

Informationsveranstaltung | 26.05.2025



Herzlich willkommen!



Agenda



- 1 Wohnen und Pflege Peteracker AG: Geschäftsbericht, Abschluss Vorprojekt Neubau - Nächste Projektschritte, Leistungsvereinbarung, Fragen + Antworten

Referenten: *Kurt Altenburger, Roman Neukom, Thomas Messmer, Beat Lüdi*

- 2 Finanzplanung | Investitionen der Gemeinde Rafz

Referent: *Roman Neukom*

- 3 Deponie Bleiki: Dienstbarkeitsvertrag mit Eberhard Recycling AG, Fragen + Antworten

Referent: *Kurt Altenburger*

Verabschiedung & Apéro



Entwicklung Peteracker von grosser Bedeutung



- Versorgung der älteren Bevölkerung ist zentral
- Peteracker erfüllt Auftrag für Gemeinde
- Verselbständigung im Jahr 2022



Historie & Verselbständigung



- **bei Gründung:** finanzielle Mittel für den Betrieb bereitgestellt
- **Abklärungen bei Banken:** Neubau kann vollständig über Kredit finanziert werden
- **Versäumnisse aus der Vergangenheit:** aufgestauter Unterhalt und Abschreibungen



Aktueller Stand und Zukunft Peteracker



Thomas Messmer
Verwaltungsratspräsident | Wohnen & Pflege Peteracker AG

Unvorhergesehene Investitionen & Kosten

- Mängel in der Infrastruktur = „Nachholbedarf“
- Notwendige Investitionen seit 2022 über 1.25 Mio. CHF
- Krankheitsbedingte Langzeitausfälle beim Personal
- Volatile Auslastung = Einnahmeschwankungen
- Hohe Abschreibungen & Teuerung



Defizit als Ergebnis der zusätzlichen Investitionen

- Peteracker schrieb in den letzten Jahren ein Defizit
- Ergebnis der **Versäumnisse im Unterhalt** in der Vergangenheit
- Zu wenig berücksichtigt bei Verselbständigung 2022

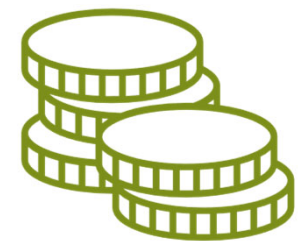


Zeitgemässe Pflege für die nächsten Jahrzehnte

- Gebäude Peteracker sind sanierungsbedürftig
- Zu wenige Betten vorhanden
- keine Demenzabteilung
- Kritische Grösse (betriebswirtschaftlich)
- **Konsequenz:** Neubauprojekt entwickelt
- Gesamthaft 57 Pflegeplätze & Demenzabteilung

Vorprojekt steht, Finanzierung evaluiert

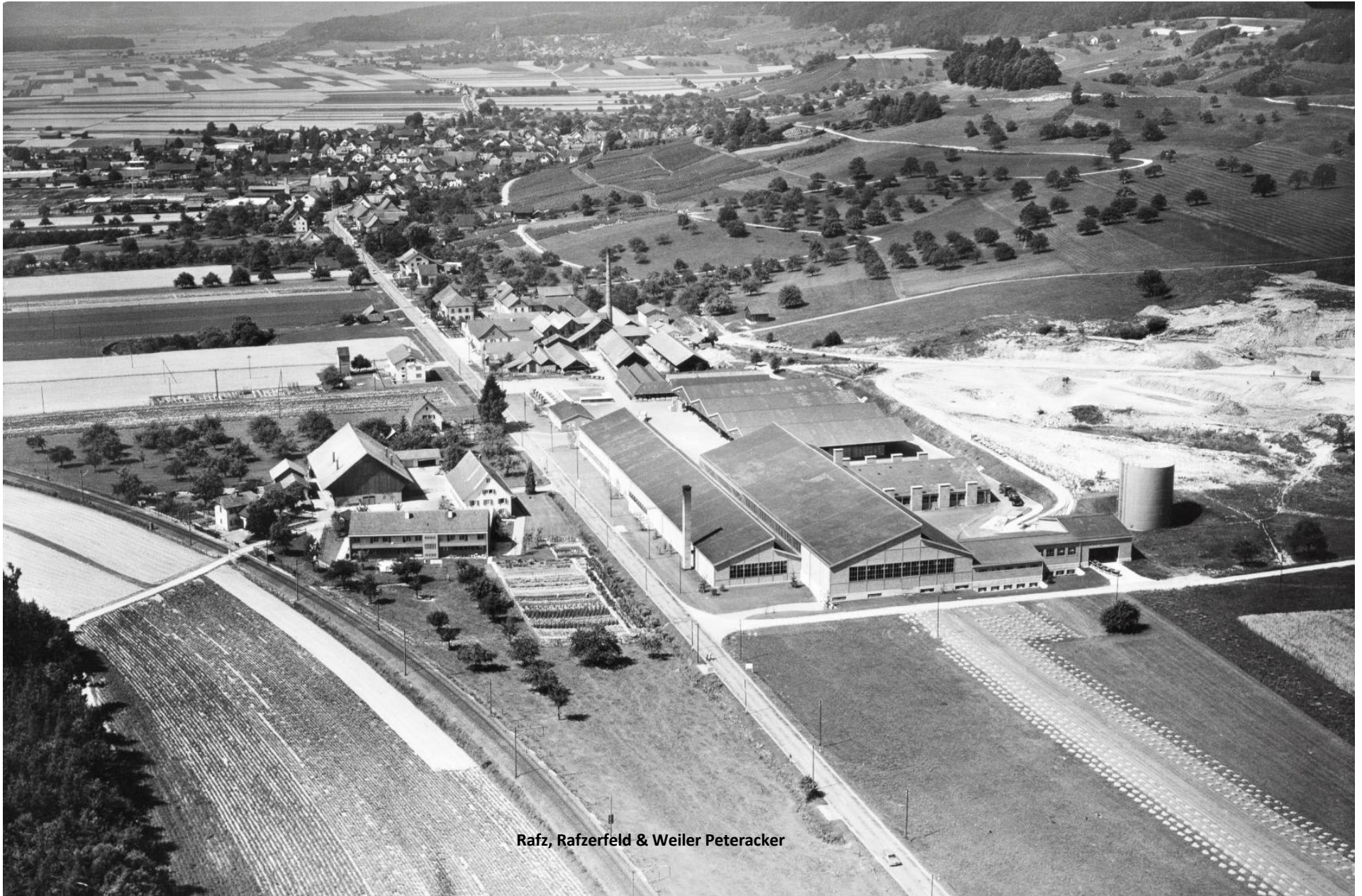
- Vorprojekt für Bauprojekt im März 2025 abgeschlossen
- Baubewilligungsverfahren bis Q1/2026 einleiten
- **Finanzierungslösungen** für Investitionen von 25 - 26 Mio. Franken – nach ursprünglichem Plan 100% Fremdfinanzierung **evaluiert**



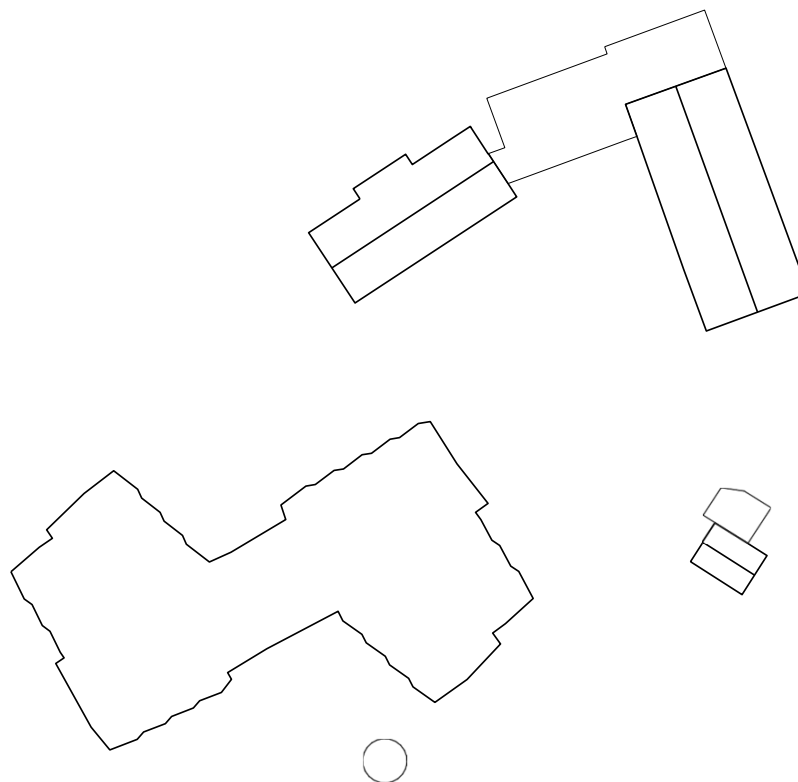
Neubauprojekt



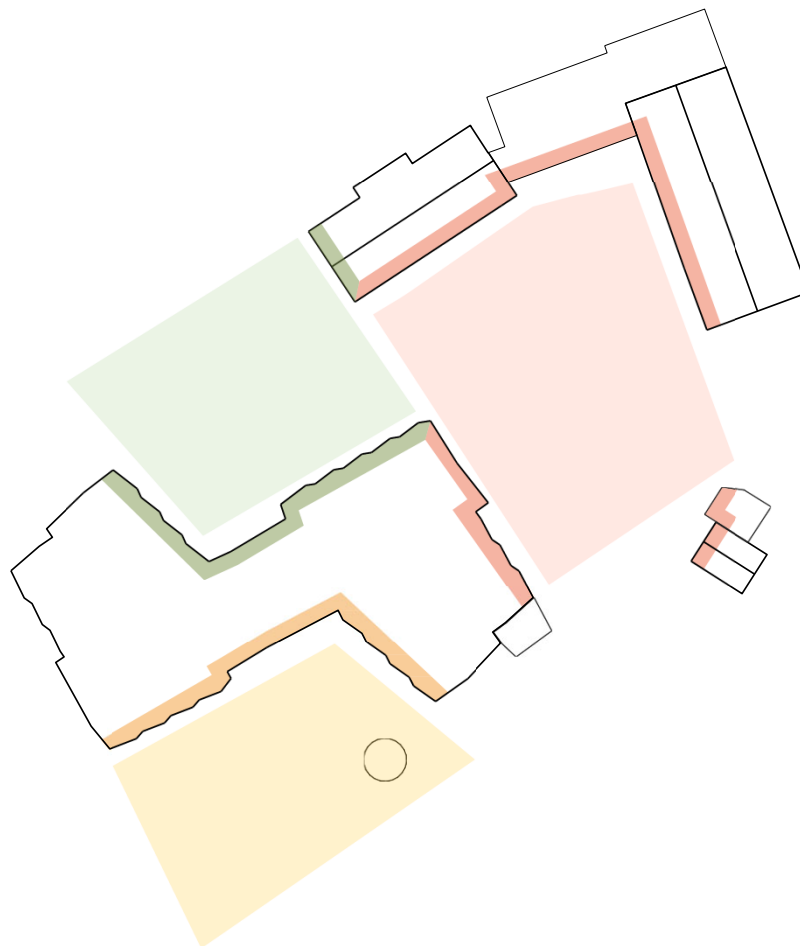
Beat Lüdi
Architekturbüro Lüdi & Müntener



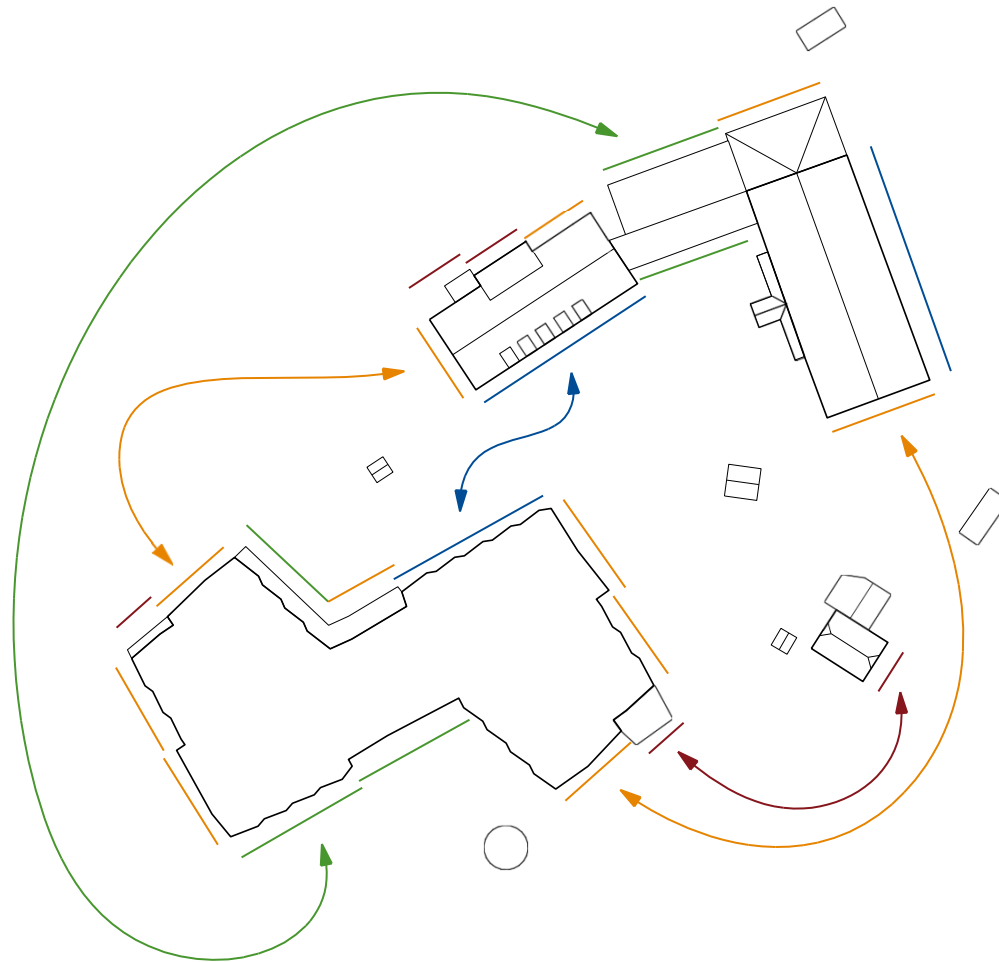
Rafz, Rafzerfeld & Weiler Peteracker



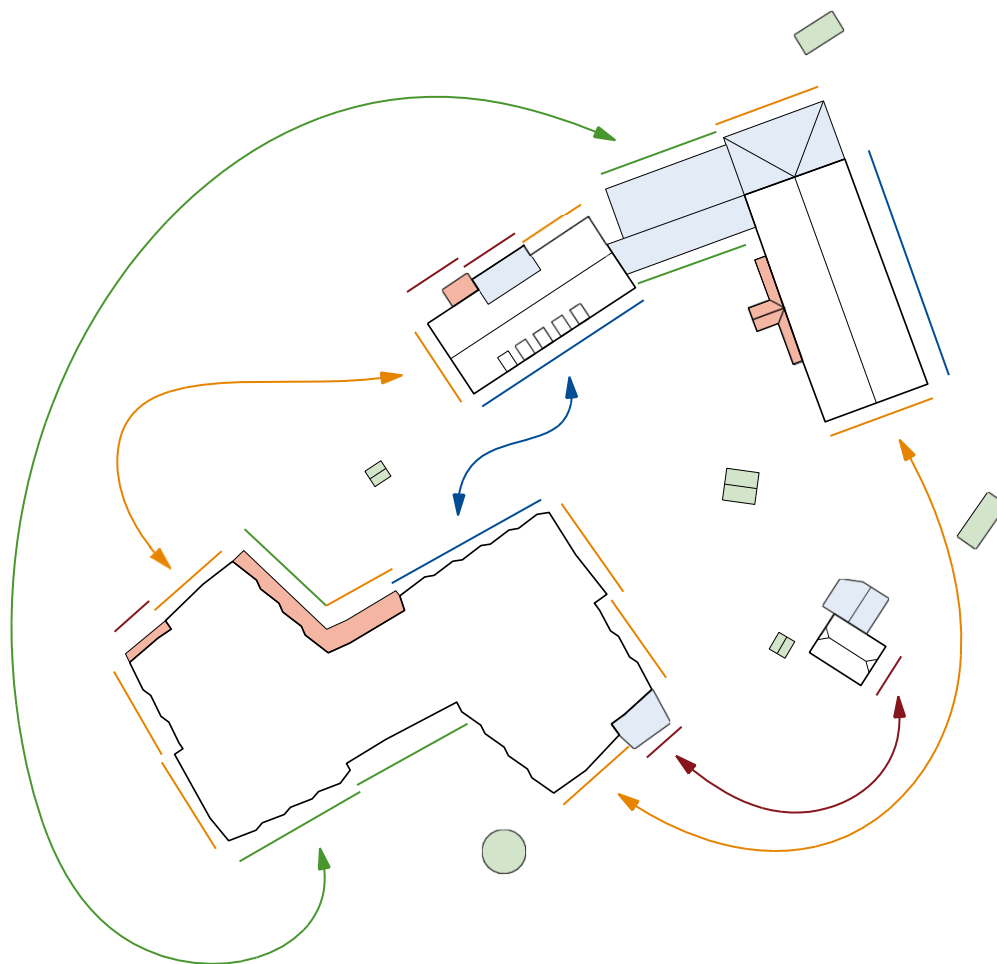
Weiler weiterbauen



Raumbildung



Gliederung



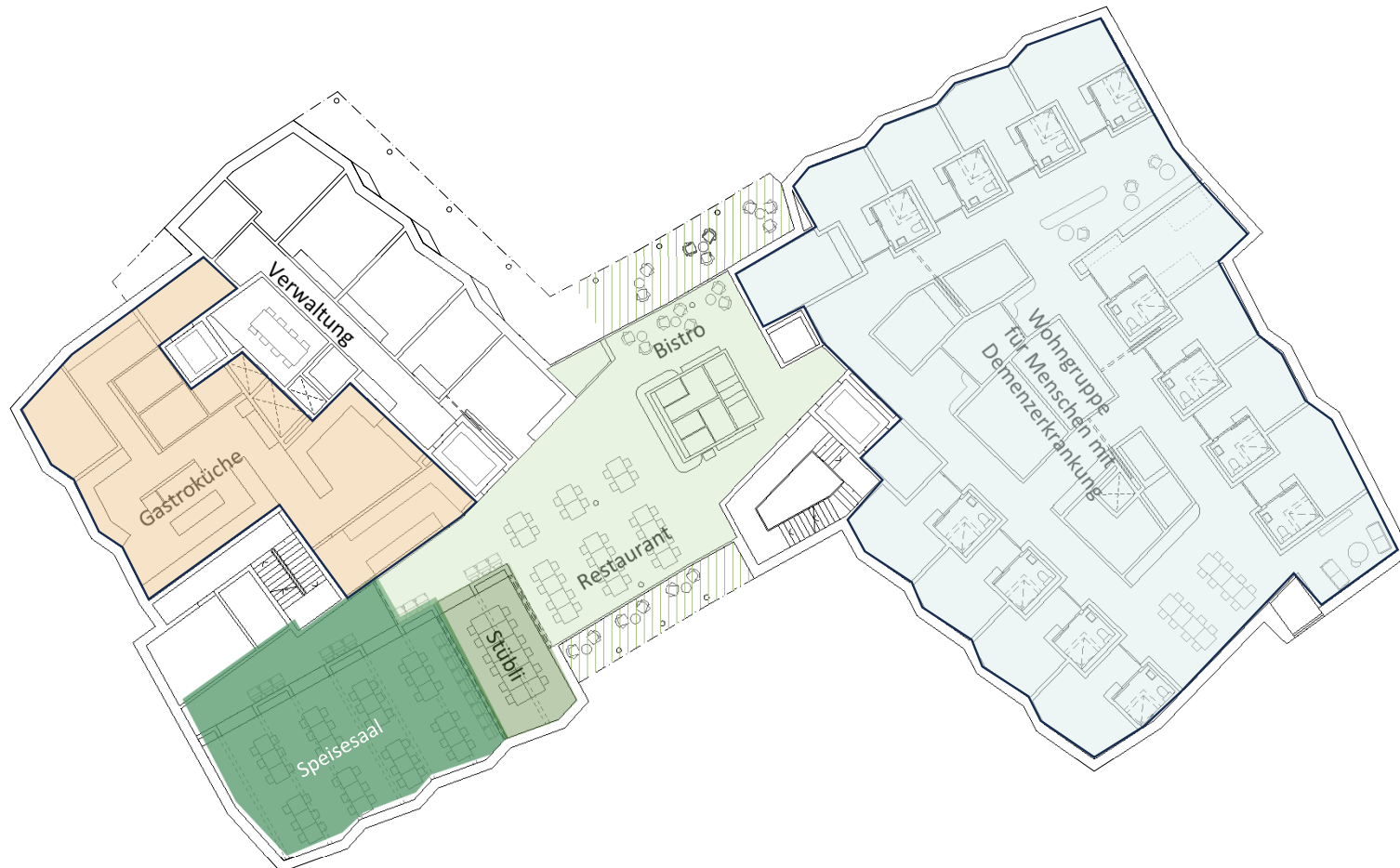
Vor-, Klein- und Anbauten





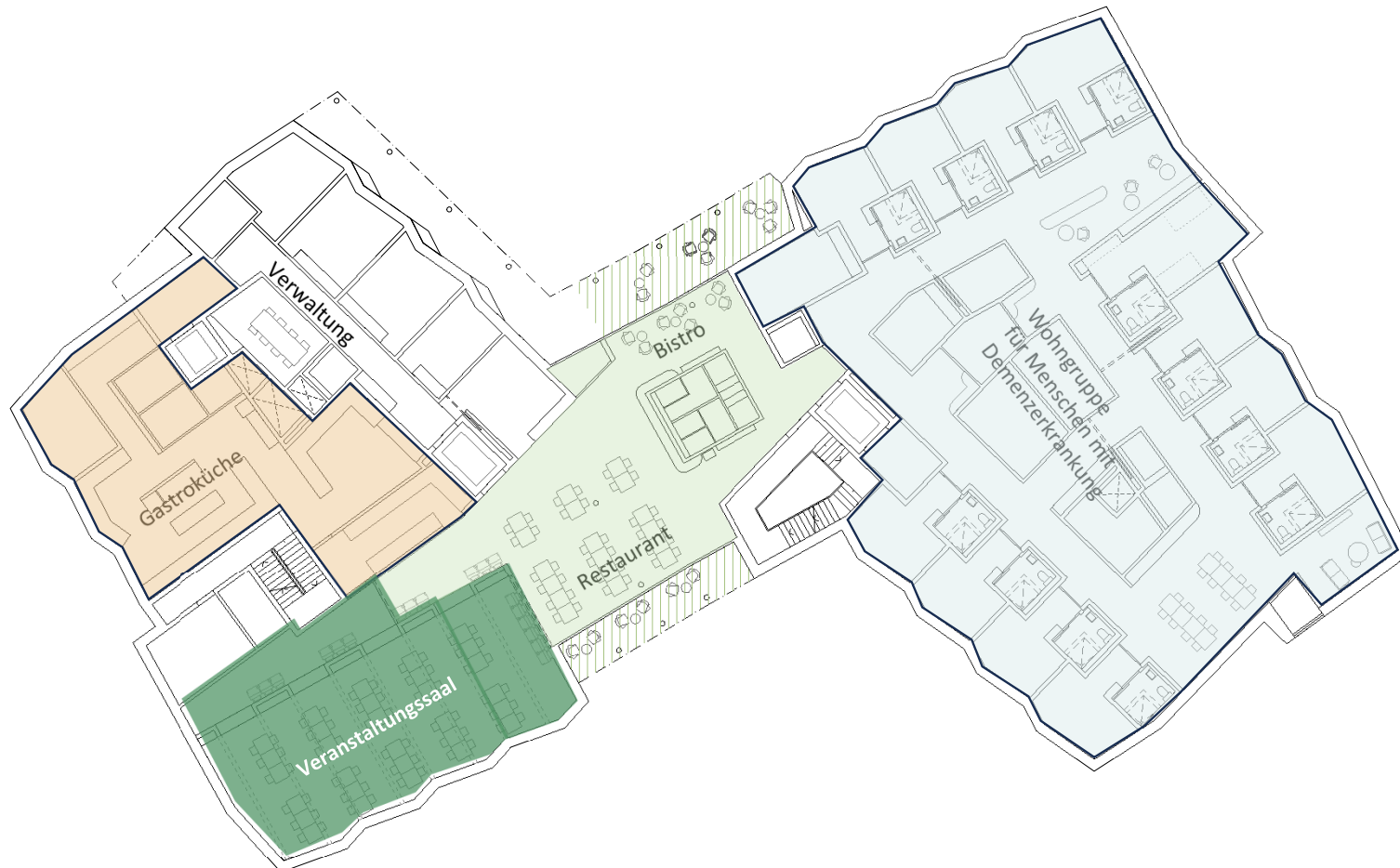
Umgebungsplan mit Dachaufsicht

Viele Angebote & Nutzungen finden Platz



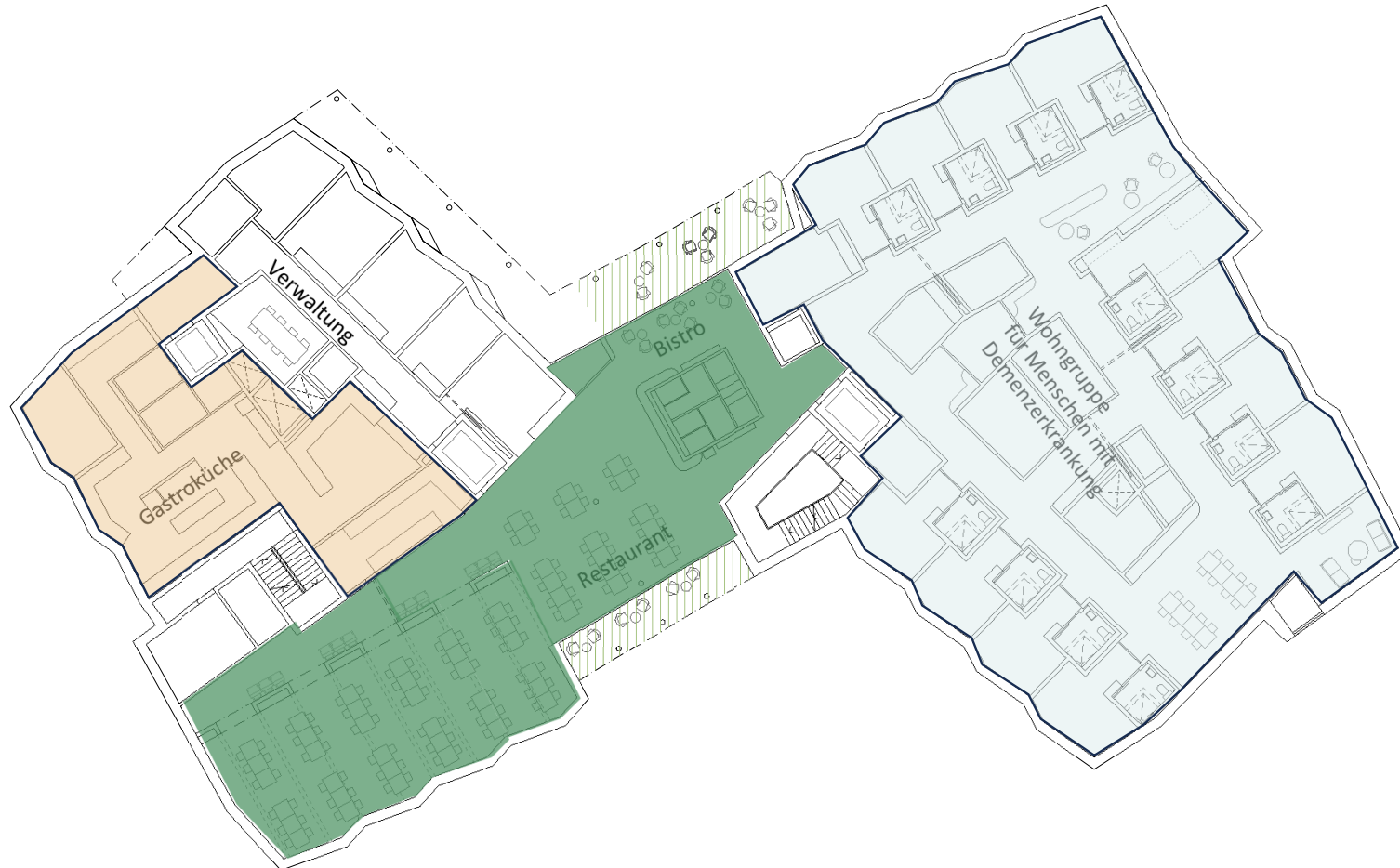
Nutzungsverteilung Erdgeschoss

Gebäude ist flexibel nutzbar



Nutzungsverteilung Erdgeschoss

Auch für Veranstaltungen ideal



Nutzungsverteilung Erdgeschoss

Ankommen & zuhause fühlen



Ankunftsraum & Dorfplatz

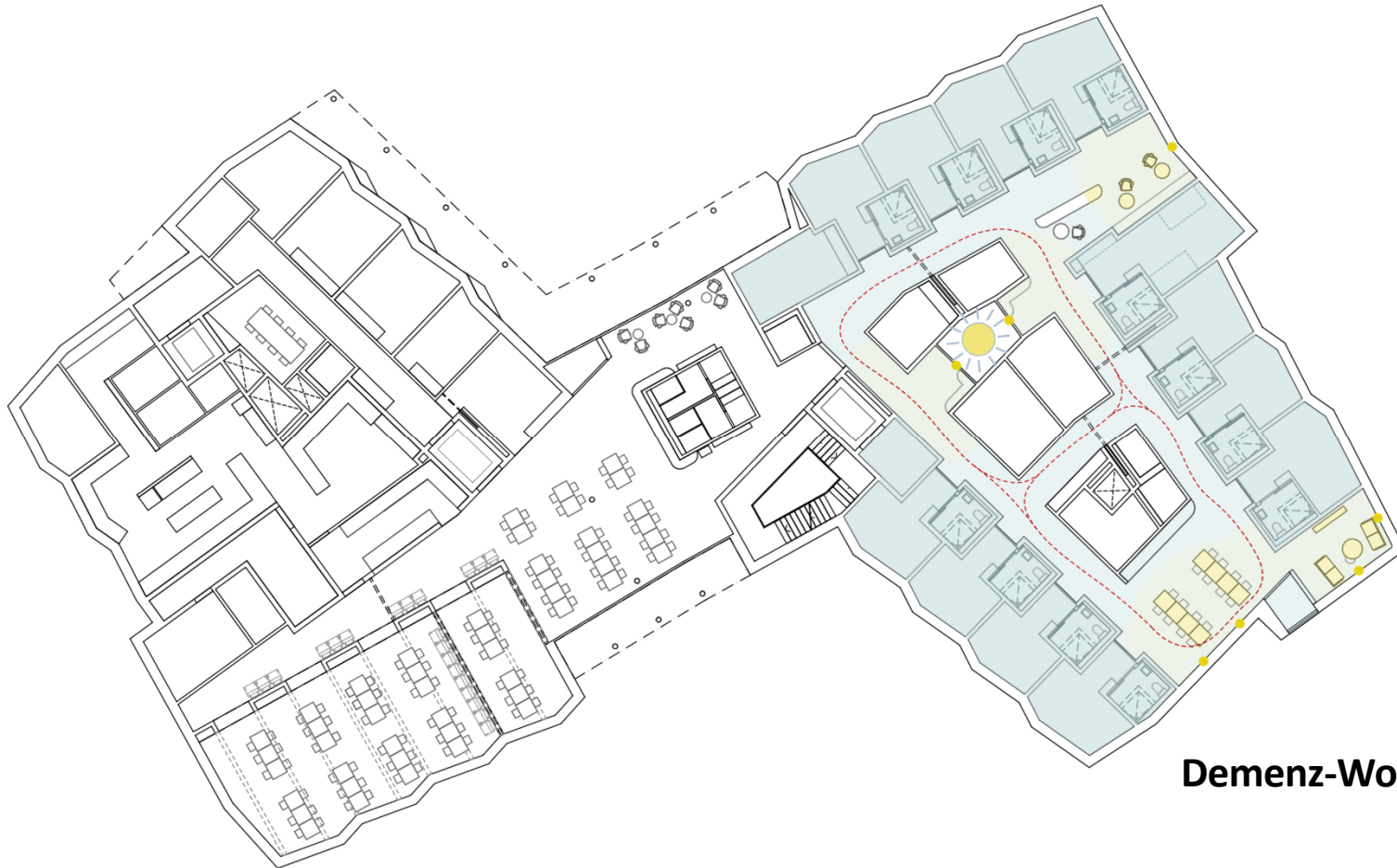
Ankommen & zuhause fühlen



Innenraum Erdgeschoss

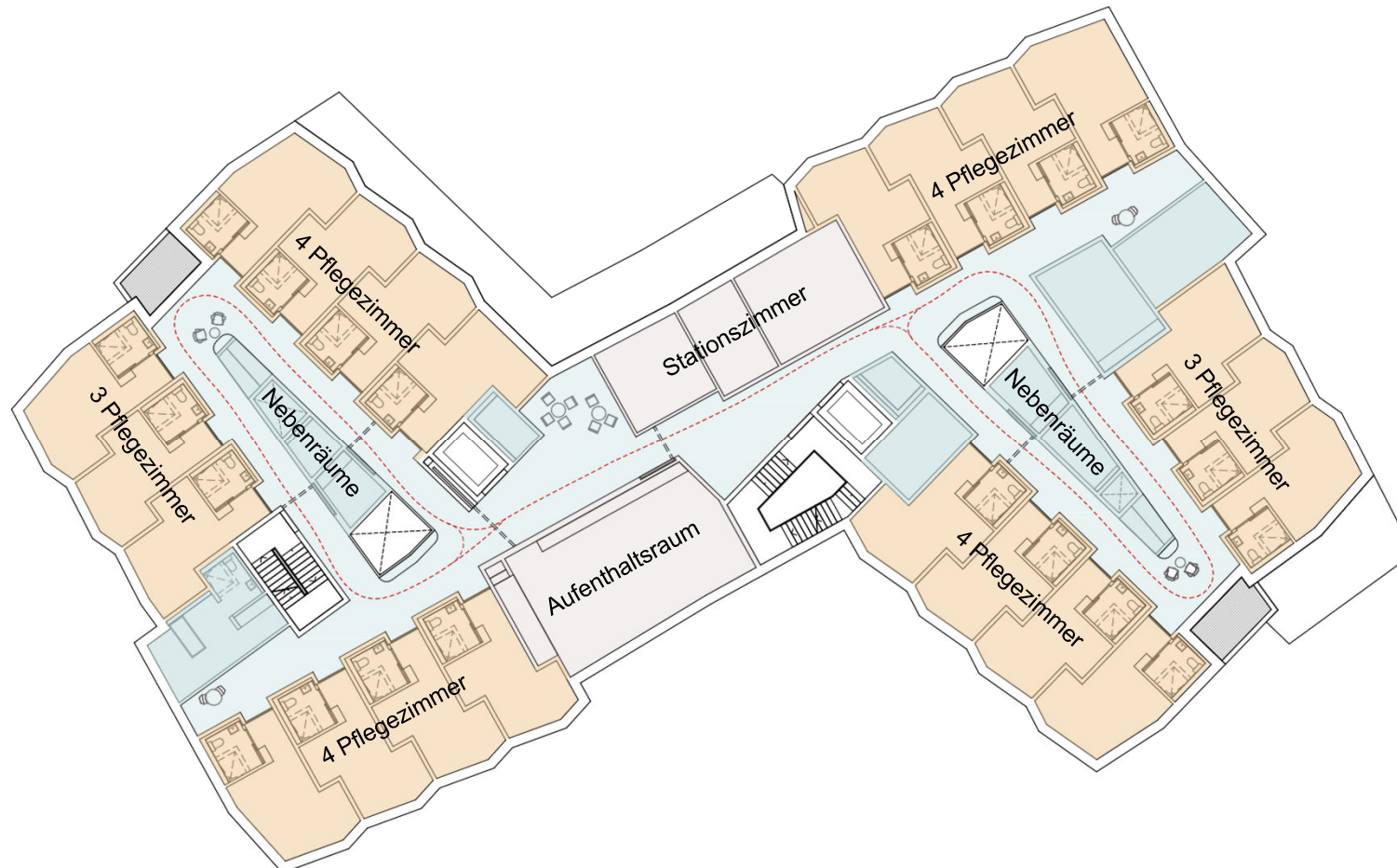
Gut aufgehoben mit Demenz

PETERACKER
Wohnen & Pflege



Demenz-Wohngruppe

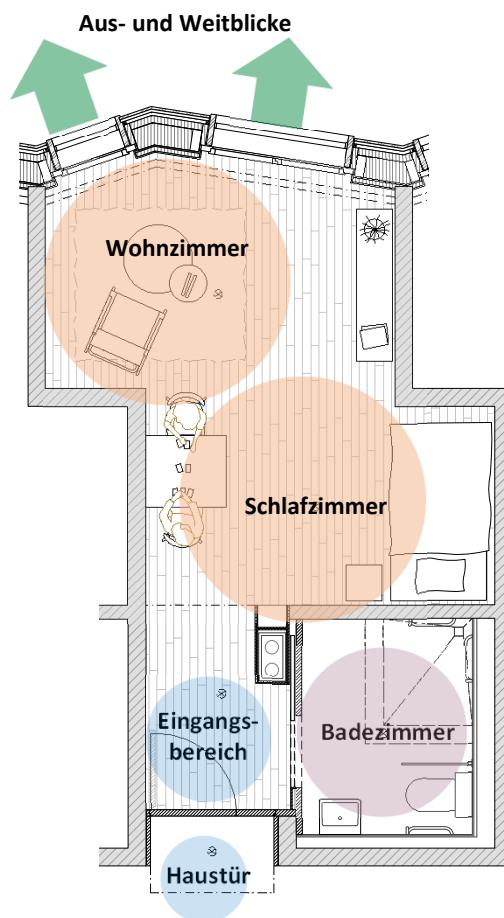
Zeitgemässe Pflege ermöglichen



Nutzungsverteilung und Rundlauf 1. und 2. Obergeschoss

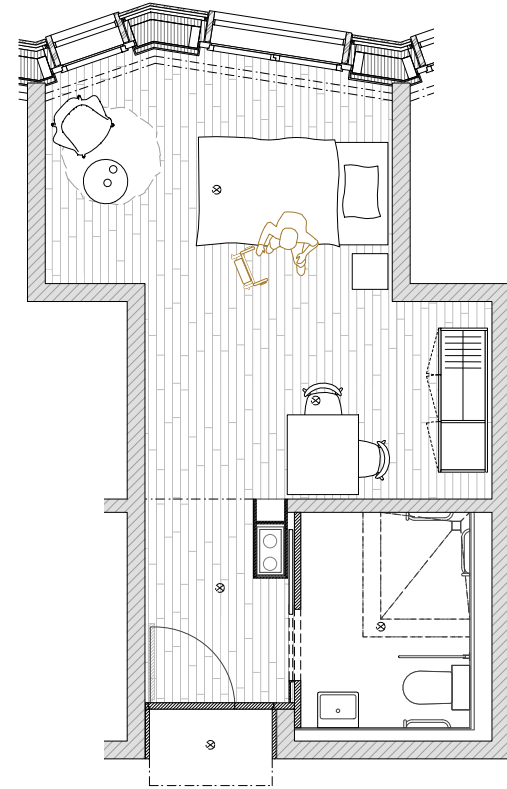
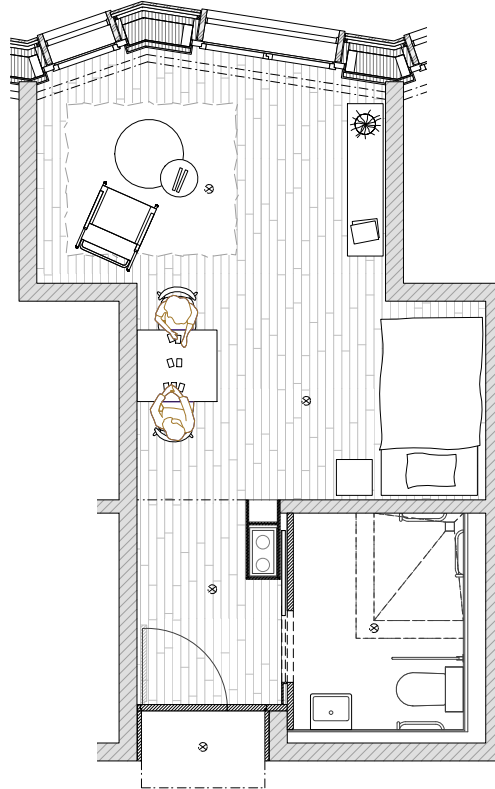
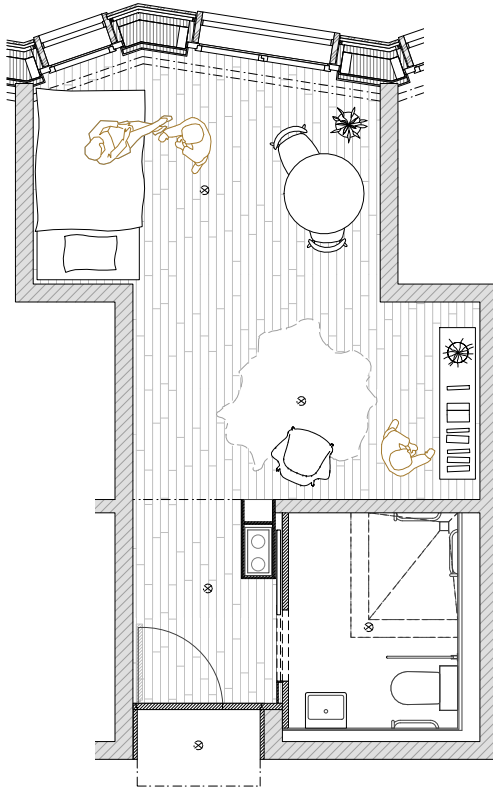
Für alle Bedürfnisse

PETERACKER
Wohnen & Pflege



Nach den eigenen Wünschen gestalten

PETERACKER
Wohnen & Pflege



Freie Möblierung

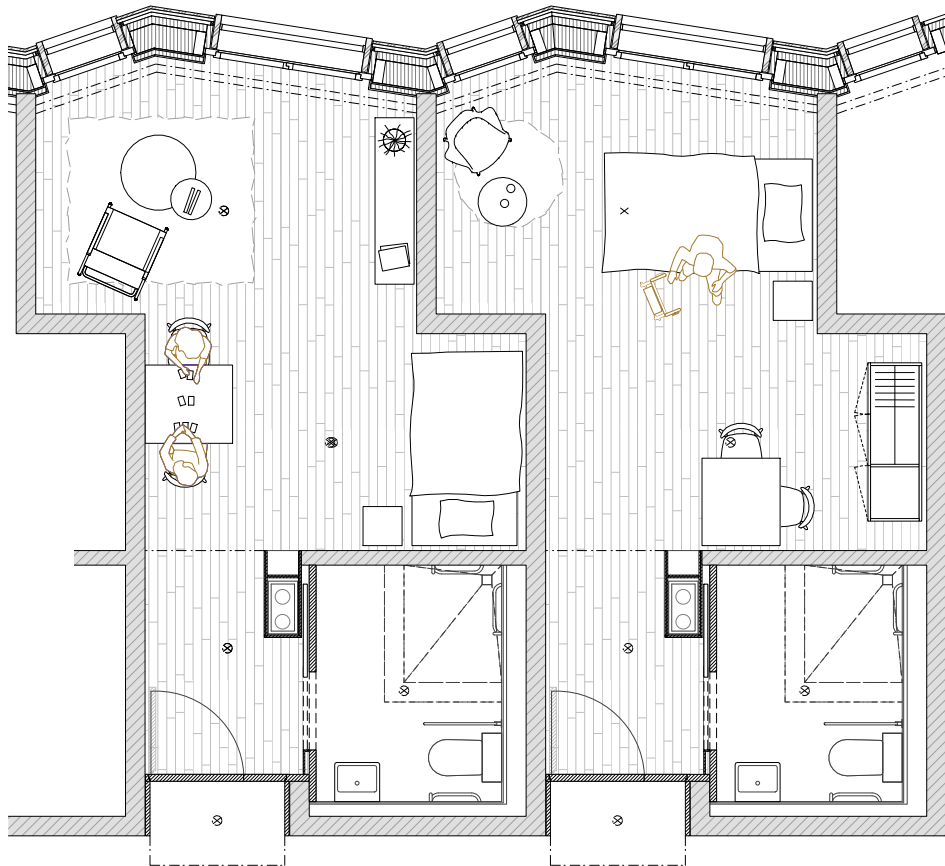
Möblierungsvariante



Möblierungsvariante



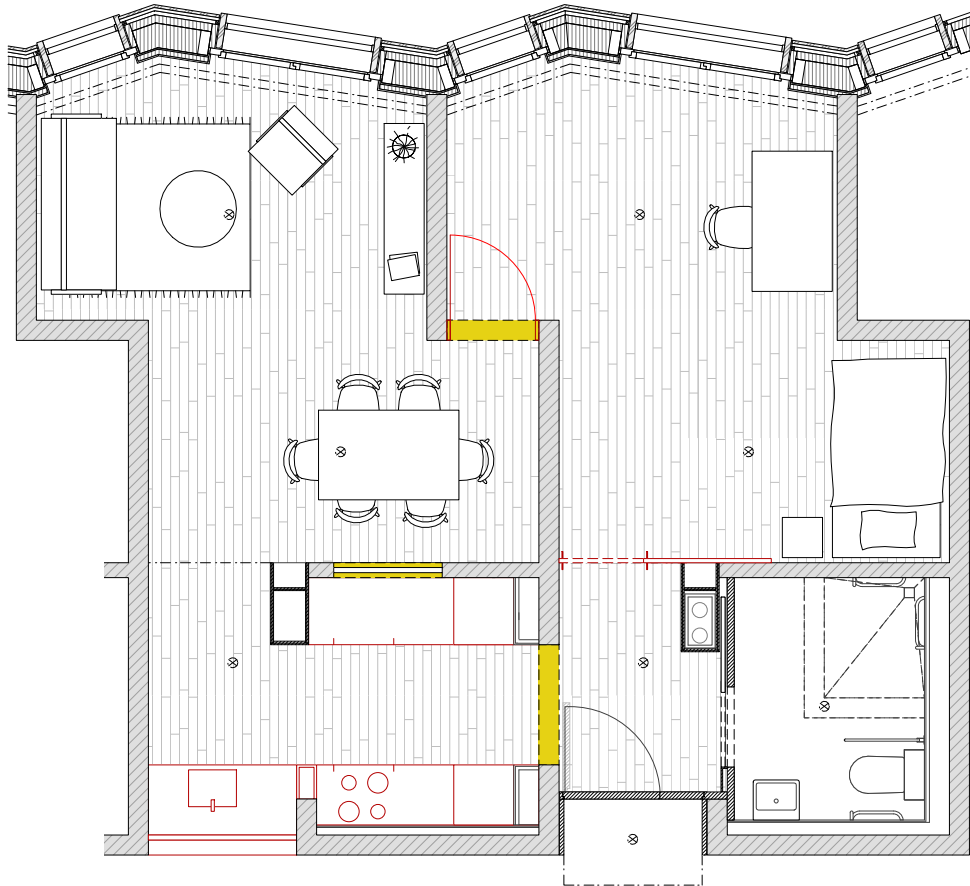
Flexibel bleiben



2 Pflegezimmer <> 1 Pflegewohnung

Flexibel bleiben

PETERACKER
Wohnen & Pflege



2 Pflegezimmer <> 1 Pflegewohnung

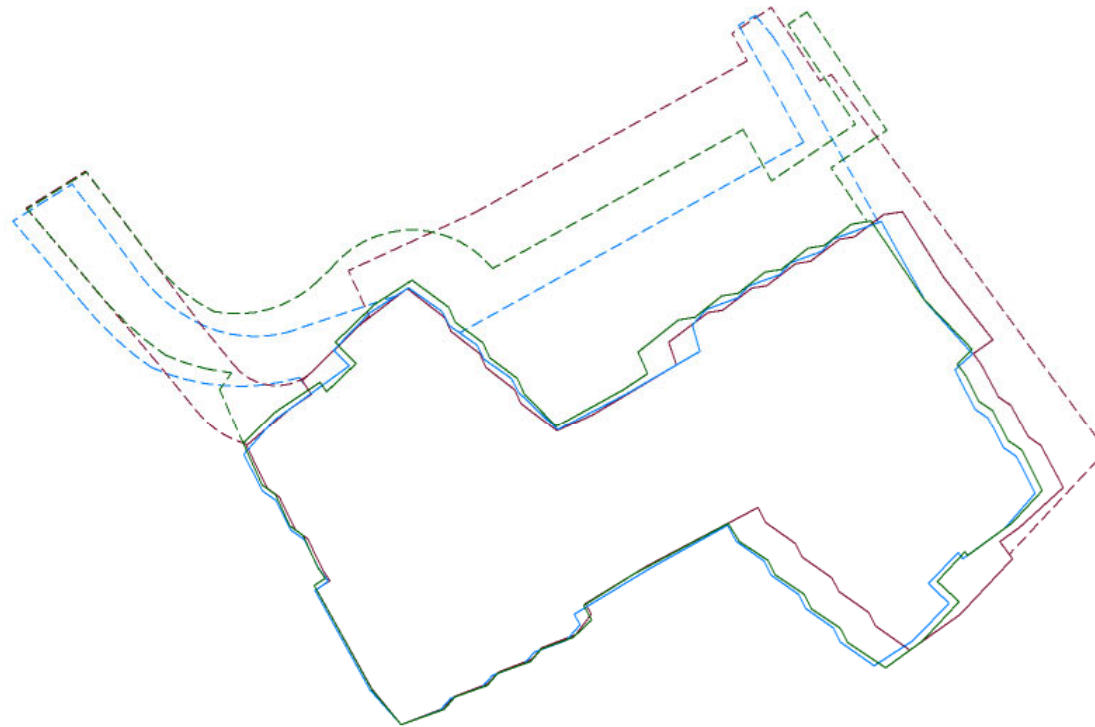
Untergeschoss für Betrieb nutzen



Nutzungsverteilung Untergeschoss

Projekt verbessert – Kosten eingespart

PETERACKER
Wohnen & Pflege

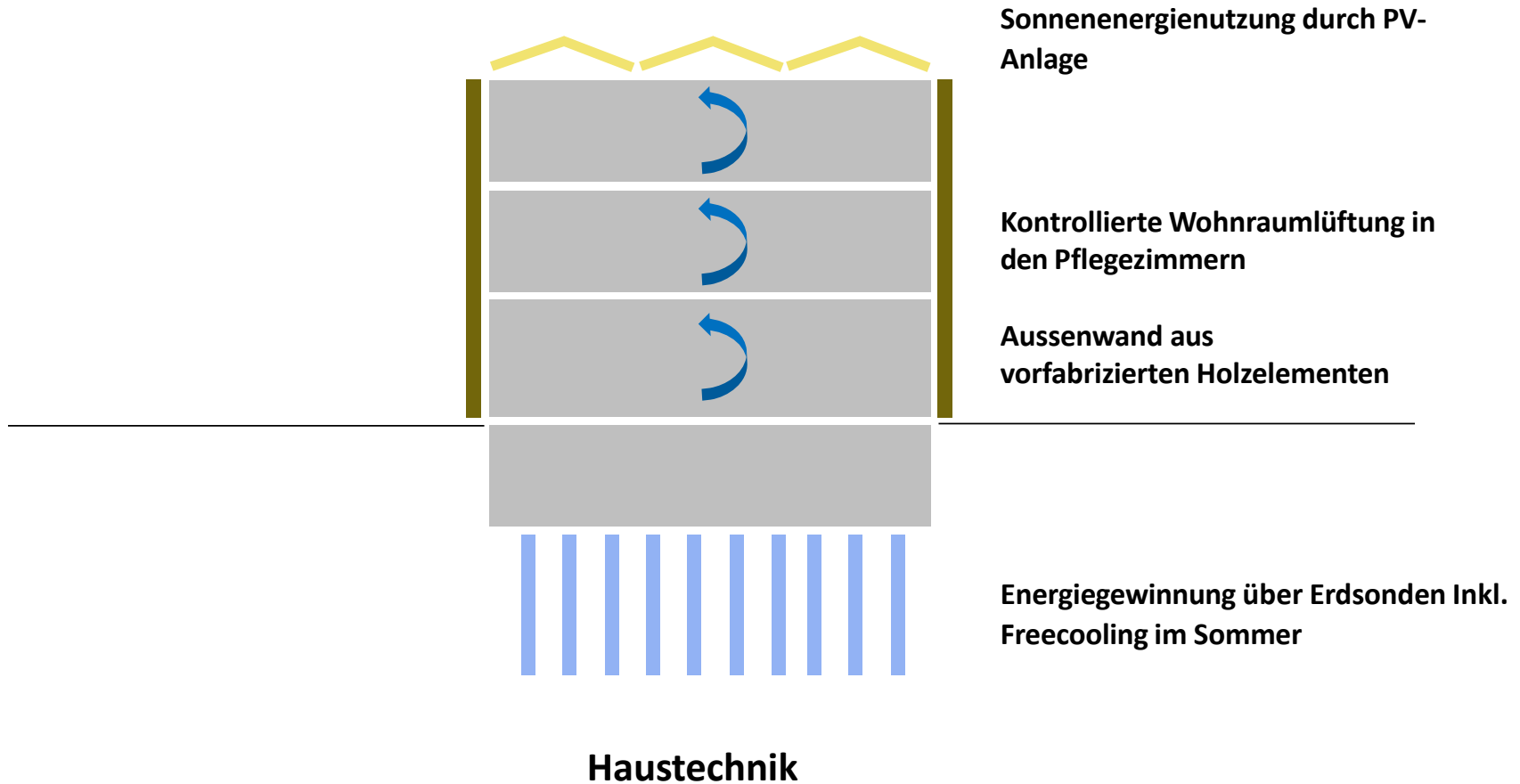


Geschossfläche Total	Studienauftrag				
	6'919 m ²	Reduktion -3.3 %	Vorprojekt	Reduktion -5.0%	Aktueller Stand 6'355 m ²

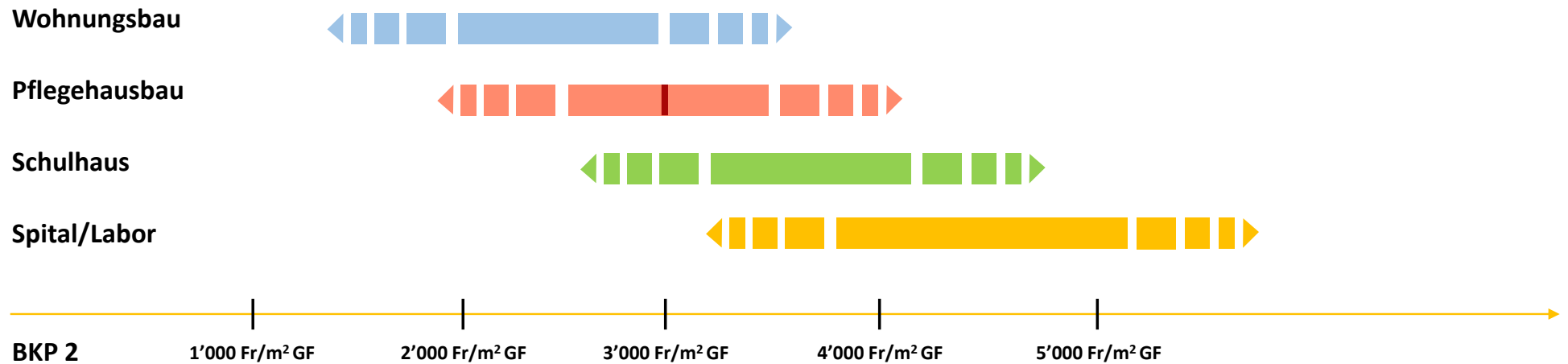
Optimierungen

Erneuerbare Energie im Einsatz

PETERACKER
Wohnen & Pflege



Ausgewogen & massvoll



Kostenkennwerte nach Typologie

Finanzierung Neubauprojekt



Thomas Messmer
Verwaltungsratspräsident | Wohnen & Pflege Peteracker AG

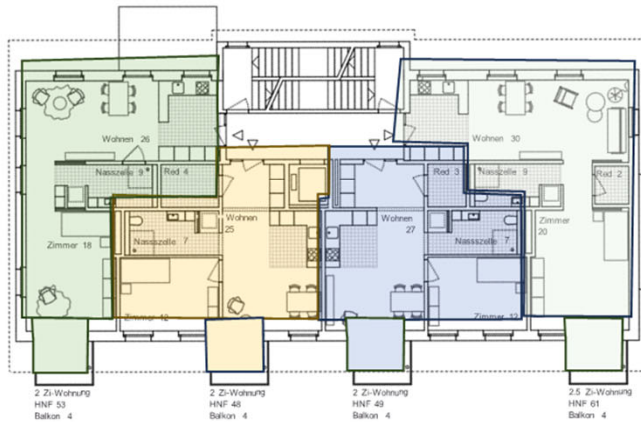
Projekt optimiert - Kosten eingespart

	Vorprojekt	Reduktion	Aktueller Stand
Reserve	-		0.92 Mio CHF
Total Baukosten +/- 15%	27.9 Mio CHF	-2.4 Mio CHF	25.5 Mio CHF

Ausbaubarkeit - Entwicklungspotential

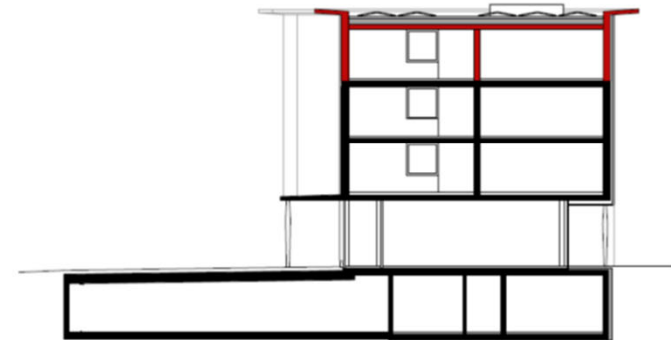
1. Umnutzung Pflegehaus A (bestehend):

- Potential für max. 14 1 ½ und 2 ½ Apartments mit Kochgelegenheit und Pflegeleistungen



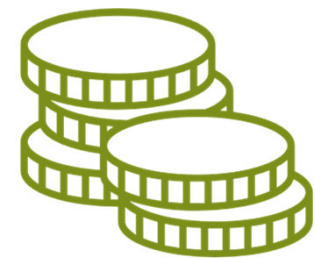
2. Aufstockung 1 Vollgeschoss Neubau

- Potential für 22 Pflegezimmer



Veränderte Anforderungen am Kapitalmarkt

- Banken fordern heute mind. 35% Eigenmittel
- **Konsequenz:** Für Neubauprojekt benötigt Peteracker zusätzliche finanzielle Eigenmittel



Abklärungen bei Finanzinstituten

Ergebnis:

- Vollständige Fremdfinanzierung am Kapitalmarkt nicht möglich
- Wohnen & Pflege Peteracker AG verfügt für Baufinanzierung über **zu wenig Sicherheiten und Eigenmittel**
- **9,5 Mio. CHF** fehlen für Finanzierung



Aktueller Stand und Zukunft Peteracker



Referent > Roman Neukom

Ressort Ressourcen und Immobilien



Finanzierung: Veränderte Ausgangslage



2022	2025
▪ Ausstattung WPP AG mit finanziellen Mitteln ▪ Damalige Prüfung ergab: Finanzierung Neubau durch 100% Fremdkapital möglich	



Darüber stimmen wir ab



Finanzielle Mittel	Zweck
Kapitalerhöhung CHF 2 Mio.	Investitionen Jahre 2022 bis 2029
Darlehen: CHF 7.5 Mio.	Finanzierung Neubau



Finanzierung Neubau sichern



Was	Wie viel	Anteil
Erhöhung Eigenkapital durch Gemeinde	CHF 2.0 Mio.	Eigenmittel
Verzinstes Darlehen mit Rangrücktritt durch Gemeinde	CHF 7.5 Mio.	37.25 %
Bankkredit	CHF 16.0 Mio.	Bankkredite
		62.75 %
Total Baukosten	CHF 25.5 Mio.	

Bauprojekt: Kostengenauigkeit Stand Vorprojekt +/- 15 Prozent



Aktueller Stand und Zukunft Peteracker



Referent > Kurt Altenburger

Gemeindepräsident



Ausblick Leistungsvereinbarung



Gemeinde und WPP AG haben zusammen die Leistungsvereinbarung angepasst.

Leistungsvereinbarung sichert gute Pflege im Alter in Rafz.



Ziele der Anpassung



Zukunftsfähige Pflegeversorgung

Praxisnahe Ausgestaltung

Fokus auf Qualität und Zielerreichung

Vereinfachung



Rückmeldungen aufgenommen



Mehr Flexibilität (z.B. Neubau, Einführung Pflegeheimliste 2028)

Klare Formulierung (z.B. Pflegekosten)

Mehr Transparenz (z.B. Geschäftsbericht)



Nächste Schritte



Wann	Was
16. Juni 2025	Gemeindeversammlung zur Leistungsvereinbarung
15. September 2025	Gemeindeversammlung zur Finanzierung
30. November 2025	Urnenabstimmung zur Finanzierung



Zukunft Peteracker sichern



Vielen Dank! Fragen?



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Referent > Roman Neukom

Ressort Ressourcen und Immobilien



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Einleitung I

- Finanzplanung bisher (2024-2035) = +/- 70 Mio. Investitionen
- Verschuldung bisher (2024-2035) = +/- 40 Mio. [Peak 2028]
- Verschuldung pro Einwohner = +/- 8'500 pro Einwohner
- Finanzpolitische Ziele
 - Kontinuierlicher Steuerfuss von 110% bis 116%
 - Selbstfinanzierungsgrad der nächsten 10 Jahre im Schnitt von 80-100%
 - Nettoverschuldung im Steuerhaushalt max. 2'000 / Einwohner



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Einleitung II

- Aktualisierung des Investitionsvolumen (IR-Planung) aufgrund der neuesten Entwicklung der verschiedenen Projekte
 - Schulraumprojekte (1- oder 2-Standort-Strategie) inkl. Folgeinvestitionen
 - Nachfolgelösung Asylwohnraum ab 2030
 - Finanzierung Wohnen & Pflege Peteracker
 - Hochwasserschutz Landbach
 - ...
- Aktualisierung Finanzplanung in Varianten (Projekte Bleiki + D/G) inkl. finanzpolitische Beratung



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Ergebnisse I

- Ergebnis Erfolgsrechnung lässt in Rafz zwar (sehr) hohe Investitionen zu, aber die ...
- ... Verschuldung wird jedoch in eine Dimension steigen, welche nicht verantwortbar ist und auch weit fern der finanzpolitischen Ziele des Gemeinderats Rafz sind!
- Investitionsvolumen kann von Gemeinde Rafz ohne Projekte D/G und Deponie nicht getragen werden



Finanzplanung Gemeinde Rafz

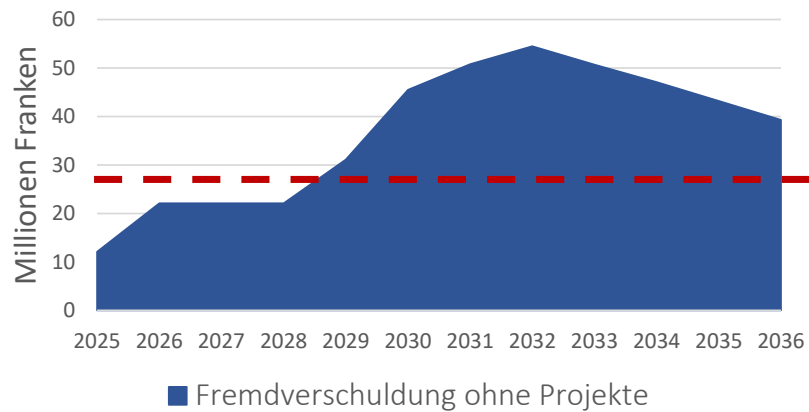


Ergebnisse II

- Finanzplanung neu (2025-2036) = +/- 83 Mio. Investitionen
- Verschuldung neu (2025-2036) = +/- 53 Mio. [Peak 2032]
- Verschuldung pro Einwohner = +/- 11'300 pro Einwohner
 - Faustregel max. CHF 6'000 pro Einwohner
 - Finanzpolitisches Ziel Rafz = CHF 2'000 pro Einwohner



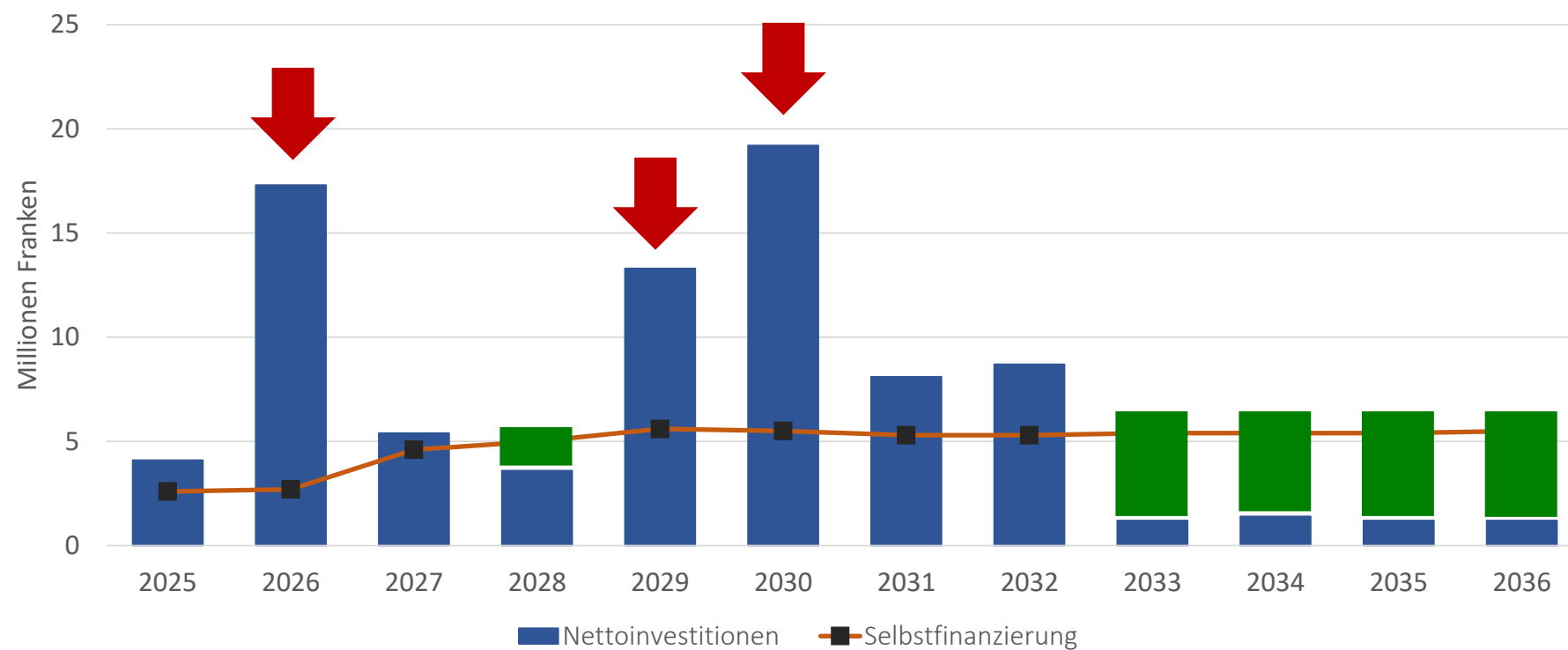
Finanzplanung Gemeinde Rafz



- Reduktion der Gesamtinvestitionen auf ca. 30 Mio. (entspricht CHF 6'000 / Ew.)
- Reduktion Investitionen um ca. 20-30 Mio.



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Massnahmen + Beschlüsse Gemeinderat

- Planung im Worst Case Szenario [ohne Projekte]
- Reduktion des Investitionsvolumen um 20-30 Mio.
- Glättung der Investitionen auf 10-12 Jahre
- Höchste Volumen in folgenden Bereichen
 - 2 - Bildung 49.9 Mio.
 - 4 - Gesundheit 9.5 Mio.
 - 5 - Soziale Sicherheit 6.0 Mio.
 - 6 - Verkehr 10.0 Mio.
 - 7 - Umwelt und Raumordnung 4.6 Mio.



Massnahmen + Beschlüsse Gemeinderat

- Sämtliche Ressort / Bereiche müssen über die Bücher
- Schulraumprojekte / Varianten müssen neu geplant werden
 - Standort-Strategien
 - Verzicht auf Neubauten > modularer + flexibler Schulraum
 - Design to Cost
- Reduktion beim Asylwohnraum
 - Prüfung Verlängerung Miet-Lösung
 - Prüfung in Bestandsliegenschaften



Finanzplanung Gemeinde Rafz



Kommunikation und weiteres Vorgehen

- Gemeinderat arbeitet intensiv an neuen Lösungen
- Informationen erfolgten bereits in der Schule, RPK, Parteien
- Erste Information Bevölkerung am 26.05.2025
- weitere Informationen Gemeindeversammlung vom Juni 2025
- Kredit(e) für Schulraumprojekte wie geplant
 - September 2025: vorberatende Gemeindeversammlung
 - November 2025: Urnenabstimmung



Projekt Deponie Bleiki



Referent > Kurt Altenburger

Gemeindepräsident



Dienstbarkeitsvertrag



Bisherige Veranstaltungen

- Informationsveranstaltung am 04.11.2024
- Diskussionsveranstaltung am 17.02.2025
- Besichtigung der Deponie Riet in Winterthur am 10. und 17. Mai 2025



Arbeitsweise des Gemeinderates



- Handeln zum Wohl der Gemeinde
- Fakten statt Gefühle
- Interessenabwägung
- Lösungen finden für anstehende Probleme



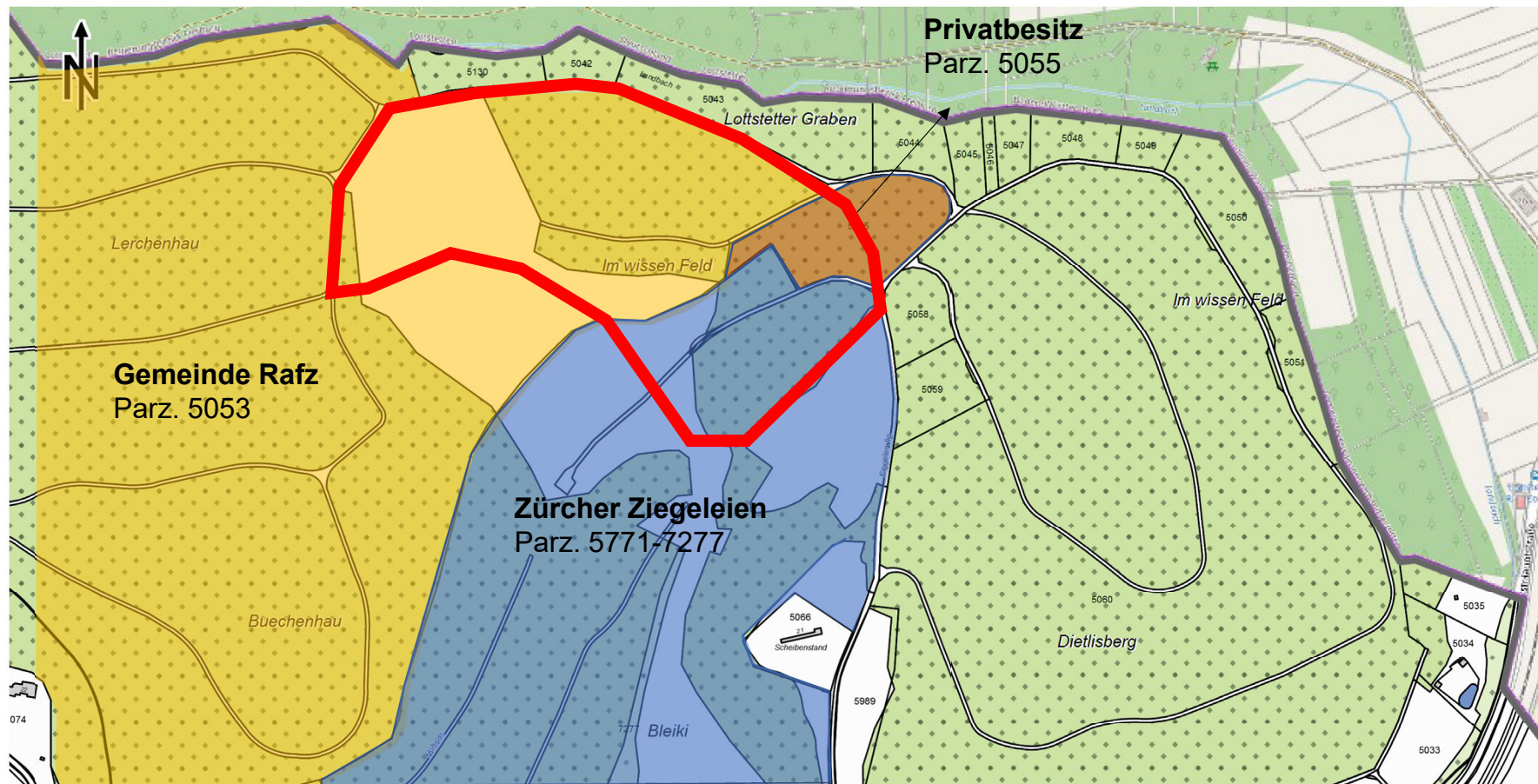
Ausgangslage



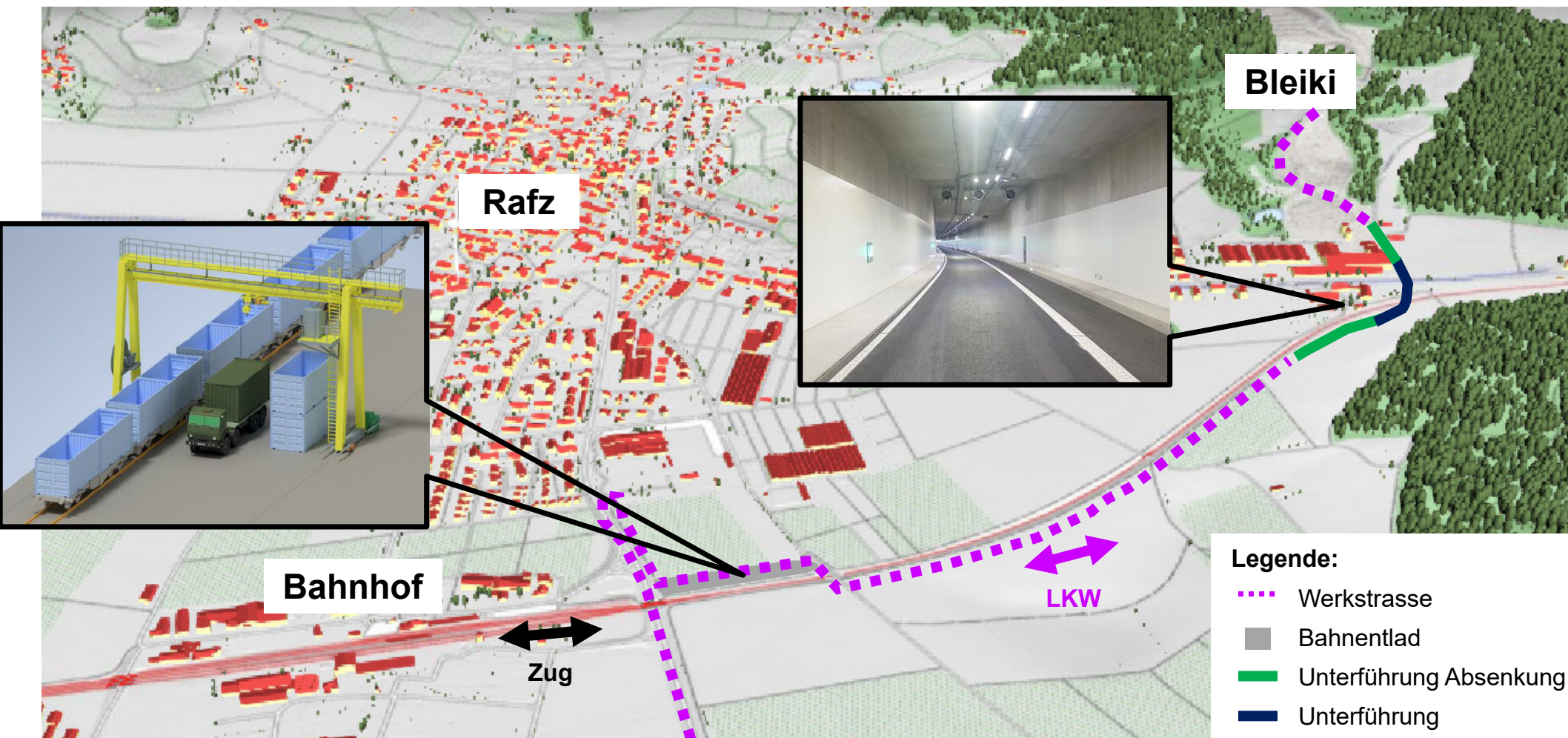
Areal der Deponie Bleiki



Areal der Deponie Bleiki



Verkehrerschliessung



Dienstbarkeitsvertrag



Dienstbarkeit an Eberhard Recycling AG

Bau-, Nutzungs- und Fortbestandsrecht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Nachsorge einer Deponie des Typs B bis E, Recht zur Errichtung naturnaher Flächen, samt Zugangs- und Zufahrtsrecht, übertragbar, gültig bis 31. Dezember 2075



Dienstbarkeitsvertrag



Dienstbarkeit an Eberhard Recycling AG

- Regelung der Entschädigung
- Regelung der Rahmenbedingungen
- Regelung von Auflösungsmodalitäten
- Vorbehalte mit Regelung der Voraussetzungen für die Eintragung im Grundbuch und die Entfaltung der Wirkung



Dienstbarkeitsvertrag



Nutzung Eigentum als zentrales Element

- Dienstbarkeitsvertrag vor Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsprüfung nötig
- Vergleich mit Projekt Digitec Galaxus
- Aspekt Rechtssicherheit
- Aspekt kantonaler Richtplan



Dienstbarkeitsvertrag



Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die Grundbuchanmeldung innert 60 Tagen abzugeben, wenn seitens der Berechtigten folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a Vorliegen eines rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplans
- b Vorliegen einer Bahnanbindung mit Umschlagplatz und einer separaten Zufahrtsstrasse, welche das Siedlungsgebiet von Rafz meidet (gemäss den obligatorischen Bestimmungen)
- c Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich ALN, wonach die Eintragung der vorgenannten Personaldienstbarkeit bewilligt wird



Dienstbarkeitsvertrag



Weitere Aspekte

- Materialflüsse im Kanton Zürich
- Nutzung Ziegelei-Areal
- Sondermüll-Verbrennungsanlage
- Erschliessungs- bzw. Umfahrungsstrasse
- Lehmgrube und Waldrodung
- Dorfbild und Verladestation



Dienstbarkeitsvertrag



Einflussmöglichkeiten und weitere Szenarien

- Begleitgruppe zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans
- Deponie ist nicht vom Tisch, wenn Dienstbarkeitsvertrag abgelehnt wird
- Endzustand des Areals der Lehmgrube Bleiki nicht gegeben



Dienstbarkeitsvertrag



Weiteres Vorgehen

- Ankündigung der Gemeindeversammlung mit Traktandenliste 4 Wochen vorher: 16.05.2025
- Aktenauflage und Beleuchtender Bericht: verfügbar ab 02.06.2025 (Website und Aktenauflage im Gemeindehaus)
- Gemeindeversammlung am 16.06.2025
- evt. Urnenabstimmung am 28.09.2025



Dienstbarkeitsvertrag



Vielen Dank & einen schönen Abend

