

# VEREINBARUNG

zwischen

**Politische Gemeinde Zumikon**  
vertreten durch den Gemeinderat

Gemeinde

und

**Stiftung Diakonat Bethesda**  
vertreten durch Zweigbetrieb PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk)  
Rietstrasse 25, 8700 Küsnacht

Bethesda

## Präambel

In der Gemeinde Zumikon ist die Nachfrage nach Alterswohnungen grösser als das Angebot. Es mangelt an Wohnungen in allen Preisklassen. Die Gemeinde wünscht, das bestehende Angebot zu erweitern und weiter zu entwickeln.

Bethesda verfügt auf seinem Areal an der Rietstrasse über 52 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen im 2007 erstellten PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk). Diese Wohnungen werden mit einer ausgebauten Infrastruktur, die der bestehenden Bethesda Pflegeresidenz angelehnt ist, vorzugsweise an ältere Bewohner vermietet.

Die Gemeinde begrüsst es, dass Bethesda seine Alterswohnungen auch Zumikern zur Verfügung stellt.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Gemeinde und Bethesda was folgt:

### 1. Alterswohnungen und Infrastruktur

Bethesda verpflichtet sich, die für den Betrieb dieser Alterswohnungen mit pflegerischer Betreuung notwendige Infrastruktur mit Personal (inkl. Bethesda-„Spitin“, Nachtwache, Tagespflagedienst, Hausbeamtin etc.) und Gemeinschaftsräumen zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten.

Bethesda begrüsst alternativ dazu die Zusammenarbeit mit dem Verein Spitex Zumikon/Maur oder dem Verein Spitex Küsnacht und deren allfällig von den Zumiker Bewohnern gewünschten oder notwendigen Betreuungs- oder Pflegedienstleistungen in den von Zumikern bewohnten Alterswohnungen.

### 2. Mindestanteil an Zumiker Mietern

Insgesamt 10 Wohnungen der Kategorien 1½-, 2½-, 3½- oder 4½-Zimmer-Wohnungen im PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk) vermietet Bethesda an Zumiker Mieter im Sinne von Ziffer 4 dieser Vereinbarung.

### 3. Beitrag der Gemeinde

Die Gemeinde zahlt Bethesda einen einmaligen Beitrag von insgesamt Fr. 160'000.– für die privilegierte Berücksichtigung von Zumiker Interessenten für 10 Wohnungen. Eine allfällig geschuldete Mehrwertsteuer ist im Betrag inbegriffen. Mit dieser Zahlung leistet die Gemeinde einen Beitrag an die Bereitstellung und den Unterhalt von Alterswohnungen für Zumiker Interessenten sowie an die Benutzung und künftige Anpassung der Infrastruktur.

Der Betrag wird Anfang 2012 zur Zahlung fällig.

Während der Dauer dieser Vereinbarung sind keine weiteren Zahlungen der Gemeinde geschuldet. Sämtliche Kosten des PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk) (wie z.B. Renovations- oder Ausbaurkosten etc.) sowie das Vermietungsrisiko trägt Bethesda.

### 4. Zumiker Interessent bzw. Zumiker Mieter

Als Zumiker Interessenten beziehungsweise Zumiker Mieter im Sinne dieser Vereinbarung gelten Personen, welche im Zeitpunkt ihrer Anmeldung beim Bethesda ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Zumikon haben.

### 5. Anmeldung bei Bethesda / Warteliste

Bethesda nimmt die Anmeldungen von allen Interessenten entgegen und führt eine Warteliste. Aus der Warteliste geht hervor, welche Personen als Zumiker Interessenten gelten, welche als sonstige Interessenten.

Ein (Zumiker) Interessent kann sich für eine bestimmte Wohnungskategorie anmelden oder für mehrere Kategorien.

### 6. Berücksichtigung der Interessenten

Massgeblich für die Reihenfolge der Berücksichtigung der Interessenten sind grundsätzlich der Zeitpunkt der Anmeldung sowie die gewünschte Wohnungskategorie.

Sind nicht 10 Wohnungen (egal welcher Kategorie) an Zumiker Mieter vermietet, bietet Bethesda die nächste freie Wohnung dem nächsten Zumiker Interessenten auf der Warteliste an, der sich für eine Wohnung der frei gewordenen Kategorie angemeldet hat. Dabei ist unerheblich, ob ein Nicht-Zumiker Interessent sich früher für diese Wohnungskategorie auf die Warteliste hat setzen lassen. Gegenüber Küssnacher Interessenten gilt diese Privilegierung nur, solange das von der Gemeinde Küssnacht mit Vertrag vom März 2007 vereinbarte Kontingent von 15 Wohnungen nicht ausgeschöpft ist.<sup>1</sup>

Ist das Kontingent von 10 Wohnungen mit Zumiker Mietern besetzt und wird eine der übrigen Wohnungen frei, bietet Bethesda diese dem nächsten Interessenten auf der Warteliste an, der sich für eine Wohnung der frei gewordenen Kategorie angemeldet hat. Dabei ist unerheblich, ob es sich um einen Zumiker Interessenten handelt oder nicht.

Ab Vertragsunterzeichnung werden frei werdende Wohnungen primär Zumiker Interessenten angeboten und vermietet, bis 10 Zumiker das vorgesehene Wohnungskontingent ausschöpfen. Vorbehalten ist Fussnote 1.

<sup>1</sup> Aktuell (Juni 2011) sind 23 Wohnungen durch Küssnacher Mieter besetzt. Sinkt die Zahl unter 15, so werden Küssnacher und Zumiker Interessenten alternativ für die nächste frei werdende Wohnung berücksichtigt.

## 7. Verzicht eines Interessenten

Schlägt ein Interessent – ob Zumiker oder nicht – das Angebot aus, weil er eine Wohnung einer anderen Kategorie bevorzugt oder aus anderen Gründen, behandelt Bethesda dies als Neu-Anmeldung, und der Interessent wird neu auf die Warteliste gesetzt.

## 8. Aufklärungspflichten

Bethesda klärt Interessenten anlässlich ihrer Anmeldung über die Regelung mit den Gemeinden Küsnacht und Zumikon auf, d.h. über die unter Umständen bevorzugte Berücksichtigung von Küsnachter und Zumiker Interessenten.

Bei Auflösung der Vereinbarung informiert Bethesda die Zumiker Interessenten auf der Warteliste über den Wegfall der Bevorzugung. Es steht dem Bethesda frei, auch die übrigen Interessenten zu informieren.

## 9. Erfüllung dieser Vereinbarung / Datenschutz

Damit die Gemeinde und Bethesda diese Vereinbarung erfüllen können, holt Bethesda anlässlich der Anmeldung eines Zumiker Interessenten dessen Zustimmung (schriftlich) ein, damit

- das Sozialamt der Gemeinde Zumikon bei der Einwohnerkontrolle die Angaben zum zivilrechtlichen Wohnsitz überprüfen kann;
- Bethesda das Sozialamt der Gemeinde über den Abschluss bzw. Nicht-Abschluss eines Mietvertrages informieren und insbesondere Namen, Vornamen sowie die Kategorie der bezogenen Wohnung bekannt geben kann.

## 10. Mietverhältnis

Bethesda schliesst mit den Mietern privatrechtliche Verträge ab.

Über das Vorliegen von Gründen, die gegen eine Aufnahme als Mieter sprechen (wie z.B. Sucht, psychische Probleme, Pflegebedürftigkeit, soziale Verwahrlosung, Nicht-Erfüllen bzw. Nicht-Akzeptieren der Mietbedingungen etc.), entscheidet Bethesda. Ebenso entscheidet Bethesda in Absprache mit dem Mieter über die Auflösung eines Mietverhältnisses (z.B. wegen Pflegebedürftigkeit, Notwendigkeit der Auswärtsverlegung etc.). Bethesda verpflichtet sich, gegenüber Zumiker Interessenten bzw. Mietern dieselben Kriterien und Massstäbe anzuwenden wie gegenüber anderen Interessenten bzw. Mietern.

## 11. Informationspflichten

Bethesda stellt der Gemeinde, Sozialamt, pro Halbjahr eine Kopie der Warteliste der Zumiker Interessenten zu mit den folgenden Angaben: Name, Vorname, Adresse, gewünschte Wohnungskategorie.

Bethesda stellt der Gemeinde, Sozialamt, pro Halbjahr einen Mieterspiegel der Zumiker Mieter zu mit den folgenden Angaben: Name, Vorname, Wohnungskategorie. Kommt es zwischendurch zu einem Mieterwechsel, informiert Bethesda die Gemeinde, Sozialamt, darüber schriftlich.

Bethesda informiert die Gemeinde, Sozialamt, wenn ein Zumiker Interessent von der Warteliste gestrichen wird.

Die Gemeinde und Bethesda informieren sich gegenseitig über alles, was für die Zusammenarbeit bzw. für die Erfüllung dieser Vereinbarung notwendig bzw. dienlich ist.

## 12. Dauer der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung wird auf 20 Jahre abgeschlossen. Sie kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von fünf Jahren schriftlich gekündigt werden, erstmals per 31. Dezember 2032. Ohne Kündigung verlängert sich die Vereinbarung automatisch um weitere 15 Jahre; eine automatische Verlängerung bewirkt keine neue Zahlungspflicht der Gemeinde.

Wechselt die Eigentümer- bzw. die Trägerschaft über die Alterswohnungen bzw. den PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk) vor dem 31. Dezember 2032 und möchten die neue Eigentümer- bzw. Trägerschaft und/oder die Gemeinde diese Vereinbarung nicht zu denselben Bedingungen fortführen, gilt diese Vereinbarung als auf den Zeitpunkt des Wechsels aufgelöst, und Bethesda zahlt der Gemeinde die geleistete Zahlung (Ziffer 3.) pro rata temporis zurück.

Führt Bethesda die Alterswohnungen bzw. den PANORAMA PARK KÜSNACHT® (ppk)" vor dem 31. Dezember 2032 einem neuen Zweck zu, sodass Bethesda diese Vereinbarung nicht mehr erfüllen kann, so gilt diese Vereinbarung als auf diesen Zeitpunkt aufgelöst, und Bethesda zahlt der Gemeinde die geleistete Zahlung (Ziffer 3.) pro rata temporis zurück.

Laufende Mietverhältnisse bleiben von einer Auflösung dieser Vereinbarung unberührt.

## 13. Ausfertigung

Die Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt; jede Partei erhält ein Exemplar.

**Gemeinde Zumikon**  
Für den Gemeinderat:

Zumikon, ..... 22. AUG. 2011 .....



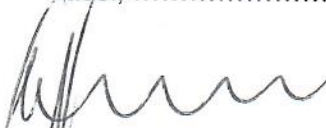
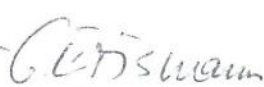
Hermann Zangger  
Gemeindepräsident



Thomas Kauflin  
Gemeindeschreiber

**Stiftung Diakoniat Bethesda**  
Für den Stiftungsrat:

Basel, ..... 9.8.2011 .....

Heinz Fankhauser  
Präsident

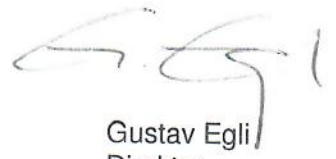
Gertrud Erismann-Peyer  
Stiftungsrätin

**Für die Betreiberin des ppk:**  
**Bethesda Pflegeresidenz AG**

Küsnacht, ... 15. August 2011 .....



Jürg Matter  
VR-Präsident



Gustav Egli  
Direktor