



Urnenabstimmung

27. September 2026

★ Infoveranstaltung

7. September 2026, 19 Uhr
Gemeindehaussaal
Thalwil

★ Info-Videos

thalwil.ch/abstimmungen

**Teilneubau im Holzelementbau
Hort / Mittagstisch, Hortweg 7**

Bewilligung Baukredit

**Pflege und Wohnen – Entwicklung
Areale Oeggisbüel und Serata**

Genehmigung Baurechtsvertrag / Bewilligung Garantien
zur Sicherung des Baukredits

Inhalt

I	Teilneubau im Holzelementbau Hort / Mittagstisch, Hortweg 7	2
---	--	---

Das Wichtigste in Kürze	3
Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	4

A	Antrag	6
B	Beleuchtender Bericht	6

II	Pflege und Wohnen – Entwicklung Areale Oeggisbuel und Serata	22
----	---	-----------

Das Wichtigste in Kürze	23
Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK	25

A	Antrag	27
B	Beleuchtender Bericht	27

Anhang 1 Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thalwil und Serata, Stiftung für das Alter 40

GEMEINDERAT THALWIL

Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber
Hansruedi Kölliker	Pascal Kuster

Thalwil, 16. Juni 2026

Aktenauflage

Die Akten zu den traktandierten Geschäften können von den Stimmberechtigten ab Donnerstag, 27. August 2026, im Gemeindehaus (Gemeinderatskanzlei, 1. Stock), Alte Landstrasse 112, eingesehen werden.

Büroöffnungszeiten

Montag: 8 bis 11.30 Uhr – 13 bis 18 Uhr
Dienstag bis Donnerstag: 8 bis 11.30 Uhr – 14 bis 16.30 Uhr
Freitag: 8 bis 15 Uhr



I Teilneubau im Holzelementbau Hort / Mittagstisch, Hortweg 7

Bewilligung Baukredit



Das Wichtigste in Kürze

Das Volksschulgesetz des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden, während der Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes, unterrichtsergänzendes Betreuungsangebot für Kindergarten- und Schulkinder anzubieten. In Thalwil besteht bereits ein breites Angebot an schulergänzender Betreuung. Dieses findet sich an den Standorten Oeggisbüel, Schwandel, Freihof, Feldstrasse, Hortweg, Plattentreff und in Gattikon auf dem Areal des Alten Schulhauses. An diesen Betreuungsstandorten werden an gewissen Wochentagen aktuell insgesamt bis zu 570 (Stand Schuljahresbeginn 2025/26) Kinder im Kindergarten- und Primarschulalter betreut. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen steigt in Thalwil seit vielen Jahren kontinuierlich an, sodass die meisten Betreuungsinstitutionen ihre Kapazitätsgrenze bald erreichen. Die Schulraumplanung der Gemeinde weist daher einen langfristig hohen Handlungsbedarf für die Schaffung von zusätzlichen Tagesstrukturen aus. Aufgrund des Anstiegs der Nachfrage als auch der Anzahl von Schülerinnen und Schülern, ist über die kommenden Jahre von einem erheblichen zusätzlichen Raumbedarf auszugehen.

Die Analyse der Schulraumplanung hat gezeigt, dass auch im Perimeter der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel die notwendigen Flächen fehlen, um ein bedarfsgerechtes und notwendiges Betreuungsangebot zur Verfügung stellen zu können. In dieser Schuleinheit befinden sich die beiden Schulhäuser Ludretikon und Schwandel. Für letzteres wurden die freien Flächen der Parzelle mit dem Bezug des Neubaus Hort / Mittagstisch / Kindergarten im Juli 2015 ausgeschöpft. Beim Schulhaus Ludretikon besteht keine Möglichkeit, einen Neubau auf den Freiflächen zu realisieren. Es musste deshalb nach einer geeigneten Lösung gesucht werden, um den notwendigen Platz zu schaffen. Die fehlende Infrastruktur für ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot am Standort Hortweg 7 konnte letztlich im Rahmen einer Studie nachgewiesen werden. Die Infrastruktur im Hort / Mittagstisch am Hortweg 7 ist in der aktuellen Situation jedoch bereits bis ans Maximum ausgenutzt. Um den dringend benötigten Platz zu schaffen, will der Thalwiler Gemeinderat die bestehende und bereits etablierte Betreuungsinstitution um einen Teilneubau im Holzelementbau erweitern.

Das geplante Bauprojekt Hort / Mittagstisch, Hortweg 7, ersetzt den Hauptbau aus dem Jahr 1988 und erweitert den Anbau aus dem Jahr 2012, indem der Neubau an den Erweiterungsbau angedockt wird. Die Gliederung orientiert sich am bestehenden Fussabdruck, das Erscheinungsbild hält sich an den vorhandenen Massstab der mittleren bis grossen Bauvolumen im Quartier. Das Bauvorhaben wird nach dem Leitkonzept SIA Norm 2040 «Effizienzpfad Energie» erstellt, das einen standardisierten, allgemein verständlichen und anerkannten Rahmen für die energie- und klimapolitische Entwicklung der Schweiz vorgibt. Der Kreditbedarf für das Bauprojekt beläuft sich auf 6,41 Millionen Franken. Sollten die Thalwiler Stimmberechtigten das Bauprojekt an der Urne gutheissen, könnte mit dem Bau im April 2028 begonnen werden. Die Bauvollendung wäre voraussichtlich im Juli 2029.

Laut der Rechnungsprüfungskommission (RPK) erfüllt die Vorlage die Kriterien der finanzrechtlichen Zulässigkeit, ist rechnerisch korrekt und finanziell angemessen.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, das Bauprojekt und den Baukredit für den Teilneubau des Horts / Mittagstischs, Hortweg 7, zu bewilligen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Teilneubau im Holzelementbau Hort / Mittagstisch, Hortweg 7, Bewilligung Baukredit

Ausgangslage

Im Perimeter der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel benötigt die Gemeinde aufgrund der aktuellen Schulraumplanung zusätzlichen Raum für schulergänzende Betreuung von Kindergarten- und Schulkindern. Der vorliegende Teilneubau trägt dem von der Gemeinde erwarteten, erheblichen zusätzlichen Raumbedarf Rechnung. Die RPK verweist auf die ausführliche Beschreibung der Vorlage im Beleuchtenden Bericht des Gemeinderats.

Die fehlende Infrastruktur für ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot am Standort Hortweg 7 konnte letztlich im Rahmen einer Studie nachgewiesen werden. Die Infrastruktur im Hort / Mittagstisch am Hortweg 7 ist in der aktuellen Situation jedoch bereits bis ans Maximum ausgenutzt.

Bericht

1. Beurteilung der Notwendigkeit, der Kosten und der Kostenfolgen

Die Gemeinde rechnet in den kommenden Jahren mit einem Anstieg der Anzahl von Schülerinnen und Schülern und damit mit einem wachsenden Bedarf an zusätzlichen Tagesstrukturen, um ihrer gesetzlichen Verpflichtung, während den Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für Kindergarten- und Schulkinder anzubieten, nachzukommen. Gerade in der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel ist die bestehende Infrastruktur im Hort / Mittagstisch am Hortweg 7 gemäss Gemeinde bereits heute bis ans Maximum ausgenutzt. Die bauliche Lösung sowie die Ausrichtung des Projekts erscheint der RPK indessen als zweckmässig. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, als die neuen Räume auf die spezifische Nutzung als Hort und Mittagstisch ausgerichtet sind, nach Angaben der Gemeinde aber die Räume aufgrund der modularen Bauweise je nach Bedarf auch als Schulräume genutzt werden können sollen.

Der Kostenvoranschlag ergibt einen Kreditbedarf von CHF 6'410'000 (inkl. MWST). Die Gemeinde rechnet damit, 50 % der Anschaffungskosten mittels Fremdkapitals zu finanzieren, wofür mit einer mittleren Zinsbelastung von 2 % ausgegangen wird.

Gemäss Beleuchtendem Bericht ist mit folgenden jährlichen Kostenfolgen zu rechnen:

- Kapitalfolgekosten: ca. CHF 275'157 pro Jahr
- Betriebliche und personelle Folgekosten: ca. CHF 161'900 pro Jahr

Die RPK beurteilt diese Kosten und Kostenfolgen im Verhältnis zum Nutzen und zur Dringlichkeit des durchzuführenden Teilneubaus als angemessen.

2. Aufgaben und Prüfung durch die RPK

Die Rechnungsprüfungskommission hat die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit des Antrags geprüft. Finanziell angemessen sind Ausgaben, die:

- notwendig zur Zielerreichung sind,
- für die Gemeinde tragbar sind,
- in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen stehen.

Diese Kriterien sind aus Sicht der RPK erfüllt.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfiehlt den Stimmberechtigten, den beantragten Kreditbedarf von CHF 6'410'000 zu bewilligen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Philipp Fratschöl
Präsident

Adrian Furger
Aktuar

Thalwil, 6. Juli 2026

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Teilneubau im Holzelementbau des Horts / Mittagstischs, Hortweg 7, werden genehmigt.
2. Der hierfür erforderliche Kredit von 6'410'000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2025) und Bauausführung.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Finanzmittel nötigenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Das Volksschulgesetz des Kantons Zürich verpflichtet die Gemeinden, während der Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes, unterrichtsergänzendes Betreuungsangebot anzubieten. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach schulergänzenden Betreuungsplätzen in der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel muss für die zu erwartende Anzahl Kinder eine Lösung gesucht werden.

Rückblick: Am 30. Januar 1928 wurde zwischen der Stiftung «Jugendhort Thalwil» und der Gemeinde Thalwil ein Schenkungsvertrag abgeschlossen. Die Stiftung trat die «Wiese im Russi», den heutigen Hortweg 7, an die Gemeinde Thalwil ab. Auf dem 1'228 Quadratmeter grossen Gelände stand ein Schopf, der damals als Tageseinrichtung für Jungen diente. Die Schenkung umfasste zudem das Inventar des Mädchenhorts, welcher sich im Schulhaus Schwandel befand. Diese einfache Einrichtung wurde bis 1958 aufrechterhalten. In jenem Jahr bewilligte die Gemeindeversammlung 118'500 Franken für den Neubau eines Horthauses am Hortweg. Dreissig Jahre später genehmigten die Thalwiler Stimmberechtigten eine Vorlage, mit der die Führung des Tageshorts in die Gemeindeordnung aufgenommen wurde. Gleichzeitig bewilligten sie den Kredit für den Umbau und die Erweiterung in einen Tages- und Freizeithort. So konnten die notwendigen Arbeiten am Gebäude ausgeführt werden.

Das Konzept am Hortweg hat sich seither bewährt. Die Infrastruktur wurde zwischenzeitlich den Bedürfnissen angepasst, doch die Nachfrage an Betreuungsplätzen steigt weiter an. 2011 musste auf der Parzelle der Liegenschaft Hortweg 7 kurzfristig ein Provisorium erstellt werden. Diese Notlösung wurde für ein Jahr bewilligt, mit der Auflage, rechtzeitig eine endgültige Lösung zu realisieren.

An der Gemeindeversammlung vom 15. März 2012 hiess die Thalwiler Stimmbevölkerung sowohl das Bauprojekt als auch den erforderlichen Kredit von 675'000 Franken für die Erweiterung Hort / Mittagstisch am Hortweg 7 gut. Das Projekt beinhaltete einen nicht unterkellerten Flachdachbau in Holzelementbauweise. Der Neubau mit einer einfachen Grundform des Baukörpers

wurde entlang des Hortwegs gesetzt. Durch diese Platzierung konnte die bestehende Freifläche weiterhin zum Spielen genutzt werden. Der Neubau, welcher für 100 Kinder Platz bietet, konnte termingerecht auf das Schuljahr 2012/13 bezogen werden.

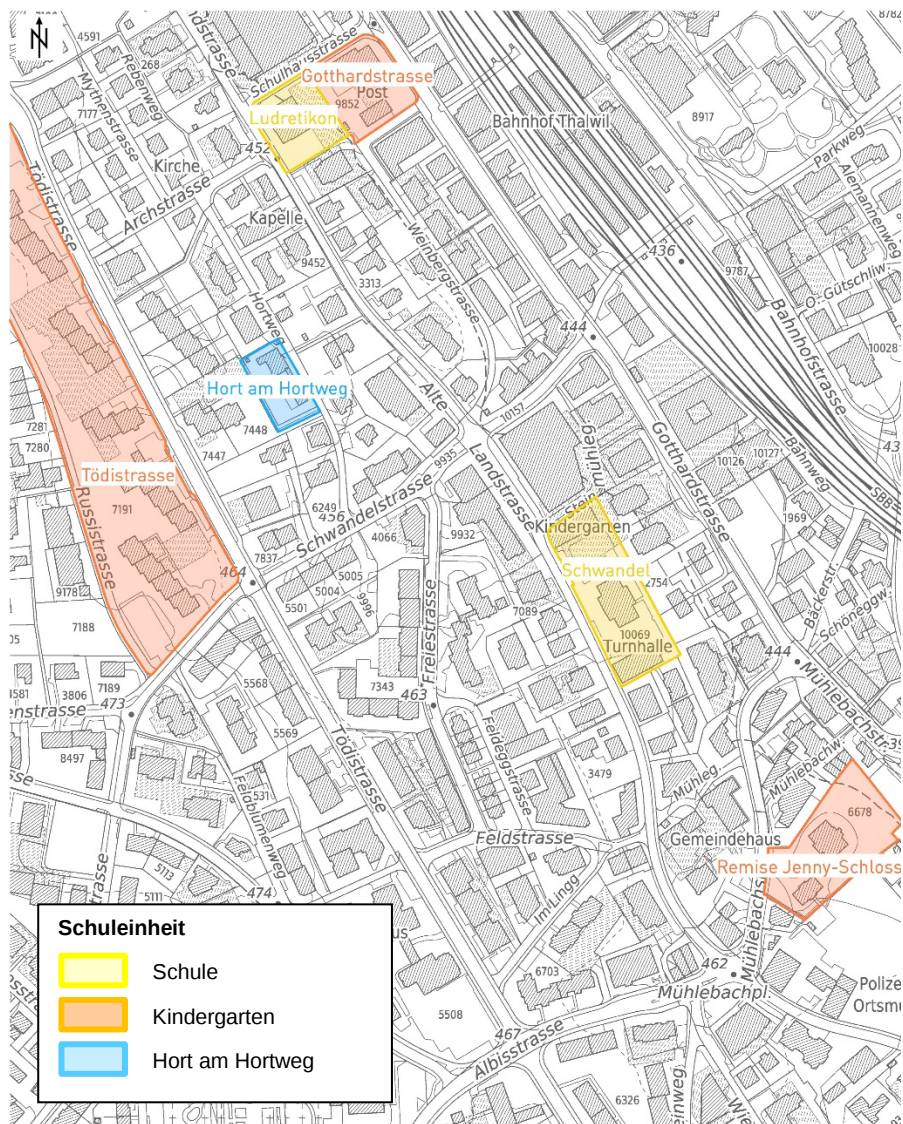


Abbildung 1 Übersichtsplan der Gebäudesituation der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel.

2 Raumbedarfsabklärungen der Schule

2.1 Tagesstruktur

Die Schule Thalwil verzeichnet seit 2012 eine starke Zunahme der Nachfrage nach schulergänzender Betreuung.

In Thalwil besteht bereits heute ein breites Angebot an schulergänzender Betreuung. Dieses findet sich aktuell an den folgenden Standorten: Hortweg, Schwandel, Gattikon (auf dem Areal des Alten Schulhauses), Oeggisbühl (im Annexbau auf dem Areal des Schulhauses Sonnenberg) und Sonnenberg (im Annexbau). Befristet bis Juli 2026 war zusätzlich ein Mittagstisch für die Schuleinheit Oeggisbühl-Oelwiese im reformierten Kirchengemeindehaus untergebracht. An diesen Betreuungsstandorten werden an gewissen Wochentagen aktuell bis zu 570 (Stand Schuljahresbeginn 2025/26) Kinder im Kindergarten- und Primarschulalter betreut.

Insgesamt besuchen aktuell rund 747 Kinder die schulergänzende Betreuung. Erfahrungen aus Thalwil und Rückmeldungen der Eltern lassen vermuten, dass die Nachfrage steigt, wenn Betreuungsstandorte wohn- und schulnah liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Nachfrage auch künftig weiter zunimmt, wenn die Betreuungsstandorte in der Nähe der jeweiligen Schuleinheiten geplant und betrieben werden.

Erfahrungsgemäss wird das Angebot an schulergänzender Betreuung von Familien mit Kindergartenkindern sowie Schülerinnen und Schüler der Unterstufe genutzt. In der Mittelstufe ist die Nachfrage eher gering und in der Sekundarstufe als untergeordnet einzustufen.

Im Rahmen der Defizitbetrachtung der Schulraumplanung vom 31. August 2023 wurde der Bereich der schulergänzenden Betreuung vertieft behandelt. Die Verfassenden haben in Absprache mit der Planungskommission eine Prognose mit verschiedenen Szenarien erstellt, um die künftig anzunehmende Nachfrage darzustellen.

2.2 Prognose

Die Basis für die Prognoseszenarien bildete die bisherige Nachfrageentwicklung sowie die Schülerinnen- und Schülerprognose aus dem Jahr 2022. Dabei muss hervorgehoben werden, dass die Entwicklung der Nachfrage bis zur Sättigung der Nachfrageentwicklung stärker ins Gewicht fällt als die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Auch das konservativste langfristige Prognoseszenario zeigt auf, dass die Gemeinde für das Angebot der schulergänzenden Betreuung zukünftig mehr Raum benötigt.

2.3 Fazit

Da das Angebot an Tagesstrukturen wesentlich zur Attraktivität einer Gemeinde beiträgt und in Thalwil nachweislich bereits eine sehr hohe Nachfrage nach Betreuungsangeboten vorhanden ist, ist ein zukunftsorientiertes Flächenmanagement, zu welchem auch entsprechende Erweiterungen des Angebots gehören, notwendig.

Die nachstehend aufgezeigte Flächenzunahme ergibt sich unter anderem aus den bei der Planung angesetzten Flächen pro Kind. Der Ansatz von 3 Quadratmetern pro Schulkind am Mittag stellt eine verdichtete Orientierung dar. Für den Nachmittag werden 4 Quadratmeter pro Schulkind vorgesehen. Die für Kindergartenkinder berücksichtigten 6 Quadratmeter pro Kind

entsprechen einer gemeindeeigenen Zielsetzung. Diese Anforderungen werden in den letzten Jahren insbesondere in den beliebtesten Betreuungsmodulen am Montag-, Dienstag- und Donnerstagmittag mehrheitlich nicht mehr erreicht. Zudem begründet sich der zusätzliche Flächenbedarf im Anstieg der Anzahl zu betreuenden Schülerinnen und Schüler.

Nachstehende Tabelle zeigt das Defizit der Jahre 2031/32 und 2041/42 auf:

Flächenbedarf	2023	2031/32	2041/42	Differenz
Fläche Bestand	2'284 m ²			
Fläche Bedarf		3'193 m ²		- 909 m ²
			3'936 m ²	- 1'652 m ²

3 Projekt- und Standortüberlegungen

3.1 Bestandesbau

Das geplante Bauprojekt am Standort Hortweg 7 umfasst den Ersatz des bestehenden Hauptgebäudes aus dem Jahr 1988 sowie die gezielte Erweiterung des im Jahr 2012 erstellten Anbaus. Der Neubau wird so konzipiert, dass er direkt an den bestehenden Erweiterungsbau angebunden wird. Dadurch entsteht eine funktionale und räumlich zusammenhängende Gesamtanlage, welche den heutigen Anforderungen an einen Hort- und Mittagstischbetrieb entspricht.

Der nördliche, ältere Baukörper weist aufgrund seines Alters eine deutlich geschwächte Bausubstanz auf. In den vergangenen Jahren wurden vermehrt bauliche Mängel festgestellt. Diese betreffen sowohl die Gebäudehülle als auch zentrale Bauteile und haben zu einem kontinuierlich steigenden Unterhaltsbedarf geführt. Die notwendigen Instandhaltungsarbeiten verursachen mittlerweile überdurchschnittlich hohe Kosten, ohne dass eine nachhaltige Verbesserung des Zustands erreicht werden kann.

Ein besonderes Problem stellt der nachträglich erstellte Glasbau (Wintergarten) im Untergeschoss dar. Diese Konstruktion ist an mehreren Stellen undicht. In der Folge kam es wiederholt zu Wassereintrüben, die nicht nur zusätzliche Reparaturkosten verursachen, sondern auch das Risiko von Folgeschäden, wie Feuchtigkeit in der Bausubstanz oder Schimmelbildung, erhöhen.

Darüber hinaus befinden sich die sanitären Anlagen sowie die elektrischen Installationen in einem ungenügenden Zustand. Sie entsprechen weder den heutigen technischen Standards noch den aktuellen Anforderungen an Betriebssicherheit, Hygiene und Energieeffizienz. Eine umfassende Erneuerung dieser Systeme wäre notwendig, jedoch im bestehenden Gebäude nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand realisierbar.

Auch aus energetischer Sicht entspricht das Hauptgebäude nicht mehr den geltenden Vorgaben. Die Gebäudehülle ist ungenügend gedämmt und die bestehenden Systeme führen zu einem erhöhten Energieverbrauch. Dies hat zur Folge, dass die Betriebskosten

überdurchschnittlich hoch sind und unnötig viel CO₂ ausgestossen wird. Eine Sanierung wäre technisch anspruchsvoll und wirtschaftlich wenig sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund ist der geplante Teilneubau die zweckmässigste und langfristig wirtschaftlichste Lösung. Der geplante Teilneubau ermöglicht es, die heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Betriebssicherheit und Nutzungsqualität vollständig zu erfüllen und gleichzeitig eine nachhaltige Infrastruktur für die Zukunft bereitzustellen.

3.2 Standortüberlegungen

Im Februar 2012 setzte der Thalwiler Gemeinderat eine Planungskommission ein und beauftragte diese, Abklärungen über den zusätzlichen Schulraumbedarf und die möglichen Standorte für Erweiterungen vorzunehmen. Für die Kindergartenstufe und die Betreuung ausserhalb der Schulzeiten sind Defizite in verschiedenen Schuleinheiten festgestellt worden.

Seit 2005 sind die Gemeinden mit der Einführung des damals totalrevidierten Volksschulgesetzes und der Volksschulverordnung verpflichtet, während der Unterrichtswochen ein bedarfsgerechtes schulergänzendes Betreuungsangebot anzubieten. Der Bedarf wird in Thalwil über die Anmeldungen, die jeweils bis Ende Mai des laufenden Jahres erfolgen müssen, ermittelt. Das Angebot umfasst eine Morgen-, Mittags- und Nachmittagsbetreuung, womit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

An der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 hiessen die Thalwiler Stimmberechtigten mit einer deutlichen Mehrheit den Baukredit von 6,86 Millionen Franken für den Neubau Hort / Mittagstisch bei der Schuleinheit Oeggisbüel-Oelwiese gut. Die Analyse der Schulraumplanung hat gezeigt, dass auch im Perimeter der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel die notwendigen Flächen fehlen, um ein bedarfsgerechtes und erforderliches Betreuungsangebot anbieten zu können. In dieser Schuleinheit befinden sich die beiden Schulhäuser Ludretikon und Schwandel. Für letzteres wurden die freien Flächen der Parzelle mit dem Bezug des Neubaus Hort / Mittagstisch / Kindergarten im Juli 2015 ausgeschöpft. Beim Schulhaus Ludretikon besteht keine Möglichkeit, einen Neubau auf den Freiflächen zu realisieren.

Auch in den beiden Schulhäusern sind die bestehenden Nutzflächen vollständig ausgelastet. Es steht nur sehr begrenzt Raum für Gruppen- und Ausweichräume zur Verfügung, was die pädagogische Arbeit sowie flexible Betreuungsformen zusätzlich erschwert. Es musste deshalb nach einer geeigneten Lösung gesucht werden, um den notwendigen Platz zu schaffen. Per Schuljahresbeginn 2024/25 wurde der Standort Schwandel für die schulergänzende Betreuung erweitert und die beiden Kindergärten in das Provisorium Kirchrain verlegt. Die fehlende Infrastruktur für ein bedarfsgerechtes Kinderbetreuungsangebot am Standort Hortweg 7 konnte im Rahmen einer Studie nachgewiesen werden.

Neben der unzureichenden Flächenverfügbarkeit stösst der aktuelle Betreuungsstandort auch betriebsorganisatorisch zunehmend an seine Grenzen. Die Infrastruktur ist alt und entspricht in mehreren Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Betreuungsbetrieb. Insbesondere die kleine Küche erschwert einen effizienten Ablauf während der stark frequentierten Mittagsbetreuung.

Der geplante Teilneubau am Hortweg bietet dank des modularen Raumkonzepts künftig die notwendige Flexibilität, um die Räumlichkeiten je nach Bedarf entweder für die

schulergänzende Betreuung oder für den Unterricht zu nutzen. Dadurch kann auf veränderte Nachfrageentwicklungen langfristig und ohne zusätzliche bauliche Eingriffe reagiert werden.



Abbildung 2 Situationsplan, der zeigt, wie der Teilneubau (rot) an den Erweiterungsbau angedockt wird. Gelb eingezeichnet ist der aktuelle Grundriss.

4 Abwicklung des Bauvorhabens

Bei der Beschaffung von Dienstleistungen durch die öffentliche Hand sind einerseits die Vorgaben der Submissionsgesetzgebung, andererseits aber auch die Gemeindeordnung zu beachten. Beide beeinflussen die Vorlaufzeit eines solchen Projekts massgeblich. Gemäss Submissionsverordnung muss der Gemeinderat Aufträge je nach Umfang entweder im Einladungsverfahren oder in einem öffentlichen Verfahren ausschreiben.

Mit der Planung und Umsetzung des 2012 realisierten eingeschossigen Erweiterungsbaus wurde die ALU Partner AG, Thalwil, beauftragt. Folgerichtig wurden dieselben Architekten auch mit der Projektierung des Neubaus beauftragt. Da die Architekturleistungen den Wert der freihändigen Vergabe übersteigen, musste dieser Beschluss öffentlich publiziert werden. Der Auftrag für die Bauleitung wird gemäss Submissionsverordnung ausgeschrieben.



Abbildung 3 Visualisierung Innenraum.

5 Projektbeschreibung



Abbildung 4 Grundriss Erdgeschoss des neuen Horts, inklusive Umgebungsgestaltung.

5.1 Städtebau und Architektur

Das Bauprojekt Hort / Mittagstisch, Hortweg 7, ersetzt den Hauptbau von 1988 und erweitert den Anbau von 2012, indem der Neubau an den Erweiterungsbau angedockt wird. Die bestehende Strassenflucht am Hortweg wird aufgenommen, der Strassenraum bleibt dadurch klar gefasst.

Die Herausforderung liegt in der Gliederung in zwei unterschiedlich hohe Baukörper, die sich an der bestehenden Prägung orientieren. Das Erscheinungsbild des Bestands mit einem Vollgeschoss und des Neubaus mit drei Vollgeschossen hält sich an den bestehenden Massstab der mittleren bis grossen Bauvolumen im Quartier. Das äussere Erscheinungsbild ist schlicht und führt die Architektursprache des bestehenden Anbaus fort. Durch die Fensteröffnungen sind die Horträume gut belichtet. Sie ermöglichen einen passiven Wärmegewinn im Winter und eine gute Verschattung im Sommer.

Der Erhalt des bestehenden Anbaus aus dem Jahr 2012 mit einem Alter von gut 14 Jahren ist auch aus Nachhaltigkeitsgründen sinnvoll. Der kompakte Neubau mit seiner nahezu würfelförmigen Geometrie weist ein sehr gutes Verhältnis von Oberfläche zu Volumen auf. Dies wirkt sich positiv auf den Energiehaushalt des Gebäudes aus.

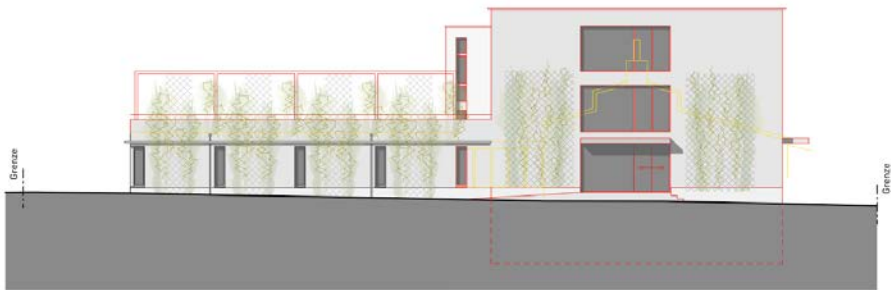


Abbildung 5 Ostfassade des neuen Horts am Hortweg.

5.2 Raumkonzept

Der Hauptzugang führt barrierefrei vom Strassenniveau auf das Eingangspodest und über den Windfang in die Treppenhaus- und Korridorzone des Neubaus und des bestehenden Anbaus. Die horizontale Erschliessung um den Lift- und Nasszellenkern führt im Erdgeschoss zu den Garderoben, der Zahnputzstation, dem Essbereich, der Küche und dem bestehenden Anbau mit Gruppenräumen. Der rückwärtige Eingang erschliesst den gedeckten Aussenraum und die strassenabgewandten und entsprechend geschützten Aussenräume im Hof.

Über das Treppenhaus mit barrierefreiem Aufzug werden die beiden Obergeschosse mit den Gruppenräumen erschlossen. Ebenfalls angebunden sind die neue Terrasse auf dem bestehenden Anbau sowie das Untergeschoss mit Hortnutzung, Personalgarderoben sowie Technik- und Nebenräumen.

Die Küche verfügt über eine eigene Anlieferung direkt von aussen und liegt in Nähe zur Strasse und zum Parkplatz. Dank der kurzen Wege zum Aufzug sind sowohl das Untergeschoss mit den Lagerräumen als auch die Obergeschosse gut und effizient erreichbar.

Der Neubau ist derzeit auf die Nutzung als Hort und Mittagstisch ausgerichtet. Durch die modulare Bauweise können zukünftig auch Schulräume mit entsprechender Nutzung geschaffen werden.

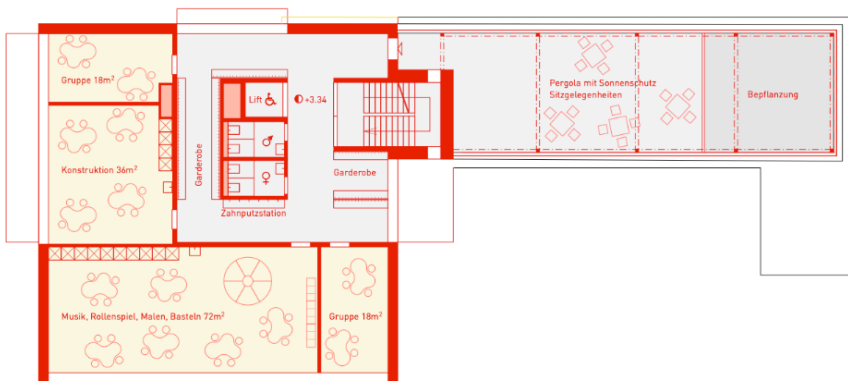


Abbildung 6 Grundriss des 1. Obergeschosses.

5.3 Erschliessung und Aussenräume

Durch die präzise Setzung der Baukörper entsteht auf der strassenabgewandten Seite ein grosszügiger und sicherer Freibereich. Das Gebäude hat einerseits eine klare Eingangsfassade zur Strasse und andererseits einen geschützten Spielbereich zu den Grünflächen im rückwärtigen Bereich. Der bisherige Zugang bleibt bestehen und ist durch ein Vordach, ein vorgelagertes Podest mit barrierefreier Rampe und eine Treppe gut ablesbar. Die Anlieferung und der Containerplatz sind deutlich vom Haupteingang getrennt. Entlang des Hortwegs befinden sich die Parkplätze für die Mitarbeitenden.

Durch die veränderte Grundfläche des Neubaus reduzieren sich die Freiflächen. Umso wichtiger ist die Kompensation durch hochwertige Aussenräume, um die Bedürfnisse der Nutzenden abzudecken.



Abbildung 7 Visualisierung Aussenraum.

5.4 Umgebung

Mit dem Ausbau des Horts zur Mittagsbetreuung werden sich in Zukunft deutlich mehr Schülerinnen und Schüler im Aussenraum aufhalten. Dies bedeutet, dass die verbleibende nutzbare Aussenraumfläche pro Schülerin und Schüler abnimmt. Deshalb soll die verbleibende Fläche optimiert werden. Die Anlage soll möglichst gut strukturiert, für die wesentlich intensivere Nutzung verbessert und ein vielfältiges Nutzungsangebot geschaffen werden. Durch eine optimale Bepflanzung soll auch der zunehmenden Erwärmung im Siedlungsraum entgegengewirkt werden. Anstelle des heutigen Spielrasens wird ein etwa gleich grosser Kunstrasenplatz angelegt, so dass die Schülerinnen und Schüler den Platz ganzjährig nutzen können.

Teilbereiche der Fassaden werden mit Kletterpflanzen begrünt, die im Sommer zur Kühlung beitragen. Die Randbereiche der Umgebung mit der dichten Heckenbepflanzung, den

Einzelbäumen und dem rückwärtigen Ballfangzaun bleiben weitgehend erhalten. Die Kletter-, Balancier- und Sandspielbereiche werden erneuert und aufgewertet.

5.5 Konstruktion und Materialisierung

Die einfache und kompakte Grundform des neuen Baukörpers, in Verbindung mit gleichartigen Grundrissen über alle Geschosse, ermöglicht klare statische und haustechnische Strukturen.

Wie beim Erweiterungsbau ist auch der Neubau in Hybridbauweise geplant. Auf einem betonierten Untergeschoss und um einen betonierten Treppenhaukern wird eine Holzkonstruktion errichtet. Neben Nachhaltigkeitsaspekten spricht auch die kurze Bauzeit für die gewählte Bauweise.

Die Aussenwände werden tragend, die Innenwände weitestgehend nichttragend ausgeführt, um später mögliche Grundrissänderungen einfach umsetzen zu können. Sämtliche Decken werden mit flächigen Hohlkastenträgern ausgeführt, die eine hohe statische Wirksamkeit, einen guten Körper- und integrierten Schallschutz gegen Nachhall aufweisen.

Im flachen, horizontal entwickelten Anbau wird die Gebäudestruktur durch vertikal ausgerichtete Fenster betont. Der insgesamt eher statisch wirkende, würfelförmige Neubau erhält durch horizontal betonte Fensterbänder mehr Dynamik. Die Ausgestaltung und Anordnung der Fenster richten sich nach der jeweiligen Raumnutzung sowie nach der Ausrichtung des Gebäudes. In Anlehnung an den Erweiterungsbau werden die Fassaden mit einer schlichten, gleichformatigen Faserzementverkleidung ausgeführt.

5.6 Struktur und Haustechnik

Die Energie für Heizung und Warmwasser wird weiterhin aus dem Fernwärmenetz bezogen und neu über eine Fussbodenheizung verteilt. Ergänzend sollen in den warmen Jahreszeiten die Räumlichkeiten gekühlt werden. Gemeinsam mit dem Betreiber des Wärmenetzes und dem Bauphysiker wird eine effiziente Lösung erarbeitet.

Der Eigenbedarf an elektrischer Energie wird soweit möglich durch eine Photovoltaikanlage auf dem Attikadach abgedeckt. Die Beleuchtung im Innen- und Aussenbereich entspricht dem neusten Stand der Technik, wodurch sowohl der Stromverbrauch als auch die Lichtverschmutzung minimiert werden.

Beide Lüftungsanlagen von Küche und Essbereich sind mit Wärmerückgewinnung effizient ausgelegt. Die grossen Gruppenräume in den Obergeschossen können bei Konzeptanpassungen nachträglich an die Lüftungsanlage angeschlossen werden.

Die über die Geschosse verteilten, barrierefreien Sanitäranlagen werden mit verbrauchsoptimierten Armaturen ausgestattet und die Spülwassermengen somit auf ein Minimum reduziert.

6 Verpflichtungskredit

6.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag wurde in Zusammenarbeit mit den am Projekt involvierten Planern erarbeitet. Dieser beruht auf Richtofferten verschiedener Unternehmen. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2025: Die Genauigkeit beträgt +/- 10 Prozent.

Der Kostenvoranschlag, inkl. 8,1 % MWST, setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100'000.00
BKP 2	Hochbauten	Fr.	5'509'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	190'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	59'000.00
<u>Kostenvoranschlag inkl. 8,1 % MWST</u>		Fr.	<u>5'858'000.00</u>

BKP 8	Unvorhergesehenes, Reserven gerundet ca. (6 %)	Fr.	352'000.00
BKP 7	Umzugsarbeiten	Fr.	20'000.00
BKP 9	Ausstattung und Möblierung	Fr.	180'000.00
<u>Total Kreditbedarf inkl. 8,1 % MWST</u>		Fr.	<u>6'410'000.00</u>

6.2 Folgekosten

Kapitalfolgekosten nach HRM2

Die Schulliegenschaften sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, da mit dem Bau eine öffentliche Aufgabenerfüllung verfolgt wird. Anlagen im Verwaltungsvermögen sind planmässig über die Nutzungsdauer gemäss Mindeststandard (§ 30 Gemeindeverordnung VVG) abzuschreiben. Da es sich um ein für die Gemeinde Thalwil grosses Projekt handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass 50 Prozent der Anschaffungskosten mittels Fremdkapital zu finanzieren sind. Für die Verzinsung wird von einer mittleren Zinsbelastung für Fremdkapital von 2 Prozent ausgegangen.

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Anlagekategorie	Nutzungsdauer (in Jahren)		Betrag
Gebäude 1 / 2 / 5 / 8	Hochbauten	33	Fr.	182'424.00
Umgebung 4	übrige Tiefbauten	30	Fr.	6'333.00
Ausstattung und Möblierung 9	Mobilien	8	Fr.	22'500.00
Verzinsung (2 % von Fr. 6'390'000 / 50 %)			Fr.	63'900.00
<u>Kapitalfolgekosten jährlich</u>				<u>Fr. 275'157.00</u>

Betriebliche Folgekosten

Es ist mit betrieblichen Folgekosten in der Höhe von 63'900 Franken (1 Prozent der Anschaffungskosten, ohne Umzugsarbeiten) zu rechnen. Darunter fallen auch die Unterhaltskosten für die technischen Anlagen. Aufgrund der zusätzlich entstehenden Flächen, der Neugestaltung des Aussenraums und der Wartungskosten erhöht sich der externe Unterhaltsaufwand um rund 98'000 Franken pro Jahr.

<u>Betriebliche und personelle Folgekosten jährlich</u>	<u>Fr. 161'900.00</u>
---	-----------------------

7 Bauausführung und Termine

7.1 Bauausführung

Bei der Durchführung von Bauvorhaben, insbesondere auf Schulgeländen, hat die Sicherheit oberste Priorität. Während der Bauzeit wird die Baustelle, einschliesslich des Zu- und Abfahrtsbereichs, eingezäunt und gesichert. Der sehr schmale Hortweg mit Einbahnverkehr ist die einzige Zufahrtsmöglichkeit zur Baustelle. Während der Umsetzung des Neubaus werden die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen im Zusammenhang mit der Bauplatzinstallation getroffen.

Während der Bauzeit werden die Kinder in Räumlichkeiten des Schulhauses Sonnenberg untergebracht. Die dafür notwendigen Flächen werden durch interne Rochaden zur Verfügung gestellt.

7.2 Termine

Das provisorische Terminprogramm präsentiert sich wie folgt:

• Urnenabstimmung Baukredit Hort / Mittagstisch Hortweg	27. September 2026
• Ausschreibung Bauleitung	November 2026
• Ausarbeitung Bauprojekt für Baueingabe	Mai 2027
• Bewilligungsverfahren	September 2027
• Ausschreibungs- und Ausführungsplanung	März 2028
• Baubeginn	April 2028
• Bauvollendung	Juli 2029

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden.

8.1 Soziale Aspekte

Die Schulraumplanung im Perimeter der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel zeigt einen langfristig hohen zusätzlichen Bedarf an Tagesstrukturen. Die Gründe sind eine höhere Anzahl von Schülerinnen und Schülern sowie – je Person – eine häufigere Nutzung. Direkt neben den beiden Schulhäusern sind keine Freiflächen für die Schaffung von zusätzlichen Tagesstrukturen vorhanden. Der Standort am Hortweg 7 bietet die Möglichkeit, diese bedarfsgerecht und in kurzer Gehdistanz zu den beiden Schulhäusern zu schaffen.

Die Infrastruktur des Horts am Hortweg ist in der aktuellen Situation bis ans Maximum ausgenutzt. Zu Spitzenzeiten mit 100 Kindern steht pro Kind nur eine Fläche von 2,8 Quadratmetern zur Verfügung. Enge Platzverhältnisse wirken sich negativ auf das Kindeswohl aus: Eingeschränkte Bewegungsfreiheit, Reizüberflutung durch hohe Lärmbelastung und verminderte Konzentration. Die bestehende Regenerationsküche erfüllt weder ergonomische Mindeststandards noch die Anforderungen an eine effiziente Versorgung an einem Spitzentag. Sie verursacht vermeidbare Gesundheitsbelastungen für das Personal, erhöht den Energieverbrauch und verhindert eine zeitgemässe, abwechslungsreiche und klimafreundliche Ernährungsstrategie.

Das zentrale Ziel des vorliegenden Projekts ist, Betreuungsplätze für eine markant höhere Anzahl an Kindern zu schaffen. Dabei muss die Funktionalität – auch für Mitarbeitende – im Gebäude wie im Aussenbereich sichergestellt sein. Durch die Aufstockung und einen um 36 Prozent grösseren Fussabdruck kann das Ziel erreicht werden. Mit 3 Quadratmeter Fläche pro Kind (Richtfläche) können neu bis zu 145 Kinder, das sind 45 mehr als bisher, beim Mittagstisch betreut werden. Im Hochsommer können die Räumlichkeiten gekühlt werden. Als Kühlmethode wird das energieeffiziente «freecooling» verwendet. Dabei wird die unerwünschte Wärme über die Bodenheizung in die Erde abgeführt.

Durch den grösseren Fussabdruck wird jedoch die Freifläche eingeschränkt. Eine attraktive und bedarfsgerechte Umgebungsgestaltung soll dies durch räumliche Trennungen für verschiedene Altersgruppen und vielfältige und robuste Nutzungsmöglichkeiten kompensieren. Sämtliche Einrichtungen und Zugänge werden hindernisfrei zugänglich sein.

8.2 Ökologische Aspekte

Bei der Gestaltung und Materialisierung steht die Senkung der Treibhausgasemissionen im Vordergrund. Im vorliegenden Projekt wird die SIA Norm 2040 «Effizienzpfad Energie» angewendet. Diese Norm stellt hohe Anforderungen an einen emissionsarmen Bau und Betrieb. Gemäss Berechnungen wird der Bau die Zielwerte dieser Norm einhalten. Die Einhaltung der Norm sollte während des Bauprozesses periodisch überprüft werden. Auf dem Dach des Attikageschosses ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Sie dient dazu, den Eigenbedarf an Strom –

insbesondere auch denjenigen für die Kühlung im Sommer – soweit wie möglich aus Sonnenenergie zu decken. Die Fensteröffnungen sind so ausgerichtet, dass im Winter durch das Sonnenlicht passive Wärme gewonnen wird. Im Sommer ist vorgesehen, die Fenster effektiv zu beschatten.

Der geplante Kunstrasen könnte aus nachhaltiger Sicht nochmals hinterfragt werden, obwohl er gesamthaft betrachtet bei der erwarteten hohen Auslastung gegenüber einem Naturrasenplatz geringere Umweltauswirkungen pro Nutzungsstunde aufweist. Ebenfalls spricht er beim ersten Gedanken nicht für Pflanzenvielfalt. Das Areal kann aus Sicht der Biodiversität jedoch andernorts aufgewertet werden: Der Baumbestand wird weitgehend erhalten, das Dach des Anbaus kann als Terrasse mit begrünter Aussenfläche genutzt werden und die vorgesehenen Fassadenbegrünungen sind zudem Massnahmen im Bereich der Klimaanpassung.

8.3 Ökonomische Aspekte

Die Betreuung von Kindern hat bedeutende volkswirtschaftliche Auswirkungen. Nicht alle Familien haben Möglichkeiten, Kinderbetreuung im eigenen Umfeld zu organisieren. Dadurch sind Elternteile gezwungen, ihre Erwerbstätigkeit ganz aufzugeben oder in kleineren Pensen zu arbeiten. Dies schlägt sich auf volkswirtschaftlicher Ebene in geringerer Kaufkraft und gleichzeitig in geringerer Verfügbarkeit von Fachkräften nieder. Das vorliegende Projekt hat deshalb einen gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Nutzen. Neben den Eltern profitieren auch Unternehmen.

Der Bau sieht ein modulares, flexibles Raumkonzept vor. Die Räumlichkeiten können je nach Bedarf für die schulergänzende Betreuung oder für den Unterricht genutzt werden. Dadurch kann auf veränderte Nachfrageentwicklungen schnell und ohne zusätzliche bauliche Eingriffe reagiert werden. Die gewählte Holzelementbauweise ist geringfügig teurer als ein Massivbau. Dafür ist die Bauzeit kürzer und der Betrieb muss nur innerhalb einer kurzen Zeitspanne mit Provisorien überbrückt werden. Dies ist aus sozialer und ökonomischer Sicht vorteilhaft.

8.4 Fazit

Das vorgeschlagene Projekt Teilneubau Hort am Hortweg bringt deutliche Verbesserungen für das ausserschulische Betreuungssystem. Die Bedürfnisse für die Schuleinheiten Ludretikon und Schwandel werden mit der Erhöhung der Plätze um 45 Prozent für die kommenden 20 Jahre abgedeckt. Unter Berücksichtigung eines auf Dauer ausgewogenen Verhältnisses zwischen sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten ist die gewählte Projektvariante aus nachhaltiger Sicht zu unterstützen.

9 Schlussbemerkungen

Die Planung von Um-, Neu- und Erweiterungsbauten in der Gemeinde Thalwil ist von strategischer Bedeutung. Frühzeitig werden Standort- und Nutzungsevaluationen für eine nachhaltige Immobilienpolitik erarbeitet. Diese effiziente Vorgehensweise hat sich auch bei der Planung bereits errichteter Gebäude bewährt.

Der Bedarf an Flächen für die schulergänzende Betreuung in Thalwil ist ausgewiesen. Im Rahmen der Defizitbetrachtung der Schulraumplanung vom 31. August 2023 wurde der Bereich der schulergänzenden Betreuung vertieft behandelt und aufgezeigt. Die seit 2013 bestehenden Provisorien wurden in einer ersten Phase bis August 2016 befristet bewilligt. Infolge Platzmangels bei schulergänzenden Betreuungsplätzen konnte eine Verlängerung bewirkt werden. Diese läuft nun endgültig ab und eine nochmalige Verlängerung wird nicht in Aussicht gestellt. Dies hat zur Folge, dass zusätzlicher Raumbedarf für ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot zwingend erforderlich ist.

Im Rahmen einer umfassenden Evaluation des bestehenden und neu zu schaffenden Schulraums im Perimeter der Schuleinheit Ludretikon-Schwandel wurde der Standort beim Hort am Hortweg als einzig möglicher Standort ausgewählt. Mit der Planung und Realisierung des 2012 realisierten eingeschossigen Erweiterungsbaus wurde die ALU Partner AG aus Thalwil beauftragt. Folgerichtig wurde der gleiche Partner mit der Planung des Teilneubaus beauftragt.

Mit dem Ausbau des Horts zur Mittagsbetreuung werden sich in Zukunft deutlich mehr Schülerinnen und Schüler im Aussenraum aufhalten. Dies bedeutet, dass die verbleibende nutzbare Aussenraumfläche pro Schülerin und Schüler abnimmt. Der neu zu gestaltende Aussenraum muss daher präzise strukturiert werden und das Defizit einer wesentlich intensiveren Nutzung ausgleichen. Um die Situation zu verbessern, wird der Flachdachbereich des bestehenden Ergänzungsbaus ausgebaut und als nutzbare Aussenfläche gestaltet. Das Bauvorhaben wird nach der SIA Norm 2040 «Effizienzpfad Energie» erstellt, der Richt- und Zielwerte zum Bauen im Sinne der 2'000-Watt-Gesellschaft festlegt.

Den Architekten ist eine zielorientierte und betriebstechnisch kompakte Lösung gelungen. Die zeitgemässen und modernen Betreuungsformen entsprechenden Grundrisse ermöglichen eine effiziente Flächennutzung. Durch die Verwendung des langlebigen und nachwachsenden Baustoffes Holz wird ein zeitgerechtes Baumaterial eingesetzt. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird weiterhin aus dem Wärmeverbund Zentrum bezogen.

Mit dem Teilneubau eines Horts / Mittagstischs beim Hort am Hortweg 7 reagiert der Thalwiler Gemeinderat auf die Entwicklung der Schülerzahlen und die damit verbundenen räumlichen Defizite in der schulergänzenden Betreuung.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, das Bauprojekt und den Baukredit für den Teilneubau des Horts / Mittagstischs, Hortweg 7, zu bewilligen.



II Pflege und Wohnen – Entwicklung Areale Oeggisbüel und Serata

Genehmigung Baurechtsvertrag / Bewilligung Garantien zur
Sicherung des Baukredits



Das Wichtigste in Kürze

Die Stiftung Serata betreibt in Thalwil Pflege-, Betreuungs- und Wohnangebote für ältere Menschen. Das Alterswohnheim Oeggisbüel in Thalwil wurde von der Gemeinde Thalwil erstellt und im Jahr 1983 der damaligen Stiftung Krankenhaus Thalwil, der heutigen Stiftung Serata, zum Betrieb übergeben. Die Zusammenarbeit der Gemeinde mit der Stiftung ist in einer Leistungsvereinbarung geregelt. Nebst dem bereits erwähnten Alterswohnheim Oeggisbüel, das sich auf dem Land der Gemeinde Thalwil Kat.-Nr. 8513 befindet, betreibt die Stiftung Serata auf dem eigenen Land Kat.-Nr. 9525 ein Pflegeheim (Serata 1) sowie ein Restaurant und Wohnhäuser mit Alterswohnungen (Serata 2 – 4).

Das bestehende Alterswohnheim Oeggisbüel wurde einst nicht für den Zweck eines Pflegeheims geplant und realisiert. Die Pflege kann daher aktuell nur mit Mehraufwand und unter erschwerten Bedingungen stattfinden. Zudem weist das Gebäude nach über 40 Jahren Betriebszeit einen sehr hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Gestützt auf umfassende fachliche Abklärungen wäre eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht zweckmässig. Folglich wurde der Rückbau der Bestandesbaute beschlossen und die Verlegung der Pflegeplätze auf das benachbarte Grundstück Kat.-Nr. 9525 der Stiftung Serata vorgesehen. Zusammen mit den bereits bestehenden Einrichtungen der Stiftung wird damit die Grundlage geschaffen, um den künftigen Bedarf an Pflege- und Demenzplätzen in Thalwil langfristig sicherzustellen. Die räumliche Konzentration der Pflegeangebote ermöglicht zudem eine effizientere Nutzung bestehender Infrastruktur und schafft betriebliche Synergien. Auf dem heutigen Oeggisbüel-Areal Kat.-Nr. 8513 soll nach dem Rückbau des bestehenden Gebäudes eine Wohnüberbauung für ältere Menschen entstehen. Die Wohnungen sollen den Anforderungen eines zeitgemässen Wohnens im Alter entsprechen und gleichzeitig eine ausgewogene soziale Durchmischung ermöglichen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens soll die Gemeinde Thalwil der Stiftung Serata das Areal Kat.-Nr. 8513 im Baurecht überlassen. Zur Regelung des Baurechtsverhältnisses wurde zwischen den beiden Parteien ein umfassender Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Dieser Baurechtsvertrag ist integraler Bestandteil dieser Abstimmungsvorlage und bildet die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des Projekts. Darin ist zudem festgelegt, dass die Baurechtsnehmerin verpflichtet ist, 60 Pflegeplätze bereitzustellen und zu betreiben. Nach der Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Baurechtsvertrag soll die Planung beider Bauvorhaben umgehend aufgenommen werden. Aufgrund der komplexen Ausgangslage und der hohen Anforderungen an die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, soll für die Entwicklung des Areals ein qualifiziertes städtebauliches Verfahren (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb usw.) durchgeführt werden. Das Areal nimmt eine wichtige Stellung im Siedlungsgefüge ein und leistet einen bedeutenden Beitrag zur langfristigen baulichen und funktionalen Entwicklung des Quartiers. Der jährliche Baurechtszins, welcher der Gemeinde Thalwil zusteht, soll künftig für die gezielte Unterstützung älterer Menschen mit begrenzten finanziellen Mitteln im Bereich Wohnen eingesetzt werden. Die konkrete Ausgestaltung einer solchen Förderung wird zu einem späteren Zeitpunkt der Stimmbevölkerung separat vorgelegt.

Ergänzend ist eine neue Leistungsvereinbarung vorgesehen. Sie regelt die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Thalwil und der Stiftung Serata und schafft die Grundlage für eine langfristig gesicherte Pflegeversorgung. Wie bereits heute übernimmt die Gemeinde dabei unter

bestimmten Voraussetzungen einen Teil des wirtschaftlichen Risikos bei einer vorübergehenden Unterbelegung von Pflegeplätzen.

Die Stiftung Serata beabsichtigt, die Pflegestation nach Abschluss der Projektierungsphase und bei gesicherter Kostentransparenz überwiegend durch Fremdkapital zu finanzieren. Zum heutigen Zeitpunkt besteht jedoch noch kein konkreter Kreditvertrag und es liegt auch noch keine verbindliche Kreditentscheidung einer Bank vor. Entsprechend kann derzeit noch kein abschliessend ausgehandelter und finalisierter Garantievertrag vorliegen. Das voraussichtliche Bauvolumen wird aktuell auf rund 60 bis 70 Millionen Franken geschätzt. Bei Finanzierungen dieser Grössenordnung verlangen Banken regelmässig zusätzliche Sicherheiten zur Absicherung ihres Kreditrisikos. Die Gemeinde soll hierfür eine Garantie von maximal 33 Millionen Franken gewähren. Diese dient als Sicherheit gegenüber den kreditgebenden Banken. Solange kein Garantiefall eintritt, entstehen der Gemeinde daraus keine direkten Ausgaben.

Bei einer Ablehnung des Geschäfts durch die Thalwiler Stimmberechtigten müsste die Gemeinde selbst einen Ersatzbau für die Pflegeplätze planen und finanzieren. Dies würde weitere Projektierungs- und Abstimmungsverfahren erfordern und die Umsetzung voraussichtlich um mehrere Jahre verzögern.

Laut der Rechnungsprüfungskommission (RPK) erfüllt die Vorlage die Kriterien der finanzrechtlichen Zulässigkeit, ist rechnerisch korrekt und finanziell angemessen.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thalwil und der Stiftung Serata zu genehmigen und den Gemeinderat zu ermächtigen, für die Sicherung eines Baukredits der Kreditgeberin zugunsten der Stiftung Serata (als Kreditnehmerin), für die Realisierung des Bauprojekts, Kat.-Nr. 9525, 8800 Thalwil (Serata 5) Garantien im Umfang von 33 Millionen Franken zu gewähren und einen entsprechenden Garantievertrag mit der Kreditgeberin abzuschliessen.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission RPK

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage der Politischen Gemeinde geprüft und erstattet den Stimmberechtigten folgenden Bericht und Antrag:

Pflege und Wohnen Areal Oeggisbüel, Genehmigung Baurechtsvertrag / Bewilligung Garantien zur Sicherung des Baukredits

Ausgangslage

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage unter dem ihr gesetzlich zugewiesenen Blickwinkel der finanziellen Auswirkungen, Risiken und Tragbarkeit für die Gemeinde Thalwil geprüft. Die allgemeine Projektbeschreibung wird im Beleuchtenden Bericht des Gemeinderats dargelegt und nachfolgend nicht wiederholt.

Gegenstand der Abstimmung ist nicht das gesamte Entwicklungs- und Bauprojekt der Stiftung Serata, sondern jener Teil, der für die Gemeinde finanzielle und rechtliche Verpflichtungen auslöst. Im Zentrum stehen der Baurechtsvertrag für das gemeindeeigene Areal Oeggisbüel sowie eine kommunale Garantie von maximal CHF 33 Mio. zur Sicherung des Baukredits für den Pflegebettanteil.

Die Vorlage ist in ein grösseres Gesamtprojekt der Stiftung Serata mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rund CHF 60 bis 70 Mio. eingebettet. Die Garantie betrifft lediglich den Pflegebettanteil mit 60 Pflegeplätzen. Die Stiftung Serata hat ihr Projekt bereits vorangetrieben und die kommunale Vorlage in ihre Gesamtplanung integriert.

Finanzrelevant sind insbesondere der jährliche Baurechtszins von rund CHF 343'000 sowie die beantragte Garantie. Der Baurechtsvertrag liegt vor und ist Bestandteil der Abstimmung. Die Leistungsvereinbarung ist noch nicht finalisiert und nicht Gegenstand der Abstimmung. Der Garantievertrag liegt ebenfalls noch nicht final vor; nach einer Zustimmung würde dessen Abschluss in die Kompetenz des Gemeinderats fallen.

Die RPK konzentriert sich deshalb auf die Angemessenheit des Baurechtszinses, die Herleitung und Begrenzung der Garantie, die Risiken eines möglichen Garantiefalls und die finanzielle Tragbarkeit für die Gemeinde.

Bericht

Die RPK beurteilt die Vorlage aus finanzpolitischer Sicht insgesamt als vertretbar und empfiehlt deren Annahme. Mit der vorliegenden Lösung kann die Stiftung Serata den für die Gemeinde wichtigen Pflege- und Wohnanteil im Rahmen ihres Gesamtprojekts realisieren und finanzieren. Für die Gemeinde entstehen dadurch keine direkten Investitionsausgaben für den Bau dieser Infrastruktur.

Die Garantie von maximal CHF 33 Mio. ist nachvollziehbar hergeleitet. Die Anzahl der 60 Pflegeplätze stützt sich nach den erhaltenen Angaben auf Expertenstudien zum künftigen Bedarf. Die Kosten wurden mit rund CHF 550'000 pro Pflegebett geschätzt. Nach den erhaltenen

Angaben ist eine Gemeindeggarantie faktisch Voraussetzung, damit für Pflegeplätze in dieser Grössenordnung Fremdkapital aufgenommen werden kann.

Die Garantie führt nur im Garantiefall zu einem Mittelabfluss. Dann könnte der Finanzhaushalt der Gemeinde mit bis zu CHF 33 Mio. belastet werden. Die Gemeinde hätte zwar ein Rückgriffsrecht gegenüber der Stiftung Serata; dieses hätte im Ernstfall aber nur dann praktischen Wert, wenn die Stiftung zahlungsfähig bleibt. Konkrete Sicherheiten zugunsten der Gemeinde wurden der RPK nicht bestätigt.

Der Gemeinderat schätzt das Risiko eines Garantiefalls als tief ein. Begründet wurde dies mit der finanziellen Stabilität der Stiftung Serata, den Geschäftsberichten sowie der Einbindung des Gemeinderats im Stiftungsrat. Eine unabhängige externe Risikoanalyse wurde der RPK nicht vorgelegt. Die Garantie bleibt damit der zentrale finanzielle Risikopunkt der Vorlage.

Aufgrund der starken und stabilen Eigenkapitalbasis der Gemeinde wäre ein Garantiefall aus Sicht der RPK grundsätzlich tragbar. Er wäre aber ein erheblicher finanzieller Einschnitt und könnte den Spielraum für künftige Investitionen spürbar einschränken.

Den Baurechtszins von rund CHF 343'000 pro Jahr beurteilt die RPK als angemessen. Er ist nicht auf eine maximale Rendite ausgerichtet, sondern berücksichtigt den sozialen Nutzen, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Alterswohnraum. Die Herleitung orientiert sich am möglichen Mietzinsertrag im mittleren Segment sowie an Vergleichswerten aus anderen Projekten.

Ein wesentlicher Vorbehalt ist, dass der Garantievertrag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht final vorliegt. Die Stimmberechtigten entscheiden somit über eine Garantie, deren konkrete Vertragsbedingungen erst nach einer Zustimmung durch den Gemeinderat festgelegt würden. Die RPK erachtet dies als wichtigen Transparenzpunkt, anerkennt aber die zeitliche Abhängigkeit vom Gesamtprojekt der Stiftung Serata.

Bei einer Ablehnung müsste die Gemeinde voraussichtlich selbst eine Ersatzlösung prüfen, planen und finanzieren. Dabei wäre nicht nur mit Kosten für Pflegeplätze, sondern auch mit zusätzlichen Investitionen für Alterswohnen zu rechnen; das Gesamtvolumen wurde mit rund CHF 60 Mio. beziffert. Im Vergleich dazu erscheint die vorliegende Lösung finanziell vorteilhaft, weil sie die direkte Investitionslast der Gemeinde vermeidet.

Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt den Stimmberechtigten, der Vorlage «Pflege und Wohnen - Entwicklung Areale Oeggisbüel und Serata: Genehmigung Baurechtsvertrag / Bewilligung Garantien zur Sicherung des Baukredits» zuzustimmen.

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Philipp Fratschöl
Präsident

Adrian Furger
Aktuar

Thalwil, 6. Juli 2026

A ANTRAG

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der Politischen Gemeinde Thalwil als Baurechtsgeberin und Serata, Stiftung für das Alter, als Baurechtsnehmerin, wird genehmigt.
2. Zur Sicherung des Fremdkapitalbedarfs von Serata, Stiftung für das Alter, für die Realisierung des Bauprojekts, Kat.-Nr. 9525, 8800 Thalwil (Serata 5), bewilligt die Gemeinde Thalwil das Stellen von Garantien im Umfang von maximal 33'000'000 Franken. Der Gemeinderat wird ermächtigt, einen entsprechenden Garantievertrag mit der Kreditgeberin abzuschliessen.

B BELEUCHTENDER BERICHT

1 Ausgangslage

Die Stiftung Serata betreibt Pflegeplätze für ältere Thalwilerinnen und Thalwiler. Das Alterswohnheim Oeggisbüel in Thalwil wurde von der Gemeinde Thalwil erstellt und im Jahr 1983 der damaligen Stiftung Krankenhaus Thalwil, der heutigen Stiftung Serata, zum Betrieb übergeben. Grundlage dafür war eine Vereinbarung aus dem Jahr 1981. Mit dem Altersleitbild 2000 entstand der Wunsch, das Wohnheim organisatorisch enger an das Alterszentrum anzubinden, um Synergien in Betrieb, Betreuung und Infrastruktur nutzen zu können.

Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist in einer Leistungsvereinbarung geregelt. Der Zweck der Stiftung ist in der Stiftungsurkunde festgehalten und beinhaltet, (...) «auf gemeinnütziger Basis allen Bevölkerungsschichten vor allem in Thalwil, insbesondere älteren Menschen, vielfältige Wohn-, Betreuungs- und Pflegeformen anzubieten mit stationären und ambulanten Dienstleistungen verschiedenster Art. Sie ist zudem in der Altersarbeit tätig. Die Stiftung unterstützt Bestrebungen zur Gesundheitserhaltung und -förderung» (...). Bei einer Stiftung kann ein allfälliger Gewinn nicht verteilt werden, sondern bleibt in der Stiftung und wird für die Erfüllung des Stiftungszwecks eingesetzt. Zur Erfüllung dieses Zwecks betreibt die Stiftung Serata auf dem eigenen Land Kat.-Nr. 9525 ein Pflegeheim (Serata 1) mit aktuell 96 Pflegebetten und auf dem Land der Gemeinde Kat.-Nr. 8513 das Alterswohnheim Oeggisbüel mit zurzeit 73 Betten. Dazu kommen auf dem eigenen Land der Stiftung Serata ein Restaurant und Wohnhäuser mit Alterswohnungen (Serata 2 – 4), die die Stiftung ebenfalls selbst betreibt.

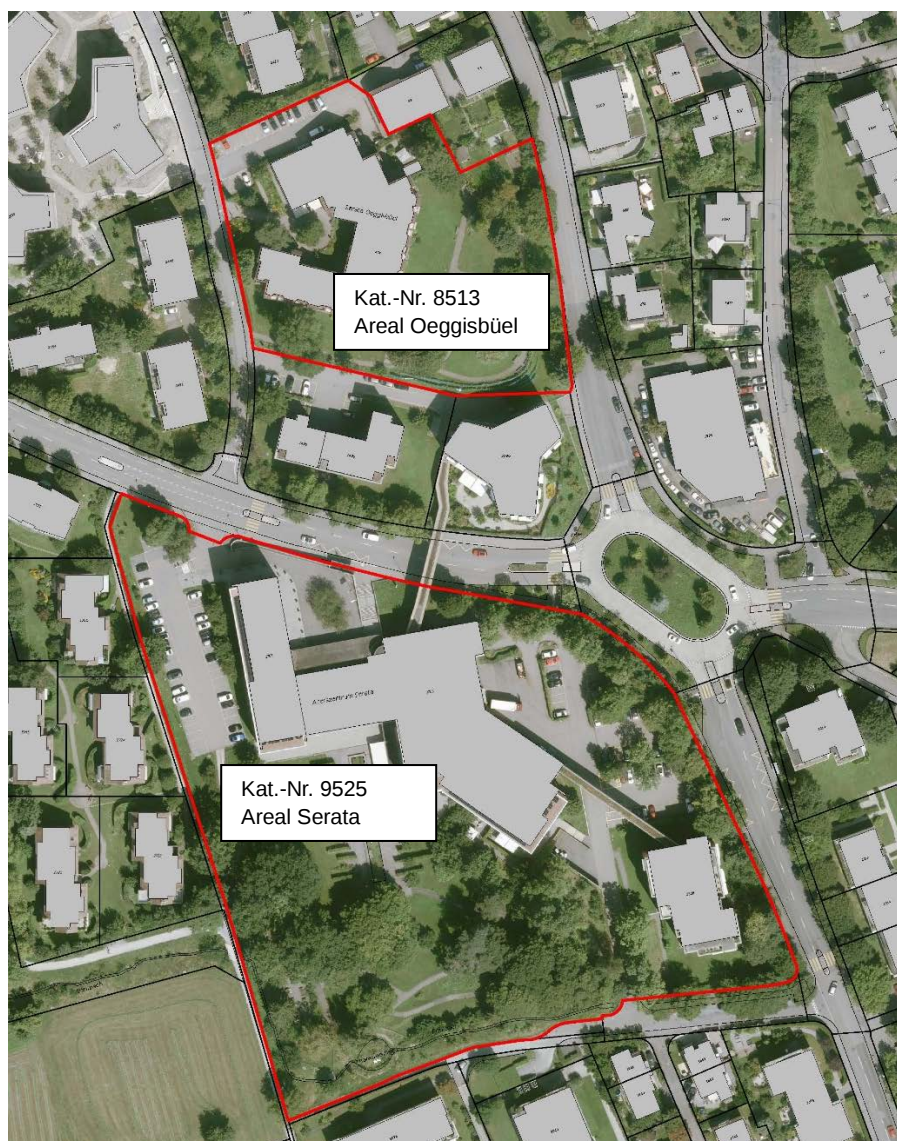


Abbildung 1 Überblick Ist-Situation: Nebst dem Alterswohnheim Oeggisbüel, das sich auf dem Land der Gemeinde Kat.-Nr. 8513 befindet, betreibt die Stiftung Serata auf eigenem Land Kat.-Nr. 9525 ein Pflegeheim, Orthofoto 1:1'500.

1.1 Veränderte Bedürfnisse

Die Bedürfnisse in der Altersarbeit haben sich über die letzten Jahrzehnte stark verändert. Im Fokus steht heutzutage der Ausbau der ambulanten Pflege, damit ältere Menschen möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben können. Der Eintritt in eine Institution soll erst stattfinden, wenn ein gewisses Mass an Pflege nötig wird. Das Oeggisbüel wird darum heute vorwiegend als Alters- und Pflegeheim betrieben. Dies wurde vom Kanton entsprechend bewilligt.

Das bestehende Gebäude wurde einst nicht für den Zweck eines Pflegeheims geplant und realisiert. Die Pflege kann daher aktuell nur mit Mehraufwand und unter erschwerten Bedingungen stattfinden. Zudem weist das Alterswohnheim Oeggisbüel nach über 40 Jahren Betriebszeit einen sehr hohen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf auf. Gestützt auf umfassende fachliche Abklärungen wäre eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht zweckmässig. Folglich wurde der Rückbau der Bestandesbaute beschlossen und die Verlegung der Pflegeplätze auf das Grundstück Kat.-Nr. 9525 vorgesehen.



Abbildung 2 Auf dem heutigen Areal Kat.-Nr. 8513 soll nach dem Rückbau des Alterswohnheims Oeggisbüel eine Wohnüberbauung für ältere Menschen entstehen.

1.2 Neubau auf dem Grundstück der Stiftung Serata

Der Platz auf dem Areal, auf dem sich das aktuelle, aber veraltete Gebäude des Alterswohnheims Oeggisbüel befindet, ist beschränkt. Daher sind die Gemeinde und die Stiftung Serata übereingekommen, das Gebäude für die benötigten Pflegeplätze neu auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9525 (Eigentümerin Stiftung Serata) zu erstellen, auf dem sich bereits das erwähnte Pflegeheim (Serata 1) befindet. Es liegt noch kein verbindliches Projekt vor, das die Umsetzung der neu zu schaffenden Pflegeplätze konkret darstellt.

Die benötigten Pflegeplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 9525 zu errichten, hat den Vorteil, dass die Bewohnenden des Alterswohnheims Oeggisbüel nicht in eine Übergangslösung umziehen müssen und somit nur einmal ein Wechsel nötig wird. Zudem können mit dieser Lösung hohe Kosten für teure Provisorien eingespart werden. Auch für die Logistik und die Arbeitsabläufe innerhalb des Pflegeheimes ergibt die Nähe nur Vorteile. Auf dem Areal der Stiftung Serata kann das nötige Bauvolumen erstellt werden, ohne dass der schöne Park in Richtung Oberrieden verändert werden muss.

1.3 Überblick Finanzierung

Die Finanzierung eines Pflegeheims ist eine sehr herausfordernde Aufgabe, da mit der Pflege und Betreuung kein Gewinn gemacht werden darf. Es dürfen nur kostendeckende Preise verrechnet werden. Darum bietet die Stiftung Serata zusätzlich Wohnungen für das Alter an. Aus diesen Wohnungen resultieren regelmässige Einnahmen, mit denen das finanzielle Risiko aufgefangen werden kann. Damit das auch für den Neubau der Pflegeplätze gewährleistet ist, möchte die Gemeinde das Areal Kat.-Nr. 8315, nach dem Rückbau des aktuellen Gebäudes des Alterswohnheims Oeggisbühl, im Baurecht der Stiftung Serata abgeben. Die Stiftung verpflichtet sich, auf dem Areal auf eigene Kosten Alterswohnungen zu erstellen und zu betreiben.

Von dieser Lösung profitieren letztlich alle Anspruchsgruppen: Die Stiftung Serata kann die neuen Pflegeplätze optimal selber bauen und Synergien schaffen. Zudem baut sie Alterswohnungen auf dem Oeggisbühl-Areal (Kat.-Nr. 8315), um die finanzielle Stabilität sicherzustellen.

Für die Thalwilerinnen und Thalwiler sind weiterhin genügend Pflegeplätze vorhanden und das Angebot an Alterswohnungen wird zudem erweitert. Sämtliche Kosten werden von der Stiftung Serata getragen.

2 Pflege- und Demenzabteilung

Im Rahmen der strategischen Abklärungen zur künftigen Versorgung der Gemeinde Thalwil mit genügend Pflege- und Betreuungsplätzen für ältere Menschen haben in den vergangenen Monaten intensive Gespräche zwischen den beteiligten Parteien stattgefunden. Diese Gespräche umfassten sowohl standortbezogene Überlegungen als auch betriebliche, finanziell-wirtschaftliche und langfristige planerische Aspekte.

Die nötigen Pflegeplätze sollen auf dem Areal der Liegenschaft der Stiftung Serata, Parzelle Kat.-Nr. 9525, durch die Stiftung selber als Bauherrin realisiert werden, die dann auch den Betrieb der Abteilung übernehmen wird. Dieser Entscheid stellt einen wichtigen Meilenstein dar, da damit eine klare und langfristig tragfähige räumliche Zuordnung zwischen Pflege und Betreuung und den geplanten Wohnbauten erreicht wird.

Die Stiftung betreibt künftig insgesamt 96 Pflegeplätze im Serata 1 sowie 60 Pflegeplätze im noch zu erstellenden Gebäude (Serata 5) als Ersatz für das aktuelle Alters- und Pflegeheim Oeggisbühl. Von den 60 Pflegeplätzen sind 36 Plätze für an Demenz erkrankte Menschen vorgesehen, um den speziellen Bedürfnissen von Menschen mit demenzieller Erkrankung gerecht zu werden.

2.1 Klare funktionale Trennung als nachhaltiger Lösungsansatz

Die räumliche und betriebliche Trennung der Bereiche Pflege und Betreuung einerseits und Wohnen andererseits wurde im Evaluationsprozess als zentraler Erfolgsfaktor identifiziert. Eine solche Trennung gewährleistet, dass beide Nutzungen sich bedürfnisgerecht entwickeln können, ohne gegenseitig Einschränkungen zu verursachen. Zudem werden damit teure Provisorien oder Übergangslösungen vermieden.

Während die Wohnüberbauung primär auf Selbstständigkeit, Alltagstauglichkeit und gemeinschaftliche Angebote ausgerichtet ist, benötigt ein professioneller Pflege- und

Betreuungsbetrieb spezifische infrastrukturelle Rahmenbedingungen sowie eine grössere technische und organisatorische Flexibilität. Mit der Konzentration der Pflege auf dem Areal der Stiftung Serata (Kat.-Nr. 9525) wird eine Lösung verfolgt, die langfristig Klarheit schafft, betriebliche Abläufe unterstützt und eine zuverlässige Pflege- und Betreuungskapazität sicherstellt. Ein entscheidender Vorteil dieses Standorts liegt darin, dass ein erheblicher Teil der notwendigen Infrastruktur bereits vorhanden ist. Durch die Nutzung dieser bestehenden Voraussetzungen kann die Planung effizienter erfolgen, und die Realisierung der neuen Pflegeplätze lässt sich schneller und wirtschaftlicher umsetzen als an einem komplett neuen Standort.

2.2 Leistungsvereinbarung

Der Zweck der Leistungsvereinbarung besteht darin, die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Thalwil und der Stiftung Serata bei der Pflegeversorgung verbindlich zu regeln. Insbesondere definiert sie:

- den Betrieb und die Leistungen des Alterszentrums als Ganzes (stationäre und ambulante Pflege),
- die Zuständigkeiten für die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner,
- die Finanzierung durch die Gemeinde, insbesondere bei Unterbelegung von Pflegeplätzen,
- sowie die Garantie der Gemeinde für die Finanzierung des Neubaus Serata 5.

Die Vereinbarung schafft damit die rechtliche und finanzielle Grundlage für den langfristigen Betrieb des Alterszentrums und die Sicherstellung der Pflegeversorgung in der Gemeinde Thalwil.

Die heute bestehende Leistungsvereinbarung für das Alterswohnheim Oeggisbüel wird auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Neubaus aufgehoben und durch eine neue Vereinbarung ersetzt. Mit der neuen Vereinbarung wird die bisher separat gehaltene Leistungsvereinbarung für Serata 1 integriert.

Die Stiftung betreibt künftig insgesamt 96 Pflegeplätze im Serata 1 sowie 60 Pflegeplätze im noch zu erstellenden Gebäude (Serata 5) als Ersatz für das aktuelle Alters- und Pflegeheim Oeggisbüel. Von den 60 Pflegeplätzen sind 36 Plätze für an Demenz erkrankte Menschen vorgesehen.

Mit Regelungen zur Unterbelegung übernimmt die Gemeinde einen Teil des wirtschaftlichen Risikos einer zu tiefen Auslastung des Pflegeheims. Wird eine definierte Mindestbelegung unterschritten, entschädigt die Gemeinde die Stiftung für die daraus entstehenden Ertragsausfälle leerstehender Betten. Damit soll sichergestellt werden, dass die notwendige Pflegekapazität auch dann aufrechterhalten werden kann, wenn zeitweise nicht alle Plätze belegt sind. Dieses Vorgehen ist nicht untypisch und findet sich bereits in der bestehenden Leistungsvereinbarung.

Für alle Pflegedienstleistungen, die die Stiftung Serata für Bewohnerinnen und Bewohner des Serata 1 und Serata 5 mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Thalwil erbringt, übernimmt die Gemeinde Thalwil die Kosten für alle KVG-pflichtigen stationären Pflegeleistungen auf Basis der von der Gesundheitsdirektion Zürich jährlich festgesetzten Normkosten pro Pflegestufe, soweit sie nicht durch die obligatorische Krankenversicherung gedeckt oder gemäss § 9 Abs. 2 Pflegegesetz durch die Leistungsbezügerinnen und -bezüger zu tragen sind. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinde über das jeweilige kantonale Normdefizit hinaus ist somit nicht vorgesehen.

Die Leistungsvereinbarung zielt darauf ab, den langfristigen Betrieb der Pflegeinfrastruktur abzusichern und die Versorgungssicherheit für die Bevölkerung zu gewährleisten – insbesondere auch für Bewohnerinnen und Bewohner mit zivilrechtlichem Wohnsitz in Thalwil, die auf Zusatzleistungen angewiesen sind. Der Abschluss der Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Serata liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage.

3 Wohnen im Alter

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 8513, die sich im Besitz der Gemeinde Thalwil befindet, mit einer Fläche von rund 7'619 Quadratmetern und auf der sich aktuell das Alterswohnheim Oeggisbüel befindet, soll eine neue Wohnüberbauung, die speziell auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung ausgerichtet ist, entstehen. Die Wohnungen sollen hindernisfrei gestaltet werden und alle Anforderungen an ein zeitgemässes, altersgerechtes Wohnen erfüllen. Ergänzend können gemeinschaftlich nutzbare Räume entstehen, die soziale Kontakte fördern und Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren ermöglichen.

Die Mietpreise orientieren sich am örtlichen Markt und sollen im mittleren Segment liegen. Damit soll innerhalb der Überbauung eine ausgewogene soziale Durchmischung erreicht werden. Da das Areal Teil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde ist, müssen die gemeinwohlorientierte Nutzung und die langfristige Sicherstellung öffentlicher Interessen gewährleistet sein.

Die Gemeinde Thalwil wird bei der Zustimmung zu dieser Vorlage der Stiftung Serata die Parzelle Kat.-Nr. 8513 im Baurecht übertragen. Die Vergabe des Baurechts erfolgte bereits im Rahmen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Voraussetzung für die freihändige Vergabe war eine öffentliche Ausschreibung auf der Beschaffungsplattform SIMAP. Dagegen sind keine Beschwerden eingegangen. Damit wurden die formellen Anforderungen an Transparenz und Gleichbehandlung erfüllt.

Die Projektentwicklung erfolgt in enger Kooperation zwischen der Stiftung Serata und der Gemeinde Thalwil. Diese Zusammenarbeit stellt sicher, dass fachliche Anforderungen, strategische Ziele und städtebauliche Grundsätze zusammengeführt werden. Das Projekt soll eine langfristig tragfähige Gesamtplanung schaffen, die hohen Ansprüchen an Architektur, Städtebau und Funktionalität genügt.

4 Mehrwert für die Arealentwicklung

Die Entscheidung, die neuen Pflegeplätze auf dem Areal der Stiftung Serata zu bauen, schafft zugleich die Voraussetzung, die auf der separaten Entwicklungsfläche geplanten Wohnbauten in ihrer architektonischen Gestaltung sowie in ihrer betrieblichen Funktion klar zu definieren und optimal aufeinander abzustimmen. Dadurch entsteht ein in sich stimmig strukturiertes Gesamtareal, das sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen im Bereich des betreuten und selbstständigen Wohnens als auch den hohen Anforderungen einer professionellen Pflegeeinrichtung gerecht wird. Diese Lösung leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer kohärenten und langfristig tragfähigen Gesamtentwicklung der Gemeinde Thalwil. Sie ermöglicht eine strategisch abgestimmte Planung, die den demografischen Veränderungen der kommenden Jahrzehnte

vorausschauend begegnet und stabile Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Versorgung der älteren Bevölkerung schafft.

5 Architektur und Städtebau

Besonderer Wert wird auf eine sorgfältige städtebauliche Setzung der Gebäude gelegt. Die Baukörper sollen so angeordnet werden, dass ein harmonisches und gut ablesbares Quartierbild entsteht. Die Architektur soll hochwertig, ruhig und zeitgemäss wirken, mit einer guten Einbindung in die Umgebung. Aussenräume, Innenhöfe, Grünflächen und Verbindungen werden so gestaltet, dass ein pflegeleichter und robuster Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Ein durchdachtes Erschliessungskonzept für Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr ist ebenfalls Teil der Planung. Insgesamt entsteht eine Wohnüberbauung, die den spezifischen Anforderungen des altersgerechten Wohnens umfassend Rechnung trägt, von der hindernisfreien Erschliessung über gut belichtete Grundrisse bis hin zu attraktiven Begegnungszonen innerhalb und ausserhalb der Gebäude.

Aufgrund der komplexen Ausgangslage und der hohen Anforderungen an die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, soll für die Entwicklung des Areals ein qualifiziertes städtebauliches Verfahren (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb usw.) durchgeführt werden. Das Areal nimmt eine wichtige Stellung im Siedlungsgefüge ein und leistet einen bedeutenden Beitrag zur langfristigen baulichen und funktionalen Entwicklung des Quartiers. Das qualifizierte städtebauliche Verfahren ermöglicht es, unterschiedliche Lösungsansätze qualifizierter Planungsteams unter einheitlichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und systematisch zu vergleichen. Dadurch wird ein qualitätsorientierter Vergleich in den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung, Funktionalität und Nachhaltigkeit sichergestellt. Gleichzeitig werden sowohl die übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde als auch die Anforderungen der Baurechtsnehmerin angemessen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage kann jenes Projekt ausgewählt werden, das die gesetzten Ziele am besten erfüllt und eine langfristig tragfähige, nachhaltige und qualitativ überzeugende Gesamtlösung darstellt. Das qualifizierte städtebauliche Verfahren bildet damit ein zentrales Instrument zur Qualitätssicherung und zur nachvollziehbaren Entscheidungsfindung.

6 Subjektfinanzierung für Alterswohnungen

Die Gemeinde Thalwil steht vor der Aufgabe, älteren Menschen mit geringem Einkommen auch künftig einen Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Mit dem geplanten Projekt auf der Parzelle Kat.-Nr. 8513 entsteht zusätzlicher Wohnraum für Seniorinnen und Senioren.

Der von der Gemeinde Thalwil erhobene Baurechtszins in der Höhe von rund 340'000 Franken, soll künftig zweckgebunden für bedarfsgerechte individuelle Subjektsubventionierung eingesetzt werden. Diese Gelder sollen gezielt dafür verwendet werden, die Mietkosten für berechnigte Seniorinnen und Senioren individuell zu reduzieren. Die Subjektfinanzierung soll nicht ausschliesslich für dieses Projekt gelten. Vielmehr soll ein einheitliches und nachhaltiges Modell

geschaffen werden, das sich künftig auf alle offiziellen Alterswohnangebote in der Gemeinde anwenden lässt. Dadurch wird Transparenz geschaffen sowie die Gleichbehandlung aller Projekte gewährleistet.

Um eine langfristige und rechtskonforme Umsetzung sicherzustellen, ist zu einem späteren Zeitpunkt eine entsprechende Verordnung, respektive ein entsprechendes Reglement, auszuarbeiten. Dieser Erlass muss voraussichtlich von der Stimmbevölkerung genehmigt und in Kraft gesetzt werden. Zum heutigen Zeitpunkt wird jedoch kein abschliessender Entscheid über die Ausgestaltung dieses Reglements verlangt.

7 Baurechtsvertrag

Zur Regelung des Baurechtsverhältnisses wurde zwischen der Gemeinde Thalwil und der Stiftung Serata ein umfassender Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Dieser Vertrag legt sämtliche wesentlichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien fest. Dazu gehören unter anderem die Dauer des Baurechts, die Nutzung der Parzelle, finanzielle Regelungen sowie weitere vertragliche Bestimmungen.

Der Baurechtsvertrag ist integraler Bestandteil dieser Vorlage (vgl. Anhang) und bildet die rechtliche Grundlage für die Umsetzung des Projekts. Die auf der Parzelle Kat.-Nr. 8513 geplante Wohnüberbauung wird vollständig durch die Baurechtsnehmerin, die Stiftung Serata, finanziert. Die Gemeinde Thalwil beteiligt sich nicht an den Kosten für Planung, Bau oder Realisation dieses Bauvorhabens. Das finanzielle Risiko für die Wohnüberbauung liegt somit bei der Stiftung Serata. Die Gemeinde kommt lediglich für den Rückbau der bestehenden Gebäude auf. Das Baurecht kann nur ausgeübt werden, wenn die Stiftung Serata die neue Pflegeabteilung auf ihrem Areal erstellt und betreibt.

Die getroffene Regelung stellt einen Mehrwert für die Thalwiler Bevölkerung dar. Es werden damit für die Zukunft genügend Pflege- und Demenzplätze erstellt und das Angebot an Alterswohnungen wird spürbar erhöht. Zudem schafft die vertragliche Ausgestaltung klare rechtliche und finanzielle Verhältnisse.

7.1 Einschätzung Baurechtszins

Eine Einschätzung des Baurechtszinses ist erforderlich, da dieser üblicherweise aus dem Landwert abgeleitet wird, indem zunächst der marktgerechte Landwert bestimmt und anschliessend mit einem standort- und risikoadäquaten Zinssatz verzinst wird. Der vereinbarte Baurechtszins von rund 340'000 Franken pro Jahr entspricht dabei, bezogen auf das Grundstück Kat.-Nr. 8513 mit 7'619 Quadratmetern, 44.62 Franken pro Quadratmeter und Jahr, was bei einem Zinssatz von 2,75 Prozent einem rechnerischen Landwert von 1'622.54 Franken pro Quadratmeter entspricht.

7.2 Vorgehen Bauvorhaben

Nach der Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Baurechtsvertrag soll die Planung beider Bauvorhaben umgehend aufgenommen werden. Auf den Parzellen Kat.-Nr. 8513 (im Eigentum der Gemeinde Thalwil) und Kat.-Nr. 9525 (im Eigentum der Stiftung Serata) werden jeweils unabhängige qualifizierte städtebauliche Verfahren durchgeführt. Ziel

dieser Verfahren ist es, für beide Projekte Lösungen zu entwickeln, die den hohen Anforderungen an die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität entsprechen.

Im Baurechtsvertrag ist festgelegt, dass die Baurechtsnehmerin verpflichtet ist, 60 Pflegeplätze bereitzustellen und zu betreiben. Eine Vertragsverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn diese Pflegeplätze nicht bis spätestens Ende Dezember 2032 realisiert werden oder wenn ihre Anzahl ohne vorgängige Zustimmung der Baurechtsgeberin reduziert wird. Daraus ergibt sich, dass mit dem Rückbau des bestehenden Alterswohnheims Oeggisbüel erst begonnen werden darf, wenn die Bereitstellung der 60 Pflegeplätze gemäss Leistungsvereinbarung in genügender Weise garantiert ist.

Die Kosten für die fachgerechte Entsorgung der im Gutachten festgestellten Belastungen werden von der Baurechtsgeberin übernommen, basierend auf einem Entsorgungskonzept, das von den zuständigen Fachstellen und der Gemeinde zu genehmigen ist.

8 Garantievertrag als Sicherungsinstrument

Die Stiftung Serata beabsichtigt, die Pflegestation nach Abschluss der Projektierungsphase und bei gesicherter Kostentransparenz überwiegend durch Fremdkapital zu finanzieren. Zum heutigen Zeitpunkt besteht jedoch noch kein konkreter Kreditvertrag, und es liegt auch noch keine verbindliche Kreditentscheidung einer Bank vor. Entsprechend kann derzeit noch kein abschliessend ausgehandelter und finalisierter Garantievertrag vorgelegt werden. Ein solcher kann erst dann ausgearbeitet werden, wenn die Stiftung Serata mit ihrem konkretisierten Projekt bei einer kreditgebenden Bank vorstellig geworden ist und insbesondere Kreditbetrag, Laufzeit, Sicherheitenstruktur sowie Risikoeinschätzung feststehen.

Das voraussichtliche Bauvolumen wird aktuell auf rund 60 bis 70 Millionen Franken geschätzt. Bei Finanzierungen dieser Grössenordnung verlangen Banken regelmässig zusätzliche Sicherheiten zur Absicherung ihres Kreditrisikos. Eine selbständige Garantie der Standortgemeinde stellt dabei aus Sicht der Kreditgeber ein besonders starkes Sicherungsinstrument dar.

Der Garantievertragsentwurf sieht eine maximale Haftung der Gemeinde von 33 Millionen Franken vor. Dieser Betrag basiert auf den berechneten Investitionskosten von 550'000 Franken pro Pflegeplatz bei insgesamt 60 geplanten Pflegeplätzen und setzt sich in der Regel aus einer Kombination aus Baukosten für den Hochbau, Baunebenkosten wie Planung, Bewilligung und Projektleitung, sowie den Aufwendungen für Ausstattung und betriebliche Einrichtungen zusammen. Zusätzlich fliessen spezifische Anforderungen an Pflegeeinrichtungen ein, wie gesetzliche Vorgaben, erhöhter Flächenbedarf pro Platz sowie funktionale und medizinische Infrastruktur. Die Höhe der Kosten wird zudem durch projektspezifische Annahmen wie Qualitätsstandard, Standort und Baupreisniveau beeinflusst und orientiert sich an gängigen Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte in der Schweiz.

Die Begrenzung von 33 Millionen Franken gilt unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des Kreditverhältnisses und stellt sicher, dass die finanzielle Exponierung der Gemeinde klar definiert bleibt. Nach einer Inanspruchnahme der Garantie steht der Gemeinde gegenüber der Stiftung Serata ein Rückgriffsanspruch, gestützt auf die auftragsrechtlichen Bestimmungen, zu.

Finanziell ist die Garantie für die Gemeinde zunächst liquiditätsneutral, da kein unmittelbarer Mittelabfluss erfolgt. Die Garantie wird gemäss HRM2 als Eventualverbindlichkeit ausgewiesen

und führt so lange zu keinem Aufwand, als kein Garantiefall eintritt. Sollte die Garantie beansprucht werden, ist der entsprechende Betrag im Jahr der Inanspruchnahme vollständig als Aufwand in der Erfolgsrechnung zu verbuchen. Im Rahmen der finanzwirtschaftlichen Beurteilung durch Dritte, insbesondere durch Kreditgeber oder Ratingstellen, werden Garantien in der Regel risikobasiert berücksichtigt. Die zusätzliche Belastung erscheint angesichts der soliden Finanzlage und der derzeit tiefen Verschuldung der Gemeinde Thalwil grundsätzlich tragbar. Zusammenfassend stellt die selbständige Garantie ein wirkungsvolles, aus Sicht der Kreditgeber sehr attraktives Sicherungsinstrument dar, das die Realisierung des Projekts erleichtern kann.

9 Was passiert bei einer Ablehnung der Vorlage

Die Pflegelandschaft Thalwil 2040 und die Prognosen der Fachorganisationen, insbesondere der Projektgruppe «Pflege Versorgungsregion Bezirk Horgen» – in der alle neun Gemeinden des Bezirks Horgen mit fachlicher Expertise zusammengearbeitet haben – gehen davon aus, dass der Bedarf an Pflegebetten bis 2040 stabil bleibt oder leicht steigt. Die Betten des ehemaligen Alterswohnheims Oeggisbüel (heute Serata Oeggisbüel) werden in jedem Fall auch in Zukunft benötigt.

Die Gemeinde müsste ein Gebäude für die stationären Pflegebetten auf dem gemeindeeigenen Areal des Oeggisbüels auf eigene Kosten erstellen und dann an die Stiftung Serata als Betreiberin vermieten. Für den Ersatzbau des Alterswohnheims Oeggisbüel braucht es von den Stimmberechtigten einen bewilligten Planungskredit. Die Gemeinde würde im Anschluss einen Architekturwettbewerb für den Bau der Pflegeplätze und auch einer verringerten Anzahl Alterswohnungen durchführen. Das «Sieger-Projekt» muss danach in eine Abstimmungsvorlage für den Bau überführt werden, welche der Stimmbevölkerung unterbreitet werden muss. Nach heutigem Wissenstand wird mit einem Bauinvestitionsvolumen von rund 60 Millionen Franken gerechnet.

Diese 60 Millionen Franken müsste die Gemeinde über den Kapitalmarkt fremdfinanzieren. Dies würde die Verschuldung empfindlich erhöhen und wichtige Bilanzzahlen wie das Nettovermögen der Gemeinde negativ beeinflussen. Damit würde es schwieriger, respektive teurer, Mittel für andere wichtige Investitionen wie beispielsweise Infrastruktur, Schulhäuser, Hort / Mittagstische, aber auch günstigen Wohnraum zu realisieren oder vom Kapitalmarkt zu erhalten.

Ob für die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterswohnheims Oeggisbüel eine Verlegung in ein Provisorium oder einen anderen Standort nötig wäre, würde sich erst mit dem erarbeiteten Projekt zeigen. Damit nicht noch mehr Reparatur- und Unterhaltskosten beim heutigen Gebäude des Alterswohnheims Oeggisbüel anfallen, würde die Projektierung sofort aufgenommen werden. Ein Baustart könnte frühestens im Jahr 2030 erfolgen.

10 Nachhaltigkeitsbeurteilung

Gemäss Art. 18 der Thalwiler Gemeindeordnung strebt die Gemeinde in ihrer gesamten Tätigkeit ein auf Dauer ausgewogenes Verhältnis zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten an. Das heisst, beim vorgeschlagenen Projekt muss – neben der Einhaltung der

gesetzlichen Vorgaben – eine möglichst hohe Verträglichkeit auf allen drei Ebenen erreicht werden.

Diese nachhaltige Beurteilung stützt sich auf die vorliegenden Dokumente zur Vorlage an die Urnenabstimmung über den Baurechtsvertrag sowie den geplanten Abschluss eines Garantievertrags sowie die Einordnung des geplanten Vorgehens aus nachhaltiger Sicht und umfasst keine Variantenstudien oder Beurteilung von Bauprojekten.

10.1 Soziale Aspekte

Aus sozialer Sicht unterstützt das hier vorliegende Geschäft wesentliche gesellschaftliche Aspekte. So können die Pflegeplätze im Rahmen der gesetzlichen Versorgungspflicht langfristig gesichert und das Angebot an Alterswohnungen in der Gemeinde Thalwil ausgebaut werden.

Die heutigen Pflegeplätze auf dem Grundstück Alterswohnheim Oeggisbuel entsprechen nicht mehr den baulichen und betrieblichen Anforderungen. Das Projekt schafft Ersatz, indem es zeitgemässe Pflegeplätze bereitstellt und langfristig sichert.

Im vorliegenden Geschäft wird sowohl die Verantwortung für den Bau und die Vermietung von neuen Alterswohnungen als auch der Bau und Betrieb von neuen Pflegeplätzen an die Stiftung Serata übertragen. Damit gibt die Gemeinde einen Teil des eigenen Handlungsspielraums auf. Serata ist jedoch eine gemeinnützige Stiftung mit einem klar definierten Stiftungszweck im Sinne des Gemeinwohls und starken Werten, welche neben respektvollen und gemeinschaftlichen Grundsätzen auch die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit umfassen.

Im Baurechtsvertrag ist zudem festgehalten, dass eine Grünanlage geschaffen werden soll, welche nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern von Serata, sondern auch Drittpersonen offensteht und zum Verweilen einladen soll.

10.2 Ökologische Aspekte

Ökologische Aspekte sind vor allem beim Bau und Betrieb der Gebäude entscheidend. Diese Aspekte sind im Baurechtsvertrag zwar angetönt, aber nicht vertraglich geregelt. Zur städtebaulichen Qualitätssicherung soll ein qualifiziertes städtebauliches Verfahren unter Miteinbezug der Gemeinde durchgeführt werden. Hier ist entscheidend, dass sich die Gemeinde auch für ökologische Kriterien einsetzt.

Aufgrund des schnellen demografischen, technologischen und fachlichen Wandels, welcher auch vor der Pflegelandschaft nicht Halt macht, sollte aus nachhaltiger Sicht zudem Wert daraufgelegt werden, alle Bauten so zu gestalten, dass sie soweit möglich flexibel an veränderte Anforderungen angepasst werden können. So kann einem frühen Umbau oder Ersatz und einem damit einhergehendem Ressourcenverbrauch entgegengewirkt werden.

Positiv hervorzuheben ist die geplante räumliche Organisationsstruktur mit der örtlichen Trennung von Pflegeplätzen und Alterswohnungen und damit einhergehend die bessere Orientierungsmöglichkeit für Nutzende. Sie gewährleistet, dass sich beide Nutzungsbereiche bedürfnisgerecht entwickeln können. Durch die klare Zuordnung der Funktionen können betriebliche Synergien genutzt und Doppelspurigkeiten vermieden werden. Dadurch wird der Ressourcenverbrauch bei der Erstellung und im Betrieb verringert.

10.3 Ökonomische Aspekte

Für die langfristige Sicherstellung der Pflegeplätze, zu welcher die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist, ist unter den heutigen Rahmenbedingungen eine finanzielle Unterstützung durch das Gemeinwesen unerlässlich. Die Unterstützung kann entweder durch die direkte Finanzierung von externen Pflegeplätzen, durch den Bau und Betrieb einer eigenen Einrichtung oder, wie im vorliegenden Geschäft, durch die Bereitstellung eines Grundstücks an einen Dienstleistungserbringer zur Querfinanzierung der Erstellungskosten von Pflegeplätzen gewährleistet werden. Dies hat den Vorteil, dass die Gemeinde keine eigenen Investitionen tätigen muss.

Ansonsten müsste die Gemeinde die Investitionskosten voraussichtlich über den Kapitalmarkt fremdfinanzieren. Dies würde die Verschuldung empfindlich erhöhen und wichtige Bilanzzahlen wie das Nettovermögen der Gemeinde negativ beeinflussen. Damit würde es schwieriger, respektive teurer, Mittel für andere wichtige Investitionen wie beispielsweise Infrastruktur, Schulhäuser, Hort / Mittagstische, aber auch günstigen Wohnraum zu realisieren vom Kapitalmarkt zu erhalten.

Aus nachhaltiger Sicht ist es sehr zu begrüßen, dass der von der Gemeinde erhobene Baurechtszins gezielt dafür verwendet werden soll, die Mietkosten subjektbezogen zu reduzieren. Kritisch hervorzuheben gilt es jedoch, dass die Stiftung Serata die Höhe der Mietzinsen ohne Mitsprache der Gemeinde festlegen kann.

Das Risiko einer Baukreditgarantie für Serata, eine etablierte Thalwiler Stiftung mit bestehender kommunaler Zusammenarbeit, erscheint für die Gemeinde ökonomisch vertretbar.

10.4 Fazit

Die Sicherstellung von ausreichend Pflegeplätzen für die ansässige, ältere Bevölkerung ist gesetzlich für die Gemeinde Thalwil verpflichtend. Grundsätzlich ist es sinnvoll im Pflegebereich, mit einem professionellen Dienstleistungserbringer wie der Stiftung Serata zusammenzuarbeiten und ein betrieblich und städtebaulich nachhaltiges Gesamtprojekt anzustreben. Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht erscheint aus nachhaltiger Sicht deshalb als zielführend. Den Erhalt von Pflegeplätzen an bestehenden Standorten in Thalwil umzusetzen, erscheint aus nachhaltiger Sicht angebracht und vorausschauend, auch wenn der Einbezug und das Mitspracherecht der Gemeinde begrenzt ist.

Die Weiterentwicklung von bestehenden Synergien, das Streben nach einem betrieblich und städtebaulich nachhaltigen Gesamtprojekt für alle wird dazu beitragen, in der Gemeinde Thalwil langfristig zukunftsfähige Alters- und Pflegeeinrichtungen gewährleisten zu können.

11 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Vorlage soll die langfristige Versorgung der Bevölkerung von Thalwil mit Pflege- und Betreuungsangeboten gesichert und gleichzeitig zusätzlicher, altersgerechter Wohnraum geschaffen werden. Das bestehende Gebäude des Alterswohnheims Oeggisbühl hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht und entspricht den heutigen Anforderungen an einen modernen Pflegebetrieb nicht mehr. Die vorgeschlagene Lösung ermöglicht es, die Pflegeplätze auf dem Areal der Stiftung Serata zu konzentrieren und das heutige Oeggisbühl-Areal für neue

Alterswohnungen zu nutzen. Der Baurechtsvertrag schafft die Grundlage für die Entwicklung des Areals, während die Garantie der Gemeinde die Finanzierung des Pflege-Neubaus unterstützen soll.

Der Gemeinderat und die RPK beantragen den Stimmberechtigten, dem Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thalwil und der Stiftung Serata zu genehmigen und den Gemeinderat zu ermächtigen, für die Sicherung eines Baukredits der Kreditgeberin zugunsten der Stiftung Serata (als Kreditnehmerin), für die Realisierung des Bauprojekts, Kat.-Nr. 9525, 8800 Thalwil (Serata 5) Garantien im Umfang von 33 Millionen Franken zu gewähren und einen entsprechenden Garantievertrag mit der Kreditgeberin abzuschliessen.

Anhang 1 Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Thalwil und Serata, Stiftung für das Alter

Öffentliche Beurkundung

BAURECHTSVERTRAG

zwischen

Politische Gemeinde Thalwil, UID CHE-114.582.193, Alte Landstrasse 112,
8800 Thalwil

nachstehend ***Baurechtsgeberin*** genannt

vertreten durch den Gemeinderat, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil

– als Baurechtsgeberin –

und

Serata, Stiftung für das Alter, UID CHE-101.189.662, Tischenloostrasse 55,
8800 Thalwil

nachstehend ***Baurechtsnehmerin*** genannt

– als Baurechtsnehmerin –

I. Vorbemerkungen

Die Politische Gemeinde Thalwil (nachfolgend «Baurechtsgeberin») ist Eigentümerin der Grundstücke, Thalwil, Kat.-Nr. 8512 und Kat.-Nr. 8513. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8513 (nachfolgend vereinfachend als «baurechtsbelastetes Grundstück» bezeichnet) betreibt die Serata, Stiftung für das Alter (nachfolgend «Baurechtsnehmerin») das Alterswohnheim Oeggisbüel. Zudem erbringt die Baurechtsnehmerin weitere Wohn-, Betreuungs- und Pflegedienstleistungen in Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft zum baurechtsbelasteten Grundstück. Der Einbezug von Grundstück Kat.-Nr. 8512 – direkt angrenzend an das baurechtsbelastete Grundstück – erlaubt städtebaulich bessere Lösungen. Es soll daher geprüft werden, ob eine Teilfläche dieses Grundstücks abparzelliert und an das baurechtsbelastete Grundstück arrondiert werden kann.

Der vorliegende Baurechtsvertrag verpflichtet die Baurechtsnehmerin, auf dem baurechtsbelasteten Grundstück Alterswohnungen zu errichten und zu betreiben und weitere, mit dieser Tätigkeit im Zusammenhang stehende Dienstleistungen etc. zu erbringen.

Gleichzeitig mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag wird zwischen den Parteien eine separate Leistungsvereinbarung betreffend die Bereitstellung und den Betrieb von insgesamt 60 Pflegeplätzen abgeschlossen. Die 60 Pflegeplätze gelten dabei als Ersatz für die aktuell bestehenden Pflegeplätze im Serata Oeggisbüel und werden baulich in die Liegenschaft des Serata 5 integriert. Die Einzelheiten richten sich ausschliesslich nach dieser Leistungsvereinbarung.

Die Baurechtsnehmerin ist frei in der Festlegung der Konditionen für Mietzins und Dienstleistungen, orientiert sich dabei aber an den Prinzipien, welche sie bereits heute anwendet. Angestrebt wird das mittlere Preissegment.

II. Baurechtsdienstbarkeit

Die Politische Gemeinde Thalwil

räumt

der Serata, Stiftung für das Alter

am Grundstück, Thalwil, Kat.-Nr. 8513 als Personaldienstbarkeit das selbständige und dauernde Baurecht (Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB) mit dem nachfolgenden Wortlaut ein:

Selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung von Alterswohnungen und Bauten, welche damit zusammenhängende Nutzungen dienen, bis [DATUM]

zugunsten der Baurechtsnehmerin
zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 8513, Grundbuchblatt 421

«Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, auf der belasteten Liegenschaft, im Rahmen der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden baurechtlichen Bestimmungen Alterswohnungen und Räume für die Erbringung von Wohn-, Betreuungs- und Pflegedienstleistungen und damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten zu erstellen, zu erweitern oder zu ersetzen und zu nutzen.

Sie ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der belasteten Liegenschaft als Umgebung zu gestalten und zu benützen.

Die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags auf dem Areal stehenden Gebäude werden von der Baurechtsgeberin nach Eintragung dieses Baurechts im Grundbuch auf eigene Kosten zurückgebaut.

Dieses Baurecht wird für die Dauer von 80 Jahren bis zum [DATUM] vereinbart, zuzüglich einer Option zur Verlängerung um weitere 15 Jahre und ist übertragbar.»

III. Beschrieb des baurechtsbelasteten Grundstücks

[durch das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Thalwil auszufüllen].

Bemerkungen und Vereinbarungen zum baurechtsbelasteten Grundstück

1. Grenzen des baurechtsbelasteten Grundstücks gemäss Grundbuchplan.
2. Der Inhalt der Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist der Baurechtsnehmerin bekannt; auf nähere Aufführung in diesem Vertrag wird verzichtet.

Die aus den Anmerkungen und Dienstbarkeiten fliessenden Rechte und Pflichten werden während der Dauer des Baurechts von der Baurechtsnehmerin ausgeübt, soweit sie davon betroffen ist.

IV. Aufnahme des Baurechts als Grundstück

Das Baurecht gemäss Ziff. II. vorstehend ist gleichzeitig mit der Eintragung der Dienstbarkeit als Grundstück (nachfolgend «Baurechtsgrundstück») im Grundbuch Thalwil aufzunehmen.

V. Inhalt des Baurechts (obligatorische Vereinbarungen)

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich auf dem Baurechtsgrundstück zur Erstellung von Alterswohnungen und mit dieser Nutzung im Zusammenhang stehender Infrastruktur. Die Baurechtsnehmerin wird die zur Qualitätssicherung des Bauprojekts notwendigen Massnahmen ergreifen (namentlich einen Projektwettbewerb oder ein Studienauftragsverfahren) und die Baurechtsgeberin in geeigneter Form in dieses einbeziehen.

Mit dem Bau von Alterswohnungen und mit dieser Nutzung im Zusammenhang stehender Infrastruktur darf die Baurechtsnehmerin erst beginnen, wenn die Bereitstellung der 60 Pflegeplätze gemäss Leistungsvereinbarung in genügender Weise garantiert ist (Vorlage Finanzierungsbestätigung und Baubewilligung).

Die Alterswohnungen können in einem oder in mehreren Gebäuden zusammengefasst und in mehreren Bauetappen (max. drei Etappen) realisiert werden. Die Baurechtsnehmerin gewährleistet eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Gestaltung. Es soll eine Grünanlage geschaffen werden, welche nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch Drittpersonen offensteht und zum Verweilen einlädt.

Sämtliche auf dem baurechtsbelasteten Grundstück neu erstellten Bauten und Anlagen stehen im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Der Unterhalt sämtlicher Bauten und Anlagen ist während der Dauer des Baurechts ausschliesslich Sache der Baurechtsnehmerin. Sie ist dabei verpflichtet, die Bauten und die nicht überbauten Teile des Baurechtsgrundstücks während der ganzen Dauer des Baurechts ihrem Zweck entsprechend fachmännisch zu unterhalten und soweit notwendig zu erneuern.

Der Baurechtsnehmerin ist bekannt, dass der Baurechtsgeberin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber bezüglich des Baurechts hat (vgl. Ziff. X. nachstehend).

Das Baurecht ist – unter Vorbehalt des gesetzlichen Vorkaufsrechts (Ziff. X. nachstehend) – mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin übertragbar und vererblich. Die Baurechtsgeberin darf die Zustimmung verweigern, wenn die Bestimmungen des Baurechtsvertrags dem Erwerber nicht in allen Teilen überbunden sowie von diesem übernommen werden oder wenn andere wichtige Gründe, insbesondere nicht genügend nachgewiesene Solvenz des Rechtsnachfolgers oder die Gefährdung der Bereitstellung und des Betriebs von total 60 Pflegeplätzen (vgl. Ziff. I. vorstehend), der Übertragung entgegenstehen. Gleiches gilt mit Blick auf die Begründung von Unterbaurechten.

VI. Baurechtszins

1. Die Einräumung des Baurechts erfolgt unentgeltlich.
2. Für die Ausübung des Baurechts hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin einen Baurechtszins zu bezahlen, und zwar jeweils quartalsweise im Voraus, erstmals pro rata sechs Monate nach Bezugsbereitschaft der auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Alterswohnungen.

Sollten die Alterswohnungen in mehreren Etappen realisiert werden, ist der Baurechtszins nur für die von der jeweiligen Etappe umfassten vermietbaren Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA-Norm 416 (in der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Fassung) geschuldet, wobei der jährliche Baurechtszins CHF 45.00 m² beträgt. Unabhängig von der etappenweisen Realisierung der Alterswohnungen ist 10 Jahre nach Bezug der Pflegeplätze oder nach der altlastenfreien Sanierung der Bestandesbaute, nach Unterzeichnung des vorliegenden Baurechtsvertrags der volle Baurechtszins gemäss untenstehend Ziff. VI./3. zu bezahlen.

3. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 45.00 / m² Baurechtsfläche, für 7'619.00 m² somit CHF 342'855.00.

Der oben erwähnte Baurechtszins versteht sich ohne Mehrwertsteuer. Sollte der Baurechtszins – gleich aus welchem Grund – einer solchen oder einer systemähnlichen Steuer unterworfen werden, erklärt sich die Baurechtsnehmerin heute schon damit einverstanden, diese Steuer zusätzlich zum Baurechtszins zu bezahlen.

Der Baurechtszins wird im vollen Umfang der Entwicklung des Landesindexes für Konsumentenpreise angepasst, erstmals am 1. Januar des zehnten auf den Erstbezug der ersten Etappe folgenden Jahres (erfolgt der Erstbezug z. B. am 30. Juni 2028, erfolgt die erste Anpassung auf den 1. Januar 2039). Als Grundlage wird der Indexstand Ende [DATUM] mit [...] Punkten (Basis 2025) vereinbart.

Weitere Anpassungen erfolgen frühestens alle vier Jahre, unter Einhaltung einer zweimonatigen Voranzeigefrist, jeweils auf den 1. Januar auf der Basis Indexstand Ende September des Vorjahres.

Ein Absinken des Baurechtszinses unter den Anfangszins ist während der gesamten Baurechtsdauer ausgeschlossen.

VII. Dauer

1. Das Baurecht entsteht nach der Eintragung im Grundbuch rückwirkend und dauert 80 Jahre ab diesem Tag, also bis zum [DATUM]. Mit Ablauf der vereinbarten

Dauer geht das Baurecht unter Vorbehalt von Ziff. VII./2. nachstehend unter, sofern sich die Beteiligten nicht spätestens 2 (zwei) Jahre vor dem Ablauf des Baurechts im Sinne von Art. 779I Abs. 2 ZGB über eine Verlängerung des Baurechtes geeinigt haben.

2. Der Baurechtsnehmerin wird eine Option zur Verlängerung des Baurechts um 15 Jahre vom [DATUM] bis zum [DATUM] eingeräumt. Will die Baurechtsnehmerin von diesem Optionsrecht Gebrauch machen, hat sie dies der Baurechtsgeberin bis spätestens 2 (zwei) Jahre vor Ablauf des Baurechts gemäss Ziff. VII./1. vorstehend mit eingeschriebenem Brief (oder einer dannzumal üblichen Form mit beweisbarer Zustellung) mitzuteilen. Die Parteien sind hernach verpflichtet, notwendige Handlungen zur Eintragung der verlängerten Dauer ins Grundbuch gemeinsam vorzunehmen.

VIII. Beendigung des Baurechtsverhältnisses

1. Geht das Baurecht unter, so fallen die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück bestehenden Bauwerke und Gebäude dem Baurechtsgeber heim, indem sie Bestandteil seiner Liegenschaft werden.
2. Für den ordentlichen Heimfall nach Ablauf des Baurechts treffen die Parteien nachfolgende Vereinbarungen, welche mit der Eintragung und Aufnahme des Baurechts im Grundbuch des baurechtsbelasteten Grundstücks vorzumerken sind:
 - a. Kommt bis zum Zeitpunkt gemäss Ziff. VII./1., beziehungsweise, bei Ausübung des Optionsrechts, Ziff. VII./2., vorstehend keine Verlängerung oder kein Neuabschluss zustande, geht das Baurecht unter und sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen fallen der Baurechtsgeberin heim. Die Entschädigung, welche der Baurechtsnehmerin für den Heimfall zu entrichten ist, beträgt 100 % des dannzumaligen Verkehrswerts aller auf dem baurechtsbelasteten Grundstück befindlichen Gebäude und Anlagen.
 - b. Dieser Verkehrswert der Gebäude und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit. Die Parteien holen vorgängig gemeinsam zwei unabhängige Gutachten über den Verkehrswert im Zeitpunkt des Heimfalls ein, massgeblich ist der Mittelwert der beiden Schätzwerte.

Können sich die Parteien über die Heimfallsentschädigung nicht innert dreier Monate ab dem Heimfall schriftlich einigen, ist diese durch zwei gemeinsam zu

bestimmende Fachpersonen/-institutionen definitiv festzulegen. Jede Fachperson hat eine eigene Bewertung vorzunehmen; für die Wertbestimmung der Heimfallsbestimmung massgebend ist das arithmetische Mittel aus den beiden Bewertungen.

Sollte innert dreier Monate keine schriftliche Verständigung über die Fachpersonen/-institutionen möglich sein bzw. liegen innert eines halben Jahres seit der Auftragserteilung eine oder beide Verkehrswertschätzungen nicht vor, wird der Verkehrswert auf Verlangen einer Partei durch einen vom Präsidenten des Zürcher Handelsgerichts einzusetzenden Experten im Rahmen eines Schiedsgutachtens im Sinne von Art. 189 ZPO für beide Parteien verbindlich festgelegt.

3. Der vorliegende Baurechtsvertrag kann in gegenseitigem Einvernehmen vor Ablauf des Baurechts aufgehoben werden.
4. Für den im Gesetz in den Art. 779f-h ZGB geregelten sog. vorzeitigen Heimfall vereinbaren die Parteien was folgt.

Als grobe Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Baurechtsnehmerin erachten die Parteien insbesondere, wenn

- die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet;
- die Baurechtsnehmerin wiederholt oder fortgesetzt wesentliche vertragliche Verpflichtungen verletzt;
- die Baurechtsnehmerin die Vereinbarung mit der Baurechtsgeberin betreffend die Bereitstellung und den Betrieb von 60 Pflegeplätzen verletzt, wozu insbesondere gehört, dass die Baurechtsnehmerin die vorgenannten Pflegeplätze nicht bis spätestens Ende Dezember 2032 (Dauer eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens gegen die Baubewilligung wird dazugerechnet) bereitstellen kann oder die Anzahl Pflegeplätze ohne Rücksprache mit der Baurechtsgeberin reduziert.

Bevor die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall durch Übertragung des Baurechts an sie verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich zu mahnen und ihr dabei ausdrücklich den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

IX. Änderung der Baurechtsfläche

1. Muss die Baurechtsgeberin im Verlaufe der Vertragsdauer die Baurechtsfläche aus wichtigen Gründen für Einrichtungen und Anlagen der öffentlich-rechtlichen Erschliessung beanspruchen, hat die Baurechtsnehmerin dies zu dulden bzw.

unentgeltlich die erforderlichen Rechte zu gewähren, soweit die Verwendung ihrer Bauten und Anlagen nicht unverhältnismässig erschwert wird und soweit ihr dies zumutbar ist.

2. Im Falle einer Enteignung für Grenzkorrekturen besteht keine Schadenersatzpflicht zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin.
3. Vorbehalten bleibt in beiden Fällen der Anspruch der Baurechtsnehmerin auf Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Umstände.

X. Veräusserungen des Baurechts

Den Parteien ist bekannt, dass gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber jedem Erwerber zu Gunsten des Grundeigentümers bezüglich des Baurechts und zu Gunsten der Bauberechtigten bezüglich der belasteten Liegenschaft besteht.

Jede Veräusserung des Baurechts sowie Rechtsgeschäfte, die tatsächlich oder wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken, wie beispielsweise die Einräumung von Unterbaurechten, bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsgeberin darf die Zustimmung nur bei Vorliegen der in Ziff. V. vorstehend aufgeführten Gründen verweigern.

XI. Weitere Bestimmungen

1. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 f. OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt das Vertragsobjekt in unbebautem und altlastenfreiem Zustand.

Jede Gewährleistung (Haftung) für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

2. Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass das baurechtsbelastete Grundstück im Zeitpunkt des Eintrags des Baurechts nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen ist.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten lässt die Baurechtsgeberin auf eigene Kosten ein Gutachten über die allfällige Kontamination des baurechtsbelasteten Grundstücks und des zurückzubauenden Gebäudes mit Altlasten, Abfällen oder anderen Verunreinigungen umweltschutzrechtlicher Relevanz erstellen. Die Kosten für die fachgerechte Entsorgung der im Gutachten aufgeführten Belastungen gemäss einem von den massgebenden Fachstellen und der Gemeinde zu bewilligenden Entsorgungskonzept übernimmt die Baurechtsgeberin.

Alle übrigen Kosten, insbesondere die sogenannten Ohnehinkosten (für Bodensonidierungen, Baustelleneinrichtungen, Aushub und Wegtransport, entsprechende Honoraranteile, etc.) werden von der Baurechtsnehmerin getragen, soweit sie mit deren Bautätigkeit ohnehin angefallen wären. Das notwendige Entsorgungskonzept ist in Absprache mit der Baurechtsgeberin und den zuständigen Behörden so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren (beispielsweise soll Aushubmaterial im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und soweit sinnvoll auf der Liegenschaft wiederverwendet werden).

3. Der Besitzantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch.

Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt unmittelbar im Anschluss an die Unterzeichnung des Baurechtsvertrags.

Der Mietvertrag vom [DATUM] zwischen der Baurechtsgeberin und der Baurechtsnehmerin betreffend die Liegenschaft Assek.-Nr. 474 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8513 bleibt gültig, solange die Baurechtsnehmerin in der vorgenannten Liegenschaft das Alterswohnheim Oeggisbuel betreibt.

4. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjekts keine speziellen privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen, welche auf die Baurechtsnehmerin übergehen würden, bestehen. Bei entsprechendem Bedarf hat die Baurechtsnehmerin auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung selber für eine solche Versicherung besorgt zu sein.
5. Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb der Bauten und Anlagen auf dem Baurechtsgrundstück geltend gemacht werden und deren Rechtsgrund nach der Eintragung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch eingetreten ist, haftet für die Dauer des Baurechts allein die Baurechtsnehmerin. Sofern die Baurechtsgeberin dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfang ein Rückgriffsrecht auf die Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsgeberin darf nur mit Zustimmung der Baurechtsnehmerin Ansprüche Dritter anerkennen oder Vergleiche abschliessen, welche die Baurechtsnehmerin belasten.

6. Die öffentlich-rechtlichen Abgaben gehen insoweit zu Lasten der Baurechtsgeberin, als sie auch für unüberbautes Land zu leisten wären. Alle anderen Abgaben, welche aufgrund der Gebäude und Anlagen der Baurechtsnehmerin oder deren Nutzung erhoben werden, gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Soweit öffentliche Werke, wie Strassen, Wege, Beleuchtung, Kanalisation und dergleichen, erstellt oder ausgebaut werden, hat die Baurechtsnehmerin diese Kosten zu tragen, sofern diese sich aus der Erstellung oder Nutzung der Bauten der Baurechtsnehmerin ergeben.

Wird eine Abgabe von Gesetzes wegen von der Baurechtsgeberin erhoben, ist die gemäss Vertrag zahlungspflichtige Baurechtsnehmerin ersatzpflichtig und umgekehrt.

Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle Kosten, die im Zusammenhang mit ihrem Betrieb entstehen, auch wenn diese der Baurechtsgeberin in Rechnung gestellt werden. Sie verpflichtet sich, behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen und entschädigt die Baurechtsgeberin für Auslagen, Abgaben und Ansprüche Dritter, die diese für das Grundstück leisten muss und die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Baurechtsnehmerin stehen.

7. Die Kosten für die Beurkundung und den Vollzug dieses Vertrags übernehmen die Parteien je zur Hälfte.
8. Alle Abreden und Vereinbarungen, die sich auf diesen Vertrag stützen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (soweit nicht die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben ist).
9. Die Parteien erklären ihre ernsthafte Bereitschaft, allfällige Fragen, die sich mangels vertraglicher Regelung stellen können, in loyaler Zusammenarbeit unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck dieses Baurechtsvertrags zu regeln.

Bei entstehenden Differenzen haben die Parteien vor Anrufung des Richters ernsthaft und unter Beachtung der Regeln von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

10. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden. Die Baurechtsnehmerin erklärt, dass
- sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG);
 - der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt;
 - sie eine rein schweizerische Stiftung ist.

11. Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieses Baurechtsvertrags führt nicht zur Ungültigkeit des ganzen Vertrags. Die ungültige Bestimmung ist vielmehr entsprechend dem Sinn und Zweck der übrigen Bestimmungen des Vertrags durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen.

XII. Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Zivilgerichte. Gerichtsstand ist Zürich.

XIII. Übertragung auf einen Rechtsnachfolger

Die Parteien sind gegenseitig verpflichtet und berechtigt, die Vereinbarungen dieses Vertrags, soweit sie nicht ohnehin aufgrund der Eintragungen und Vormerkungen im Grundregister übergehen oder gegenstandslos geworden sind, in Rechten und Pflichten an einen Rechtsnachfolger zu überbinden und zwar mit der Verpflichtung zur fortlaufenden Weiterübertragung.

Thalwil, den [DATUM]

Für die Baurechtsgeberin
Politische Gemeinde Thalwil

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Für die Baurechtsnehmerin
Serata, Stiftung für das Alter

[UNTERSCHRIFT]

[UNTERSCHRIFT]

Weitere Informationen zur Abstimmung

Info-Videos

In zwei Info-Videos auf der Gemeindefree website erklärt der zuständige Gemeinderat die vorliegenden kommunalen Abstimmungsvorlagen.

Infoveranstaltung

Am Montag, 7. September 2026, findet um 19 Uhr eine Infoveranstaltung im Gemeindehaus an der Alten Landstrasse 112 in Thalwil statt. Die Infoveranstaltung bietet die Gelegenheit, Fragen zu den zwei vorliegenden kommunalen Geschäften zu stellen. Es ist keine Anmeldung notwendig.

Resultate am Abstimmungssonntag

Alle Resultate der Auszählung in der Gemeinde Thalwil werden am Abstimmungssonntag auf der Gemeindefree website aufgeschaltet. Zusätzlich sind die Schlussresultate in der App «VoteInfo» ersichtlich. Die App ist kostenlos und steht im App Store und im Google Play Store zum Download bereit.



thalwil.ch/abstimmungen > Urnenabstimmung vom 27. September 2026

Herausgeber

Gemeinderat Thalwil, 16. Juni 2026

Auflage

11'000 Exemplare, gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Redaktionelle Bearbeitung

Fachstelle Kommunikation

Kontakt

Gemeinderatskanzlei, Alte Landstrasse 112, 8800 Thalwil