



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023

Heinrich Ernst Fonds, Revision Ausführungsbestimmungen und Verkauf Altersheim am See

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die revidierten Ausführungsbestimmungen Heinrich Ernst Fonds werden genehmigt.
2. Dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 (Kat. Nr. 8723) - ehemals Wohn- und Pflegezentrum am See - durch die Politische Gemeinde Zollikon zum Mindestpreis von 12 Mio. Franken an den Meistbietenden wird zugestimmt.

Das Wichtigste in Kürze

Der im Jahr 1923 verstorbene Zolliker Heinrich Ernst hatte dem Armengut seine Liegenschaft und weitere Vermögenswerte als Vermächtnis zugewiesen mit der Auflage, dass es als Heim für alte Leute oder erholungsbedürftige Kranke verwendet werde. Zur Umsetzung dieses Vermächtnisses erliess die Gemeindeversammlung Ende 1923 Ausführungsbestimmungen zum Heinrich Ernst Fonds (HEF), welcher als Sondervermögen der politischen Gemeinde Zollikon gebildet wurde.

Ende 1969 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Baukredit von 1,6 Mio. Franken für das neue Altersheim am See. Die dafür benötigte Liegenschaft aus dem HEF wurde zum Buchwert von 226'000 Franken in das Verwaltungsvermögen übertragen. Der HEF wurde mit Zustimmung der Gemeindeversammlung 1976 definitiv aufgelöst und der damalige Saldo von 242'000 Franken zum Bau des Altersheims Beugi verwendet.

Am 9. September 2015 stimmte die Gemeindeversammlung dem Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 sowie der Aufhebung der Ausführungsbestimmungen zum Heinrich Ernst Fonds zu. Gegen diese Beschlüsse erhoben Stimmberechtigte Beschwerde. Das letztinstanzlich angerufene Bundesgericht bestätigte mit Urteil vom 18. Juli 2017 die Aufhebung der zitierten Beschlüsse der Gemeindeversammlung. Es hielt fest, dass die Fondsauflösung im Jahr 1976 unrechtmässig gewesen und der Fonds weiterhin als Sondervermögen zu führen sei und dass ein Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft der ursprünglichen Zweckbestimmung zugeführt werden müsse.

Entsprechend dem höchstrichterlichen Urteil soll der Fonds nun wieder geauftet werden. Dazu ist ein Verkauf der Liegenschaft unerlässlich. Deshalb wird der Gemeindeversammlung erneut ein Antrag zur Veräusserung des Altersheims am See an den Meistbietenden – jedoch mindestens zu 12 Mio. Franken – unterbreitet. Der Verkaufserlös wird – entsprechend den Flächenanteilen am Grundbesitz zu 83,43% dem Sondervermögen HEF und zu 16,57% den allgemeinen Gemeindemitteln zufliesen. Weil seit dem 1. Januar 2021 das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft steht, wird der Verkaufserlös durch die an den Kanton zu leistende Mehrwertabgabe (20%) geschmälert, welche beim Vollzug der von der Gemeindeversammlung im September 2015 unangefochtenen und daher rechtskräftig beschlossenen Umzonung anfllt.

Der Antrag enthält auch eine zeitgemässe Anpassung der seit 1923 unveränderten Ausführungsbestimmungen des HEF, welche von einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Sozialbehörde sowie den Beschwerdeführenden vorbereitet wurde. Nach der neuen Zweckbestimmung soll der Fonds bedürftigen Zollikerinnen und Zollikern in finanziellen Notlagen oder sozialen Institution als Anschubfinanzierung für soziale Projekte zugutekommen. Institutionen oder pflegende Angehörige für in Zollikon erbrachte Leistungen können ebenfalls unterstützt werden. ber die Ausrichtung der Unterstützungsleistungen entscheidet abschliessend die Sozialbehörde.

Im Vernehmlassungsverfahren bei Ortsparteien und der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) ist der Vorschlag auf breite Akzeptanz gestossen. Einzelne Hinweise wurden bei der Bereinigung der Vorlage aufgenommen. Insbesondere wurde inzwischen eine Studie für die Aufwertung der Seeuferpartie vis-à-vis des Altersheims in Auftrag gegeben. Nach der Zuweisung des Areals aus dem Sondervermögen HEF in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde soll die Uferparzelle mit einer hölzernen Lärmschutzwand eingefasst werden. Im Uferbereich soll ein neues Holzdeck erstellt und in der Böschung eine Liegewiese angelegt werden. Ein entsprechendes Bauprojekt soll ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Vorlage eine gute Lösung gefunden wurde, damit das Vermächtnis von Heinrich Ernst wieder einen sinnvollen sozialen Zweck erfüllen kann und gleichzeitig der Seezugang für die Öffentlichkeit gesichert werden kann.

Ausgangslage

Mittels Testament vermachte Heinrich Ernst der Gemeinde Zollikon mit seinem Tod im Jahr 1923 "*den Rest meines Nachlasses*", der nach der Ausrichtung verschiedener Vermächtnisse folgende Vermögenswerte umfasste:

- das Wohnhaus Seestrasse 107
- das Wohnhaus Seestrasse 109 mit angebautem Waschhaus und Atelier
- ein Gartenhaus
- ein Atelier mit Wohnung Seestrasse 100
- ein Grundstück Seeanlage
- rund 54'000 Franken Kapital
- Passiven von rund 96'000 Franken (Hypothek und Ansprüche Dritter)

Er bestimmte, dass der Gemeinderat Zollikon dieses Vermächtnis zu einem Heim in Zollikon verwende für alte Leute oder auch andere, die, sei es für kürzere oder längere Zeit, in einem solchen

sich wieder erholen können (z. B. Kriegs-Ausland-Schweizer) und das auch die Möglichkeit bietet einige Kranke unterzubringen.

Die Vermögenswerte wurden dem "Heinrich Ernst Fonds" zugewiesen, der am 16. Dezember 1923 Ausführungsbestimmungen erhielt. Diese hielten fest, dass

- die "testamentarisch zugekommenen Vermögensobjekte" das Stammgut des Fonds bilden,
- dieses Stammgut nicht angegriffen werden dürfe (was im Testament nicht verlangt wird),
- der Fonds durch "Gutschrift der nicht gebrauchten Zinsen und anderen Erträgen" geäuft werden solle,
- ein Alters- und Erholungsheim geschaffen werden solle, wofür die aus dem Nachlass stammenden Liegenschaften zu verwenden seien, "solange nicht durch Gemeindebeschluss etwas anderes angeordnet wird".

In der Folge wurde in den Liegenschaften Seestrasse 107 und 109 ein den Ausführungsbestimmungen entsprechendes Heim betrieben, wobei das Kapital von 54'000 Franken gemäss den noch greifbaren Unterlagen wie ein Betriebskapital verwendet wurde, von welchem die Löhne und andere Ausgaben bezahlt wurden. Umgekehrt flossen darauf "Pensionsgelder" und "Mietzinse". Der Fonds erstellte jährlich einen Geschäftsbericht. Die Abrechnung wurde in der Gemeinderechnung separat ausgewiesen.

1961 erwarb die Gemeinde im Landabtausch die südlich angrenzende Parzelle mit 928 m² Land und vereinigte sie 1971 mit dem bisherigen Grundstück Seestrasse 107 und 109 zu einem neuen Grundstück.

Im Jahr 1969 erstellte die Gemeinde auf diesem Grundstück mit eigenen Geldern ohne Zutun des Fonds das Altersheim am See. Dieses war von Anfang an in Besitz und Eigentum der politischen Gemeinde und wurde auch von dieser betrieben. Die ursprünglichen Gebäude Seestrasse 107 und 109 wurden abgerissen. 1969 wurde auch das letzte Mal eine separate Rechnung für den Fonds erstellt. Damals umfasste dessen Vermögen 286'919.55 Franken "davon" 226'000 Franken Gebäulichkeiten, zu denen der ursprüngliche Landanteil, auf welchem das Altersheim steht, die Seestrasse 100 und die Seeanlage gehörten. Das Gebäude des Altersheims wurde stets in der Rechnung der Gemeinde geführt. Wie der Wert von 226'000 Franken zustande kam, ist nicht ersichtlich, es handelt sich aber um einen reinen Buchwert. Die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen wurde laufend abgeschrieben. Der Marktwert für das Grundstück hätte damals etwa 420 Franken / m² betragen.

Ab 1970 wurde somit das Fondsvermögen in der Gemeinderechnung nicht mehr separat ausgewiesen. Der Geschäftsbericht und die Gutsrechnung halten dazu fest: "*Neu in der Rechnung*" (der Gemeinde) "*ist der Vergnügungsfonds Altersheim mit 4'000 Franken, nachdem die Aktiven und Passiven der bisherigen Rechnung "Heinrich Ernst-Fonds" im Gemeindegut aufgenommen sind und die Betriebsrechnung des Altersheims erstmals im Anhang der Gutsrechnung dargestellt ist*" (S. 18). Dafür wurden gemäss Seite 80 242'825.07 Franken an den "allgemeinen Reservefonds für Alterswohlfürsorge" zugewiesen – der damit per Ende 1970 ein Vermögen von 314'592.97 Franken aufwies. Dieser Fonds wurde per Ende 1975 aufgelöst und zur Finanzierung des "Beugi" gebraucht (E-Mail Finanzverwalter an die Gemeindeschreiberin vom 31. Mai 2018). Es sind sonst keine Angaben über die Herkunft der Informationen im Antrag aufgeführt.

Da der Fonds buchhalterisch gesehen seit dem Jahr 1970 nach der damaligen Auffassung keine Mittel mehr aufwies, sollte er 2015 aufgelöst werden. Die diesbezüglichen Beschlüsse der Gemeindeversammlung (Aufhebung der Ausführungsbestimmungen und der Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109) wurden durch das Verwaltungsgericht am 21. Dezember 2016 (VB.2016.00582) aber aufgehoben. Mit Urteil des Bundesgerichtes vom 18. Juli 2017 (1C_70/2017) wurde dieser Entscheid des Verwaltungsgerichtes bestätigt.

Gerichtssentscheide

Die Gerichte hielten dabei fest, dass die Liegenschaft Seestrasse 109 stets als Sondervermögen hätte verwaltet werden müssen. Die Umbuchungen in den Jahren 1969 und 1970 seien "kaum nachvollziehbar". Eine Veräusserung oder ein anderer Zweck seien zwar möglich, der mit der Liegenschaft verbundene Vermögenswert bleibe aber zweckgebunden. Mit anderen Worten könnte – und müsste – ein allfälliger Vermögensertrag oder ein Verkaufserlös immer noch dem ursprünglichen Zweck dienen und dem Fonds zugeschrieben werden. Dieser Zweck lasse sich auch heute noch verfolgen. Die Liegenschaft könne auch weiter für die Altenpflege verwendet werden. Bei einem Verkauf könne der Erlös dafür verwendet werden, zum Beispiel für Erweiterungen oder Anpassungen des bestehenden WPZ oder für Annexstätigkeiten, die möglicherweise nicht unmittelbar für den Betrieb eines Altersheimes notwendig seien, diesen aber sinnvoll ergänzen können. Eine Änderung der Zweckbindung hätte im Übrigen nur mit Zustimmung des Regierungsrates abgeändert werden dürfen.

Über den heutigen Bestand des Fonds äusserten sich die Gerichte nicht.

Arbeitsgruppe

Der Gemeinderat beschloss am 25. September 2019 die Einsetzung der Arbeitsgruppe "Heinrich Ernst Fonds" mit dem Auftrag, dem Gemeinderat einen Vorschlag für die Revision der Ausführungsbestimmungen des Heinrich Ernst Fonds zu unterbreiten, "*insbesondere der Artikel 1 und 3 (Fondsbestand), 2 und 4 (Zweck) sowie 5 – 9*". Mit der Einsetzung und Beauftragung der Arbeitsgruppe sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen rechtskonformen Antrag zur Zukunft des Heinrich Ernst Fonds zu unterbreiten.

Die Arbeitsgruppe umfasste nebst den Beschwerdeführenden auch Mitglieder des Gemeinderats und der Sozialbehörde sowie der Gemeindeverwaltung.

Der Text der revidierten Ausführungsbestimmungen zum Fonds Nachlass Heinrich Ernst im Wortlaut

Artikel 1 Mittel

¹ Der Fonds besteht aus dem der Gemeinde Zollikon vererbten Nachlass von Heinrich Ernst sowie den daraus erzielten Erträgen.

² Werden Teile des Nachlasses oder der ganze Nachlass verkauft, tritt der Erlös an die Stelle des bisherigen Nachlasses.

³ Ein Verzehr des vorhandenen Vermögens ist zulässig.

Artikel 2 Verwaltung

Der Fonds wird von der Gemeinde Zollikon als Sonderrechnung nach § 91 Gemeindegesetz verwaltet.

Artikel 3 Fondszweck

¹ Der Fonds erbringt finanzielle Leistungen an Personen jeglichen Alters, die unter Anrechnung ihrer Ansprüche auf öffentliche Leistungen vorübergehend in eine finanzielle Notlage geraten, insbesondere in Bezug auf ihre Wohnsituation, oder die zur Finanzierung ausserordentlicher und anerkannter Bedürfnisse auf eine besondere Unterstützung angewiesen sind. Die unterstützten Personen müssen ihren Wohnsitz in Zollikon haben. Nur in begründeten Ausnahmefällen dürfen Personen mit Wohnsitz ausserhalb von Zollikon unterstützt werden.

² Ebenso können Institutionen und pflegende Angehörige, welche entsprechende Leistungen in Zollikon erbringen, unterstützt werden.

³ Ausserdem richtet der Fonds Leistungen zur Anschubfinanzierung von Projekten im sozialen Bereich der Gemeinde Zollikon aus.

Artikel 4 Entscheidungskompetenz

¹ Der Gemeinderat budgetiert jährlich einen Verpflichtungskredit für den Fonds Nachlass Heinrich Ernst.

² Die Sozialbehörde entscheidet über die Ausrichtung von Beiträgen bis 50'000 Franken im Einzelfall, jedoch in der Summe bis maximal des genehmigten Verpflichtungskredites pro Jahr.

³ Die Zuständigkeit zur Ausrichtung höherer Beiträge richtet sich nach der Kompetenzordnung der Gemeindeordnung. Die Sozialbehörde stellt Antrag.

Artikel 5 Anträge

¹ Beitragsgesuche müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Exakte Angabe der gesuchstellenden Person oder Institution sowie der begünstigten Person oder Personengruppe mit Personalien, Adresse, Wohnsitz.
- Genaue Begründung der Notlage mit den erforderlichen Belegen (Art. 3 Abs. 1).
- Genaue Umschreibung eines Projekts mit Begründung des Innovationscharakters (Art. 3 Abs. 2).
- Erklärung über die Einhaltung von Good corporate Governance Prinzipien (Transparenz, Wirksamkeit, Checks and balances, gesellschaftliche Verantwortung)

² Die Kosten für die Fondsverwaltung können dem Fonds auferlegt werden.

Artikel 6 Zweckbindung

Zugesprochene Beiträge dürfen nur für den bewilligten Zweck verwendet werden. Zur Sicherstellung der Zweckbindung darf die Beitragsausrichtung mit Auflagen verbunden werden. Wenn eine Zweckentfremdung festgestellt wird, dürfen Zahlungen eingestellt und bereits ausbezahlte Beträge zurückgefordert werden.

Artikel 7 Rechenschaftsablage

Die Abteilung Gesellschaft der Gemeinde Zollikon erstellt jedes Jahr per 31. Dezember, erstmals per x.x.xx (Jahr des Liegenschaftenverkaufs), einen Rechenschaftsbericht über den Fonds "Nachlass Heinrich Ernst" und unterbreitet diesen dem Gemeinderat innert sechs Monaten zur Kenntnisnahme.

Artikel 8 Genehmigung

Diese Ausführungsbestimmungen und allfällige Änderungen sind durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Übergangsbestimmungen

¹ Die Ausführungsbestimmungen vom 16. Dezember 1923 fallen mit der Genehmigung der vorliegenden Ausführungsbestimmungen dahin.

² Das Vermögen des Fonds setzt sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

- Anteil von 83,43 % an der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723 mit 3'681 m² Fläche, im aktuellen Zustand (bebaut; Zone OeB).
- zuzüglich 423 Franken als Abgeltung von 355 m² Anteil an der Seeanlage Kat. Nr. 8726 und für die 68 m² der Kat. Nr. 8724 (Unterführung).
- Bei einem Verkauf der Liegenschaft Kat. Nr. 8723 fallen dem Fonds 83,43% des Nettoertrags zu.

Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Artikel 1 Mittel

Die Gerichte stellten lediglich fest, dass der Fonds "nicht leer" sei. Zum tatsächlichen heutigen Bestand des Fonds äusserten sie sich jedoch nicht.

Die detaillierte und präzise Rückabwicklung aller Geschäfte im Zusammenhang mit dem Erbe von Heinrich Ernst ist nach bald 100 Jahren nicht mehr möglich. Es stellten sich zudem verschiedene Bewertungsprobleme, die zu viele Interpretationsspielräume offen lassen (z. B. anwendbare Zinssätze über Jahrzehnte zurück; rückwirkende Landwertberechnung auf das Jahr 1969), als dass eine präzise kalkulatorische Aussage darüber möglich wäre, was heute buchhalterisch exakt im Fonds sein müsste.

Der Gemeinderat unterbreitet deshalb eine einvernehmliche Lösung, die sich auf dem real existierenden Land abstützt. Auf eine gegenseitige Aufrechnung von Guthaben oder Schuldzinsen wird verzichtet, weil das Potential für weitere rechtliche Streitigkeiten gross wäre. Auch wird darauf verzichtet, den heutigen Stand der Bebauung und die damit verbundenen Kosten und Erträge gegenseitig über die Jahrzehnte zurückzufordern, weil es auch dazu divergierende Meinungen gibt. Mit der vorgelegten Lösung soll die Situation deblockiert werden und die Liegenschaft 109 nach Jahren des Stillstands endlich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat möchte das Land nach der bereits 2015 beschlossenen Umzonung an den Meistbietenden verkaufen (Antrag 2). Der Netto-Ertrag soll anteilmässig auf den Heinrich Ernst Fonds und die Erfolgsrechnung der Gemeinde verteilt werden. Der Anteil für den Heinrich Ernst Fonds steht anschliessend dem Fonds gemäss der revidierten Ausführungsbestimmungen für seine Tätigkeit zur Verfügung. Nur auf diese Weise fliesst dem Fonds die nötige Liquidität zu, damit er auch im Sinne des ursprünglichen Stifters Heinrich Ernst wohltätig wirken kann.

Das vererbte Land von Heinrich Ernst wurde in den vergangenen 100 Jahren verschiedentlich neu aufgeteilt und durch Gemeindeland ergänzt. Dank dem Grundbuch lassen sich diese Verschiebungen heute nachvollziehen und als Verteilschlüssel heranziehen.

Dem Heinrich Ernst Fonds flossen 1924 die folgenden Grundstücke zu (siehe Grafik unten):

- 2'821 m², Kat. Nr. 3529, Wohnhäuser Seestrasse 107 und 109, sowie ein Waschhaus und ein Atelier. Dieses Grundstück entspricht etwa $\frac{3}{4}$ des Grundstückes, welches heute mit dem AHS bebaut ist.
- 282 m², Kat. Nr. 3417, Atelier mit Wohnung. Das Gebäude steht heute noch zwischen Seestrasse und See.
- 413 m², Kat. Nr. 3041, Seeanlage

Insgesamt wurden der Gemeinde **3'516 m²** Land mit Gebäuden vermacht.

Die Grundstücke sind wie folgt verändert worden (siehe auch Grafik):

Kat. Nr. 3529, Seestrasse 107/109 (Altersheim am See); heute Kat. Nr. 8723

1961 erwarb die Gemeinde Zollikon durch Landabtausch das südlich angrenzende Land Kat. Nr. 3528 mit einer Fläche von 928 m². Dieser Zukauf wurde 1971 für den Neubau des AHS dem ursprünglichen Grundstück aus dem Erbe von Heinrich Ernst zugeschlagen und unter der neuen Kat. Nr. 8723 zusammengefasst (neue Fläche: 3'749 m²). Für den Neubau des Altersheims wurde die alten Gebäude der Seestrasse 107 und 109 abgerissen.

1975 wurde vom Altersheim am See die Unterführung zum Seeanstoss abgetrennt und neu als Kat. Nr. 8724 mit 68 m² ausgewiesen. Das Grundstück des Altersheims verringerte sich damit auf 3'681 m² und entspricht dem heutigen Zustand.

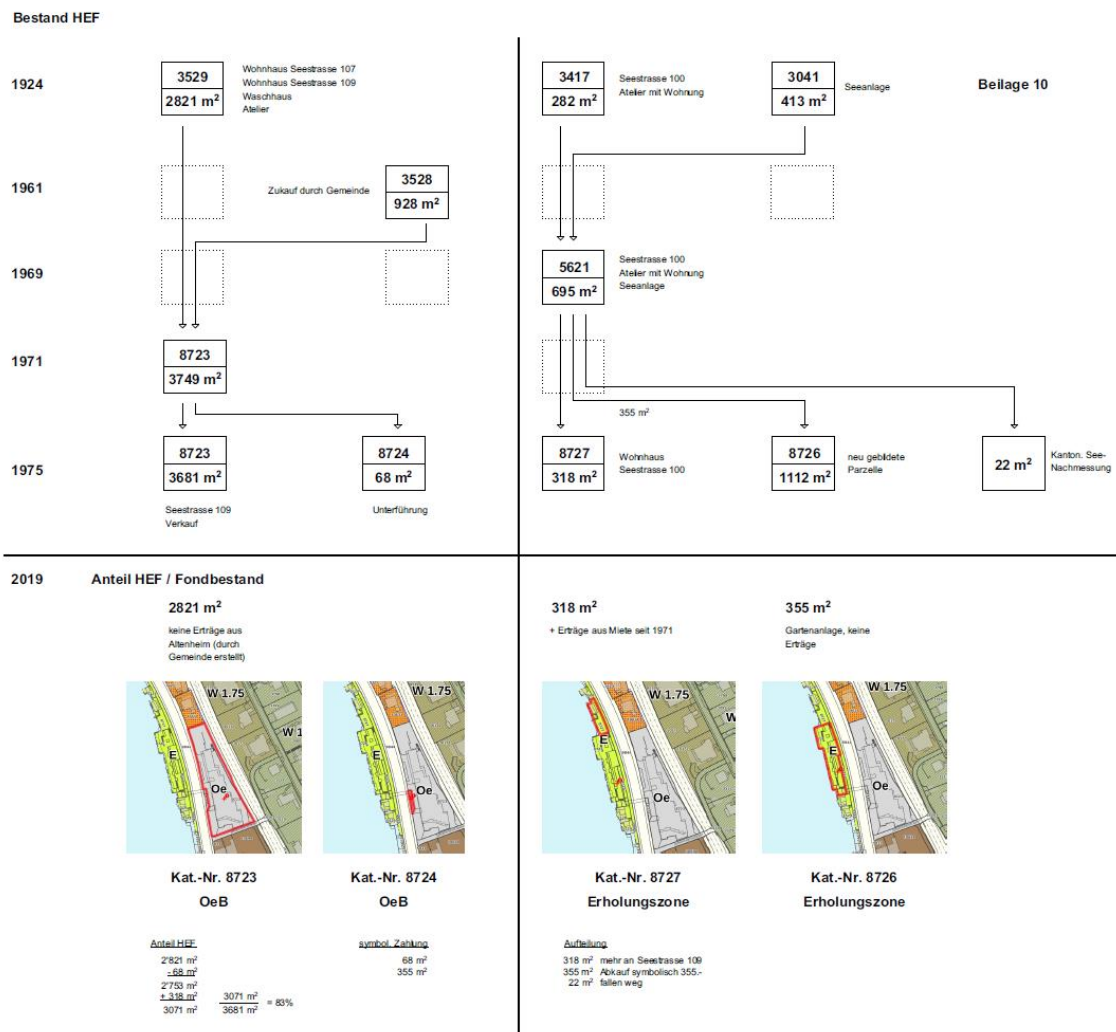
Kat. Nr. 3417, Seestrasse 100 (Liegenschaft am See) und Kat. Nr. 3041 (Seeanlage)

1937 kam es gegenüber dem Kanton (vermutlich Strassenbau) und See (vermutlich Aufschüttung) und unter den beiden Liegenschaften zu Verschiebungen. Per Saldo blieben die beiden Grundstücke in der Summe jedoch gleich gross (695 m²).

1969 wurden die beiden Grundstücke unter der Kat. Nr. 5621 zusammengefasst (weiterhin 695 m²).

1975 wurden 5 m² an den kantonalen Strassenraum abgetreten. 16 m² fielen an den See. Viel später ergab eine Nachmessung ein Fehler von 1 m². Im Sinne einer Enteignung werden diese 22 m² dem ursprünglichen Erbe abgezogen: 695 – 22 = **673 m²**.

Im gleichen Jahr 1975 wurde das Grundstück wieder geteilt. Von den verbleibenden 673 m² wurde aus 318 m² die heutige Liegenschaft Kat. Nr. 8727 Seestrasse 100. Die restlichen 355 m² wurden der heutigen Kat. Nr. 8726 Seeanlage zugeschlagen.



Das ursprüngliche Erbe ist heute wie folgt verteilt:

- 2'753 m² als Anteil an der heutigen Liegenschaft AHS, Kat. Nr. 8723. Das entspricht einem Anteil von 74,79% zugunsten des Heinrich Ernst Fonds (2'753 m² von 3'681 m²).
- 68 m² oder 100% Anteil an der Unterführung, Kat. Nr. 8742
- 100% Anteil des Heinrich Ernst Fonds an der heutigen Liegenschaft Seestrasse 100, Kat. Nr. 8727 mit 318 m² Fläche.
- 355 m² Anteil oder 29,99% am öffentlich zugänglichen Seeanstoss, Kat. Nr. 8726.

Die Liegenschaft Seestrasse 100 will die Gemeinde in ihrem Besitz behalten, sie soll deshalb nicht verkauft werden. Zur Bereinigung der Situation wird das Land mit dem Grundstück des ehemaligen Altersheim am See abgetauscht. Der Anteil des Heinrich Ernst Fonds an der Liegenschaft Seestrasse 109, Kat. Nr. 8723, erhöht sich von 2'753 m² um 318 m² auf 3'071 m², resp. auf **83,43%**. Mit Annahme des Antrages 2 (Verkauf) würde damit der Netto-Erlös aus dem Verkauf der Seestrasse 109 zu 83,43% dem Sondervermögen Heinrich Ernst Fonds zugeschlagen und zu 16,57% der Erfolgsrechnung der Gemeinde.

Der beliebte Seeanstoss Kat. Nr. 8726, soll ebenfalls in Besitz der Gemeinde verbleiben und weiterhin der Öffentlichkeit dienen. Der Anteil des Heinrich Ernst Fonds von 355 m² wird zu einem symbolischen Betrag von 1 Franken/m² abgekauft. Ebenso die Unterführung, Kat. Nr. 8724, als Zugang zur öffentlichen Seeanlage.

Liegenschaft	
Seestrasse 109, ehemaliges Altersheim am See, Kat. Nr. 8723	83,43% Anteil zugunsten Heinrich Ernst Fonds; 16,57% Anteil zugunsten der Gemeinde
Seestrasse 100, Kat. Nr. 8727	Das Grundstück wird dem Heinrich Ernst Fonds vollständig abgegolten mit einem höheren Anspruch an der Liegenschaft Seestrasse 109.
Öffentlicher Seeanstoss vor dem ehem. Altersheim am See, Kat. Nr. 8726	Der Anteil von 355 m ² wird dem Heinrich Ernst Fonds symbolisch zu 1 Franken/m ² abgekauft (355 Franken).
Unterführung, Kat. Nr. 8724	Der Anteil von 68 m ² wird dem Heinrich Ernst Fonds symbolisch zu 1 Franken/m ² abgekauft (68 Franken).

Zusammenstellung nach der Bereinigung

Artikel 2 Verwaltung

Der Heinrich Ernst Fonds wird als Sonderrechnung im Sinne von § 91 Gemeindegesetz geführt.

Artikel 3 Fondszweck

Der revidierte Fondszweck in den Ausführungsbestimmungen trägt den seit Abfassung des Testaments vor über 100 Jahren veränderten Verhältnissen in der Alters- und Sozialhilfe Rechnung. Insbesondere gilt es, den Kreis der Begünstigten entsprechend den heute bestehenden Bedürfnissen zu aktualisieren. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die von Heinrich Ernst ins Auge gefassten Gruppen der Leistungsempfänger wie Arme, Alte, Waisen, Erholungsbedürftige und Kranke heute

grundsätzlich Anspruch auf Leistungen aus dem Sozialversicherungsbereich haben. Mit dem angepassten Fondszweck können heute etwa Beiträge zur Abwendung von trotz Sozialversicherungsbeiträgen situationsbedingt entstandenen ausserordentlichen finanziellen Notlagen, vornehmlich mit Bezug auf die Wohnsituation, geleistet werden. Es können aber auch generell Beiträge für nachvollziehbar begründete und sinnvoll erscheinende besondere Bedürfnisse ausgerichtet werden, was mit dem Wort "insbesondere" ausgedrückt ist. Eine Altersbeschränkung ist nicht vorzusehen, zumal auch Heinrich Ernst keine solche bestimmt hatte.

Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass der Fonds periodisch einen Preis ausrichtet für ein innovatives Projekt im sozialen Bereich der Gemeinde Zollikon.

Artikel 4 Entscheidungscompetenz

Die Vergabe von Geldern aus dem Heinrich Ernst Fonds soll durch die Sozialbehörde geprüft und bestimmt werden. Die Behörde ist aufgrund ihrer Erfahrung am besten für diese Aufgabe qualifiziert. Höhere Einzelbeträge müssen durch den Gemeinderat oder das nach Kompetenzordnung zuständige Organ (Gemeindeversammlung, Urne) genehmigt werden. § 91 Abs. 3 Gemeindegesetz schreibt vor, dass Ausgaben gemäss der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite bewilligt werden müssen.

Artikel 5 Rechenschaftsablage

Die Rechnung des Fonds wird als Sonderrechnung innerhalb der Gemeinderechnung geführt. Im Rahmen des Jahresabschlusses legt die Abteilung Gesellschaft Rechenschaft ab über die Zu- und Abgänge im Fonds.

Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 109 Kat. Nr. 8723 (Wohn- und Pflegezentrum am See)

Die Liegenschaft am See diente während vielen Jahrzehnten als Altersheim bzw. als Wohn- und Pflegezentrum. Seit dem Bezug des Neubaus am Blumenrain im Frühling 2016 wird die Liegenschaft nicht mehr für den Heimbetrieb benötigt. Die Liegenschaft gehörte ursprünglich zum Heinrich Ernst-Fonds (Sondervermögen). Seit 1969 ist sie Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinde Zollikon und damit nicht mehr zweckgebunden. Das Grundstück liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. Weil kein Bedarf besteht, das Grundstück weiterhin für öffentliche Aufgaben zu nutzen, hat die Gemeindeversammlung am 9. September 2015 einer Umzonung in die Zone W 2.20/2.30 zugestimmt. Entgegen der anderen beiden Anträge dieser Gemeindeversammlung wurde dieser Beschluss nicht gerichtlich aufgehoben und ist weiterhin gültig.

Das lang gezogene Grundstück liegt zwischen der Seestrasse und dem Trasse der S-Bahn. Es hat eine Fläche von 3'681 m². Aufgrund seiner peripheren Lage hat das Grundstück Seestrasse 109 für die Gemeinde keinen strategischen Nutzen und soll deshalb veräussert werden. Im Hinblick auf eine Veräussderung führte die Kuoni Müller & Partner Consulting AG (K•M & P) im Auftrag des Gemeinderats 2015 eine sogenannte "Vendor Due Diligence" durch. Gestützt auf die Studie wurde damals der Mindestpreis auf 10 Mio. Franken angesetzt. Aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre hat der Gemeinderat das Mindestangebot auf 12 Mio. Franken erhöht.

Der Erlös der Liegenschaft kommt zu 83,43% dem Sondervermögen Heinrich Ernst Fonds (Antrag 1) und 16,57% der Erfolgsrechnung der Gemeinde zu seiner Entlastung zu. Vom Brutto-Verkaufserlös abgezogen werden der abzuschreibende Restbuchwert des Grundstücks von rund 200'000 Franken, die infolge der Umzonung an den Kanton zu leistende Mehrwertabgabe von 20% sowie die Aufwendungen für den Landverkauf.

Das Grundstück soll an den Meistbietenden verkauft werden. Die direkt am See gelegenen Grundstücke (Kat. Nrn. 8725 und 8726) sind nicht Gegenstand der Vorlage und bleiben weiterhin im Eigentum der Gemeinde (siehe Antrag 1). Auch die kleine Parzelle Kat. Nr. 8724 bergseits der Seestrasse – mit dem Zugang zur Strassenunterführung – bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde.

Vernehmlassungsverfahren

Im Frühsommer 2022 wurde bei den politischen Parteien sowie bei der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, von welchen sich alle beteiligten. Dabei stiess der Vorschlag des Gemeinderats allseits auf ein grundsätzlich positives Echo. Verschiedene Empfehlungen wurden in die bereinigte Vorlage aufgenommen. So wird auf die ursprünglich geplante Ausrichtung eines Zolliker Innovationspreises verzichtet. Dafür ist eine Anschubfinanzierung für Sozialprojekte in Zollikon vorgesehen. Unterstützte Organisationen sollen Gewähr für die Einhaltung von good corporate governance-Prinzipien gewähren. In einer Vernehmlassungsantwort wurde gefordert, dass das Grundstück im Besitz der Gemeinde bleiben solle.

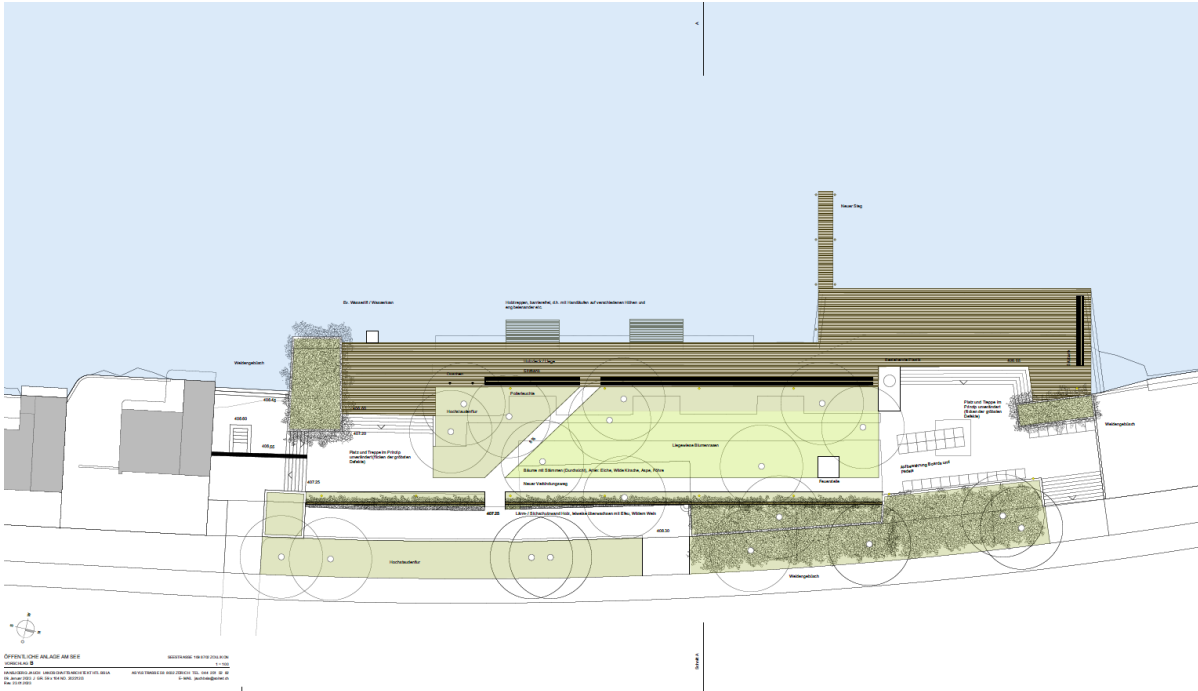
Weshalb ein Verkauf an Dritte?

Das Bundesgericht hält in seinem Urteil vom Juli 2017 ausdrücklich fest, dass der HEF das Grundstück verkaufen darf, sofern er den Erlös für den festgelegten Zweck verwendet. Tatsächlich ist es sinnvoller, wenn der Fonds künftig Bedürftigen mit Geld direkt hilft, als wenn er mit der Liegenschaft Seestrasse 109 eine Art "Armenhausstruktur" besitzt, jedoch keine flüssigen Mittel vorhanden sind, diese zu unterhalten. Voraussetzung für die notwendige finanzielle Ausstattung des Fonds ist der Verkauf der Liegenschaft. Das Erzielen eines möglichst hohen Verkaufspreises liegt im Interesse des Fonds, weil das Geld Zollikerinnen und Zollikern zugutekommt, welche unverschuldet in Notlagen geraten sind, wie es dem Willen von Heinrich Ernst entspricht.

Das Areal des Altersheims am See eignet sich auch nicht für eine öffentliche Nutzung wie etwa Alterswohnungen, Schule, Kita. Die Grundstücke liegen in der Gemeinde peripher und haben keinen Bezug zu anderem Grundbesitz der Gemeinde. Andererseits ist das bestehende Gebäude sanierungsbedürftig. Die heutige Zwischennutzung (Gebrauchsleihe) bringt für die Gemeinde keinen Ertrag. Die Mieterin trägt jedoch die laufenden Unterhaltskosten. In den nächsten Jahren wird eine grosszyklische Erneuerung unumgänglich. Das Dach ist undicht, die Gebäudehülle stammt aus dem Jahr 1969 und entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen, die fossile Wärmeerzeugung aus dem Jahr 2004 muss ersetzt werden, ebenso die gesamte veraltete Haustechnik mit den Lifanlagen. Die Sanierungskosten in Millionenhöhe stehen in keinem Verhältnis zum möglichen Liegenschaftenertrag. Das Altersheim am See ist deshalb als eigentliches Abbruchobjekt zu qualifizieren. Ein Neubau ist aufgrund der Lage zwischen Eisenbahn und Seestrasse wegen den nötigen Lärmschutzmassnahmen anspruchsvoll. Die attraktive Lage am See eignet sich aber sehr gut für Wohnungen im gehobenen Preissegment. Mit dem Verkauf an einen privaten Investor kann verhindert werden, dass die öffentliche Hand im Besitz einer "Bauruine" bleibt.

Aufwertung des Seeufers

Mit der Umsetzung der Vorlage ist die Seeuferpartie nicht mehr Bestandteil des Sondervermögens HEF. Sie steht dann ausschliesslich für die öffentliche Nutzung zur Verfügung und wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen. Der Gemeinderat hat bereits eine Studie zur Neugestaltung der Uferpartie erarbeiten lassen.



Nach der Genehmigung des Landverkaufs wird eine entsprechende Baukreditvorlage ausgearbeitet und der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorgelegt.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Ausführungsbestimmungen Heinrich Ernst Fonds vom 16. Dezember 1923 (Druckausgabe 1924)
- Protokollauszug Gemeindeversammlung vom 9. September 2015
- Bundesgerichtsentscheid
- Synopse
- Konkrete Umsetzungsbeispiele
- Grundriss Studie öffentliche Anlage am See, Seestrasse 109, vom 23. Januar 2023

Zollikon, im Mai 2023

Gemeinderat Zollikon