzen in der gemeinsamen Unterniveaugarage Vers.-Nr. 704, wird zum Verkaufspreis von total Fr. 1'140'000.00 an die "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" verkauft, unter dem Vorbehalt der Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung für den Neubau eines Ärztehauses mit Alterswohnungen auf dem Verkaufsgrundstück.

- 1.2 Im Rahmen des grundbuchamtlichen Vollzugs des Grundstücksverkaufs gemäss Ziff. 1.1 vorstehend und der damit verbundenen Tilgung des Verkaufspreises wird der "Genossenschaft Ärztehaus Reusslistrasse" ab Eigentumsübertragung als Anschubfinanzierung ein grundpfandgesichertes Darlehen im Betrag von Fr. 600'000.00 gewährt, zum Zinssatz für Gemeindedarlehen der Zürcher Kantonalbank für Festdarlehen für 10 Jahre, rückzahlbar innert 10 Jahren, mit einer anfänglichen Wartefrist von 2 Jahren und danach jährlichen Rückzahlungsraten von 4 x Fr. 50'000.00 und 4 x Fr. 100'000.00.
- 1.3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Kaufvertrages und dem Abschluss eines Darlehensvertrages beauftragt.
2. Das Geschäft wird für die Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2014 traktandiert.
3. Weiterleitung des Geschäftes an die Rechnungsprüfungskommission zur Prüfung und Antragstellung.
4. Mitteilung an:
 - 4.1 RPK Niederglatt (5)
 - 4.2 Gemeinderat Peter Balsiger
 - 4.3 Finanzverwaltung
 - 4.4 Gemeindeversammlungsakten

GEMEINDERAT NIEDERGLATT

Luzius Hartmann
Gemeindepräsident

Bruno Schlatter
Gemeindeschreiber

Versandt: 22.04.2014