

- 1) Bei der Abstimmung über den Landverkauf versprach der GR Eigentumswohnungen, durchmischtes Wohnen für Jung und Alt und damit explizit «kein Altersghetto, um ein überaltertes Quartier zu beleben» (GV vom 26.11.2012). Gemeindeamman Gerhart Isler (Protokoll S. 16): «Man will bewusst kein «Altersghetto» erstellen, sondern den neueren Konzepten (Generationenwohnen) folgen, welche eine Belebung des Gebietes vorsieht.» und GR Brigitte Diggelmann (Protokoll S. 28) doppelt nach: «Wir sind aber auch der Meinung, dass es nicht schaden würde, wenn auch ein paar Jüngere in die Wohnungen einziehen würden, denn dann entsteht kein Altersghetto.»

Nun wird dieses Projekt überarbeitet. Wie wird das versprochene Ziel erreicht? Welche Massnahmen trifft der Gemeinderat, damit die Käuferschaft «Oase» den Wunsch der Gemeindeversammlung «das Quartier verjüngen» und kein Altersghetto entstehen zu lassen, erfüllt? Was kann der GR tun, falls das Ziel nicht erreicht wird? Wie hoch liegt der erwartete Altersdurchschnitt in den Alterswohnungen mit Service resp. im Pflegeheim?

- 1) Grundsätzlich möchte sich der Gemeinderat vom Ausdruck „Altersghetto“ in aller Form distanzieren.

Da es sich um ein Seniorenzentrum handelt, ist eine Durchmischung von mehreren Generationen nicht realistisch.

Das Projekt ist nur dann zonenkonform, wenn es als Ganzes für Alterswohnen und Pflege ausgerichtet ist.

Die Arbeit des Runden Tisches wurden im Rahmen von Informationsveranstaltungen präsentiert. Viele der von Herrn Künzler gestellten Fragen wurden zudem bereits bei vorherigen Gemeindeversammlungen beantwortet.

- 1) Der Gemeinderat freut sich aber darüber, dass der Haupt-Beschwerdeführer sich zum ersten mal zu erkennen gibt und hofft, dass er ab jetzt auch für Gespräche mit Betroffenen zur Verfügung steht.

- 2) Bei Projektstart 2012 wurde mit 55 Pflegebetten für Bergdietikon gerechnet (bedingt durch den kantonalen Richtwert 80+ von 25.1%). Gemäss az Limmattalzeitung vom 5. Mai 2018 rechnet der GR immer noch mit 55 Betten für das Jahr 2035. Der Richtwert ist aber für Baden Regio auf 16.8% gesunken (ergäbe 37 Betten) und wird 2025 bei ca. 15.5% liegen (ergäbe 34 Betten) und 2035 wahrscheinlich unter 15% (ergäbe ca. 32 Betten). Hat diese Korrektur eine Auswirkung auf das Projekt? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

- 2) Die Grösse des Projekt hat sich deshalb verändert, weil in Absprache mit Kanton und Baden Regio, besonders aber mit der Oase nicht mehr eine regionale, sondern eine lokale Lösung erarbeitet wird.

Diese bezieht sich im Wesentlichen sowohl auf die aktuelle Zahl von fremdplatzierten Seniorinnen und Senioren sowie auf die Entwicklung der Bedürfnisse, wie sie ab spätestens 2030 erwartet werden

Das Projekt ist nur dann zonenkonform, wenn es als Ganzes für Alterswohnen und Pflege ausgerichtet ist.

Diese Entwicklung hat keine Auswirkungen auf das Projekt. Die Oase plant definitiv mit 45 Pflegeplätzen.

Ihre (Deine) Kalkulation geht davon aus, dass nur über 80-jährige Pflege benötigen. Diese Aussage ist aus der Sicht des Gemeinderates so nicht richtig.

- 3) Ein Vergleich zur Anzahl Alterswohnungen z.B. mit Gemeinde Uitikon zeigt, dass es dort auf 4.100 Einwohner 24 Alterswohnungen hat. In Frick mit 5.250 Einwohnern sind es 49 Wohnungen, die zu 70% mit Zuzüglern der Region belegt sind. Mit AGW im Schlittental haben wir bereits 18 Alterswohnungen, die eigentlich unseren Bedarf abdecken (es gibt keine Warteliste mehr). Wie begründet der GR den Bedarf für Bergdietikon?

Wenn die Alterswohnungen nicht belegt werden, wird der private Eigentümer die Wohnungen an jüngere Personen vermieten wollen. Darf er das auf ÖB-Grundstück machen? Wenn nein, welche Massnahmen trifft der Gemeinderat, um das zu verhindern? Ist eine Umnutzung bei länger leerstehenden Alterswohnungen zu 100% ausgeschlossen?

- 3) Da es sich dabei um Wohnungen mit individuellen Dienstleistungsangeboten handelt, ist ein Vergleich mit dem AGW Schlittental nicht möglich. Es handelt sich dabei aber um eine wichtige Ergänzung des Angebotes für Seniorinnen und Senioren. Einen Vergleich zu Einrichtungen in Uitikon oder Frick sieht der Gemeinderat als nicht zielführend. Diese Gemeinden wurden noch nie mit Bergdietikon verglichen oder als Vorbild in irgendeinem Geschäft genannt.

Soweit dem Gemeinderat bekannt ist, haben wir uns noch nie bei einem Geschäft mit den beiden Gemeinden verglichen oder als Vorbild genommen.

Da es sich um eine Seniorenresidenz handelt, ist eine Durchmischung von mehreren Generationen nicht realistisch. Das Projekt ist nur dann zonenkonform, wenn es als Ganzes für Alterswohnen und Pflege ausgerichtet ist. Eine Vermietung an jüngere Personen ist nicht möglich! Es wird dreifach gesichert: Gestaltungsplan / Grundbuch / Leistungsvereinbarung

Eine Veränderung wäre höchstens im Rahmen der Zonenkonformen  
~~Umnutzung (Werkhof / Gefängnis) nicht auszuschliessen~~

- 4) Die Wohnungspreise in der «Oase am Rhein» in Eglisau sind bekannt (z.B. Haus 5 Pyrit 3.5 Zi Attika 5.750.-, Parkplatz 130.-, 2. Person 300.-, Haus 2 Carneol 4.5 Zi 4.550.-, Parkplatz 130.-, 2. Person 300.-).

Kennt der GR die angestrebten Preise in der «Oase Hintermatt»?  
Welche Preise nennt der Eigentümer?

Warum sind die in Bergdietikon geplanten Wohnungen zu 70% in 3.5 bis 5.5 Zi Grösse und damit wesentlich grösser als in Eglisau oder Senevita in Dietikon (nur 2 Zi Wohnungen)?



- 4) Über die Wohnungspreise kann noch keine Aussage gemacht werden. Die Investorin verpflichtet sich, dass sich die Preise im Mittelklasse-Segment des regionalen Durchschnittes liegen.

Die Oase wird zum grössten Teil 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen realisieren. Einige wenige grössere Wohnungen bleiben, da auch dieser Bedarf Realität ist.

Warum Herr Künzler von sich aus von grösseren Wohneinheiten spricht ist weder für den Investor noch für den Gemeinderat nachvollziehbar.

- 5) Meine Berechnungen mit den Vergleichspreisen von Eglisau ergeben für Hintermatt: Eine 3.5 Zi Attika Wohnung für zwei Personen kostet mit Parkplatz 5.200.- bis 6.200.-, eine 4.5 Zi Wohnung 4.800.- bis 4.900.- Viele Zusatzdienstleistungen sind dabei nicht inbegriffen. Über welche finanziellen Mittel (Einkommen und Vermögen) muss ein Bewohner verfügen, wenn er in der Hintermatt in eine 3.5 Zi Attika oder 4.5 Zi Wohnung einziehen will? Ist es so, dass «die Oase» hier keinen Rabatt sprich Entgegenkommen für BergdieterInnen gewährt?

- 5) Ein Vergleich mit Luxus-Wohnungen in anderen Einrichtungen erscheint uns als nicht zielführend, da solche in Bergdietikon nicht entstehen werden.

Rabatte für Einwohnerinnen und Einwohner sind nicht vorgesehen. Jedoch werden die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Bergdietikon prioritär aufgenommen.

- 6) Den von unserer Gemeinde zu bezahlenden Restkosten von Spitex und Pflege, die jedes Jahr stark steigend sind, stehen die Steuereinnahmen gegenüber, die aber in hohem Alter oft eher bescheiden sind. Allgemein ist bekannt, dass eine Standortgemeinde ein grosses Risiko eingeht, wenn Angebot und Nachfrage wie in Bergdietikon sehr weit auseinanderfallen und deshalb die meisten Bewohner von auswärts kommen müssen.

Wie schätzt der GR das finanzielle Risiko ein, wenn mit ca. 70-80% Zuzüglern in die Alterswohnungen und 30-50% Zuzüglern ins Pflegeheim zu rechnen ist? Welche Berechnungsgrundlage kann er der GV präsentieren? – Falls mit deutlich weniger Zuzüglern gerechnet wird, wie kommen die Zahlen des GR zusammen?

- 6) Die Aussage, dass die Steuereinnahmen von über 60 Jährigen gegenüber anderen Generationen massiv kleiner sind treffen für Bergdietikon nicht zu. Darüber hinaus handelt es sich beim Pflegezentrum in der neuen Grösse um eine lokale Einrichtung.

Pflegebedürftige Personen, wo direkt ins Pflegeheim ziehen behalten ihre Schriften und somit allfällige finanzielle Risiken in ihrer ursprünglichen Gemeinde.

- 7) Obwohl die Zahl der betagten Menschen wächst, nahm die Bettenauslastung der Schweizer Pflegeheime in den letzten Jahren ab. Dies war mehrfach in der Zeitung zu lesen. Gerade die Region Baden Regio hat gemäss Umfrage der VAKA vom 30. Sept. 2017 die tiefste Bettenauslastung im Kanton Aargau. Warum will der GR, dass wir trotzdem ein grosses neues Pflegeheim und noch mehr Alterswohnungen für eine ganze Region bauen? Worauf stützt sich sein Wille? – Am äussersten östlichen Rand vom Kanton Aargau ist das Einzugsgebiet vor allem auch der Kanton Zürich und der Standort in Kindhausen ist vergleichsweise schlecht erreichbar.

- 7) Die Gemeinde Bergdietikon ist dazu verpflichtet, ein lokales Angebot zur Verfügung zu stellen. Die angepasste Grösse entspricht den von Baden Regio und dem Kanton Aargau berechneten lokalen Bedürfnissen.

Der Standort Kindhausen ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar. Auch wenn wir am östlichen Rand liegen, leben bei uns betagte Personen, weshalb diese erst Recht eine Lösung benötigen.

- 8) Das eidgenössische Pflegegesetz sieht vor, dass die Gemeinde für die Betreuung von Pflegenden zuständig ist, oder die Zuständigkeit mit anderen teilt. Ersteres würde einen Heimbau in der ÖBZone erlauben. Da das Projekt auch Wohnungen für nicht Pflegebedürftige vorsieht, stellt sich die Frage, ob es gemäss der kantonalen Gesetzgebung erlaubt ist, auch solche Wohnungen auf ÖB-Parzellen zu bauen, resp. zu wieviel Prozent vom Bauvolumen dies maximal zulässig ist?

Zu erinnern ist an den ersten Gestaltungsplan, der aus genau diesem Grund vom Kanton zu 100% abgelehnt wurde. Hat der Gemeinderat diese Frage beim Kanton schon gestellt und welche Antwort hat er vom Kanton schriftlich erhalten?



- 8) Die Bestandteile, die beim ursprünglichen Gestaltungsplan zur Ablehnung geführt haben, werden im neuen Gestaltungsplan korrigiert bzw. angepasst.

Der Gemeinderat ist im laufenden Austausch mit den zuständigen kantonalen Stellen. Im Moment bestehen keine Hinweise darauf, dass es in irgendeiner Form Herausforderungen geben kann. Abschliessend liegt die Genehmigung des Gestaltungsplanes beim Regierungsrat.

9) In der az Limmattalzeitung war am 5. Mai 2018 zu lesen, dass die Bettenzahl von 82 auf 45 reduziert wird. Können wir davon ausgehen, dass auch die Anzahl Alterswohnungen entsprechend von 48 auf 26 reduziert wird?

Oder ist es umgekehrt, wie bei der letzten Reduktion der Betten, als die Anzahl Wohnungen von 42 auf 48 Wohnungen erhöht wurde? Ist also eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen von 48 auf 55-60 Wohnungen zu erwarten?

Ist sich der GR bewusst, dass Bergdietikon mit Hintermatt und AGW über gleich viel Wohnungen verfügen könnte, wie aktuell die Gemeinde Spreitenbach (73) mit vier Mal mehr Einwohnern?

- 9) Im überarbeiteten Projekt wird die Bettenzahl auf 45 reduziert, weil der Fokus neu auf einer lokalen Einrichtung liegt. Der Rest des Projektes, über welches die Bevölkerung informiert wurde, bleibt unverändert.

Darüber hinaus ist die Anzahl der in Bergdietikon lebenden Seniorinnen und Senioren im Verhältnis grösser als in Spreitenbach, beziehungsweise das Durchschnittsalter ist ca. 5 Jahre höher als in Spreitenbach.

- 10) Die Reduktion der Bettenzahl von 82 auf 45 überrascht, denn jahrelang hat der GR behauptet, dass die Anzahl von 82 Betten aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist für den Investor. Wie erklärt der GR, dass deutlich weniger Betten nun doch möglich sind?

- 10) Der Investor ist mit dieser Veränderung einverstanden und an einer guten und vernünftigen Lösung interessiert.

Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung war man der Ansicht, dass man sich vom regionalen Fokus verabschiedet und mehr auf die Bedürfnisse der Lokalbevölkerung fokussiert. Glücklicherweise konnte in Gesprächen der Investor davon überzeugt werden, auch an einem verkleinerten Projekt festzuhalten.

11) Es ist sicher vernünftig, Stand heute den Bedarf an Pflegebetten genau anzuschauen. Seit Planungsbeginn haben sich einige Änderungen ergeben und diese Zahlen sind überholt.

Für das Jahr 2025 berechnet sich die Bettenzahl wie folgt, wobei es sich um öffentlich zugängliche Zahlen handelt: Einwohner 2.950 x Altersstruktur Altersklasse 80+ 7.68% x kantonaler Richtwert 15% = 34 Betten.

Dazu findet wahrscheinlich eine Wanderung in Zentrumslagen weg von Bergdietikon statt (z.B. wegen Spitalinfrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, etc.). Wenn man die (möglichen) Betten vom Pflegeheim Egelsee in Kindhausen berücksichtigt, schrumpft der Bedarf im Jahr 2025 auf zusätzlich ca. 10 Betten zusammen. Kann der GR diese Berechnung nachvollziehen? Wenn nein, wo liegen (grobe) Fehler dieser Berechnung? Wie sieht die Rechnung des GR aus?

- 11) Der Gemeinderat hat die Grundlage für die Berechnung mehrfach erklärt und diese mit der Regionalen Planung und dem Kanton bestätigt.

Alle Details sind auf der Internetseite der Gemeinde Bergdietikon nachlesbar, erklärt und durch externe Spezialisten bestätigt.

Die von Bergdietikon benötigten 45 Pflegebetten sind auf die Reservationsliste des DGS aufgenommen. Dies wäre nicht möglich gewesen, wenn das Departement für Gesundheit und Soziales andere Zahlen erarbeitet hätte.

12) Über die Investoren wissen wir lediglich gemäss GV 26.11.2012 (Protokoll S. 14): «Die Oase-Gruppe gehört einer Reihe von Schweizer Investoren (Weber, Kuratle, Schuler)». Wie in der NZZ am 23.12.2015 zu lesen war, wurde Arnold Schuler als einer der Investoren wegen Unterschlagung zu 22 Monaten bedingt verurteilt mit einer Deliktsumme von rund 1.5 Mio. Franken. Wie stellt sich der GR zu Arnold Schuler als einem der Hauptinvestoren?



12) Die Oase-Gruppe gehört einer Reihe von Schweizer Investoren und arbeitet unter anderem mit SwissLife, der Sammelstiftung Vita, der SUVA, der Pensionskasse Graubünden und mit der Credit Suisse zusammen.

Ob die von Ihnen genannte Einzelperson nach wie vor Aktionär der Oase-Gruppe ist, ist uns nicht bekannt, da die Oase-Gruppe keine Auskunft über einzelne Aktionäre geben kann. Zumal sich eine Aktionärsstruktur immer ändern kann.

Es ist aber wichtig zu erwähnen, dass die genannte Person innerhalb der Oase-Gruppe keinerlei formelle Funktion hat.



Zusammenfassend möchte der Gemeinderat festhalten, dass die Bevölkerung von Bergdietikon bereits zweimal über den Landverkauf im Gebiet „Hintermatt“ abgestimmt hat und dieses Vorgehen bis hin zum Bundesgericht bestätigt wurde.

Es ist für den Gemeinderat selbstverständlich, dass er am Auftrag der Bevölkerung festhalten muss.

FRAGEN?