



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Jahresbericht 2010



Modellbild Wohnen im Alter an der Hofwiesenstrasse

Einleitung

Das Jahr 2010 ist das erste „ganze“ Geschäftsjahr der Stiftung Hofwiesen. Nachdem vom Juli bis zum Dezember 2009 die eigene Organisation im Vordergrund stand, wurde das nun abgeschlossene Jahr von der Projektierung und der Bautätigkeit an der Hofwiesenstrasse geprägt. Stichworte dazu sind die Baueingabe, die Baubewilligung, der erste Spatenstich und das Betonieren des Fundaments. Die organisatorischen Anforderungen sind deshalb nicht geringer geworden. Zusammen mit der Politischen Gemeinde und dem Alterszentrum war vieles zu regeln, das die Situation der Stiftung auf Jahre hinaus massgeblich beeinflusst. Ein Überblick dazu geben die Geschäfte der verschiedenen Ressorts.

Bevor wir auf die Schwerpunkte und Meilensteine des Jahres eingehen, möchten wir für die Unterstützung danken, die wir bei unserer Arbeit für das Wohnen im Alter immer wieder erfahren. Allen voran gilt dies für die Dietliker Stifterfamilien Ott, Rieffel und Strohmeier, die unsere Tätigkeit mit Interesse begleiten. Ihr Vertrauen bestärkt uns darin, dass der Entscheid für eine private Initiative zum Wohnen im Alter sinnvoll und zukunftsweisend war.

Als Schlag erreichte uns alle die Nachricht, dass der Stifter Max Ott-Benz am 20. September 2010 plötzlich und unerwartet starb. Mit seiner unermüdlichen Unterstützung und seinem Wohlwollen hat er alle Beteiligten zum gemeinsamen Projekt motiviert. Wir hoffen, dass seine Energie und seine positive Haltung in der Stiftung Hofwiesen weiter leben.

Mit dem Fortschritt des Projekts weitet sich der Kreis der Beteiligten stark aus. Wir erinnern an all die Behörden und Ämter, die Planer und Handwerker sowie die privaten Kreditgeber, welche die erste Bauphase ermöglicht haben. Sie alle schliessen wir in unseren herzlichen Dank ein.

Der vorliegende Jahresbericht gliedert sich in die Abschnitte

- Organisation und Ressorts
- Bauprojekt
- Bewilligungsverfahren und Bau
- Zusammenarbeit mit der Gemeinde
- Jahresrechnung
- Revisionsbericht



Organisation und Ressorts

Der Stiftungsrat mit

Rolf Hartmann, Peterweg 9, 8305 Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Fuchshalde 9, 8305 Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Höhenweg 5, 8302 Kloten	Mitglied

traf sich zu drei Sitzungen mit den Schwerpunkten Baueingabe, Vermietung und betreffend den Zwischenbau zum Alterszentrum. Der Stiftungsrat und alle Kommissionen wurden vom Geschäftsführer und Sekretär Ernst Uehlinger tatkräftig unterstützt.

Präsidialressort

Im Präsidialressort wurden der Baurechtsvertrag und die Dienstbarkeiten zur Beurkundung vorbereitet. Der Vollzug des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. September 2009 erforderte neue Parzellen und das Einräumen gegenseitiger Nutzungsrechte. Die Beurkundung erfolgte am 18. Juli 2010 im Notariat Wallisellen. Die weiteren Absprachen mit der Politischen Gemeinde zum Zwischenbau sind in einem eigenen Abschnitt beschrieben.

Zur Orientierung der Öffentlichkeit über das Bauvorhaben wurden am 21. Januar 2010 eine Presseorientierung organisiert und mehrere Einsendungen in der lokalen Presse platziert. Besonderes Echo fand das Fest zum ersten Spatenstich am 18. August.

Ressort Bau

Die Baukommission mit

Otto Zuberbühler	Präsident
Armin Ruoss, Dietlikon	Vizepräsident, Bautechnik
David Keller, Dietlikon	Haustechnik
Rosmarie Kummer, Dietlikon	Benutzerbedürfnisse

traf sich zu zehn Sitzungen. Zusammen mit den Planern und Vertretern der Gemeinde wurden dabei die wichtigsten Entscheide für den Bau getroffen wie etwa die Formulierung der Anforderungen, die Terminierung der Meilensteine und die Vergabe von Aufträgen. Ausser diesen Kommissionssitzungen waren unzählige Besprechungen mit den betroffenen Partnern sowie Arbeitsgruppensitzungen erforderlich.

Ressort Finanzen

Mit Beginn der Bauarbeiten wurden Rechnungen fällig, die das Stiftungskapital überstiegen. Aufgrund des erwarteten Finanzbedarfs wurde eine Finanzierung geplant, die auf dem Stiftungskapital, privaten Darlehen, einem Gemeindedarlehen und Hypotheken basiert. Als erstes wurden private Darlehen im Betrag von Fr. 1'210'000 aufgenommen. Davon laufen Fr. 930'000 mit festem Zinssatz während fünf Jahren, Fr. 280'000 während 10 Jahren.

Ressort Vermietung

Der Stiftungsrat setzte eine Vermietungskommission ein mit

Rolf Hartmann	Präsident
Otto Zuberbühler	Vizepräsident
Rosmarie Kummer	Mitglied

Die Kommission erarbeitet Vorschläge zu den Vermietungsgrundsätzen, zur Beurteilung der rund 60 Anmeldungen und zur Preisgestaltung für die Räume.

Bauprojekt

Das Projekt für den Wohnbau umfasst 21 Wohnungen, 14 davon mit 2½ Zimmern und 7 mit 3½ Zimmern auf vier Etagen. Weiter werden 5 Hobby-Räume und 22 Garageplätze angeboten. Im ersten Wohngeschoss steht ein Gemeinschaftsraum mit Kücheneinrichtung für den allgemeinen Gebrauch zur Verfügung. Das Haus ist nach Minergie-Standard isoliert mit kontrollierter Lüftung aller Wohnungen und entspricht den Richtlinien für barrierefreies Wohnen. Der Kostenvoranschlag vom März 2010 lautet auf 8.17 Millionen Franken +/- 10%.

Als Herausforderung bei Planung und Bau erwies sich ein unterirdischer Kabelkanal mit Hoch- und Mittelspannungsleitungen zwischen dem Wohnbau und dem Zwischenbau des Alterszentrums. Der Zwischenbau musste entsprechend verkleinert werden und ist vom Wohnbau abgesetzt.

Wichtiger Bestandteil des Projekts ist ein verglaster Verbindungsgang zum Alterszentrum über dem Zwischenbau und dem Kabelkanal, der den direkten Zugang für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für das Personal ermöglicht. Das Erweiterungsprojekt des Alterszentrums umfasst den Zwischenbau mit neuen Infrastrukturräumen (Wäscherei, Garderoben) sowie auch Umbauten im bestehenden Kellergeschoss des Alterszentrums.

Bewilligungsverfahren und Bau

Für die beiden Teile Wohnbau und Zwischenbau wurde ein gemeinsames Projekt verfasst. Der Stiftungsrat und der Gemeinderat reichten es am 14. April 2010 zur Bewilligung ein. Am 30. Juni 2010 wurde es mit Auflagen bewilligt. Kurz vor dem ersten Spatenstich am 28. August konnten die Auflagen so weit erfüllt werden, dass die Baufreigabe erfolgte. Der erste Spatenstich durch die Mitglieder der Baukommission und den Architekten wurde mit einem grossen Schaufelbagger des Aushubunternehmens ausgeführt. Wenige Tage später begannen die aufwändigen Bohrarbeiten für die Pfählung.



Trotz heftiger Schneefälle im November und Dezember konnte die Bodenplatte des Wohnbaus kurz vor Weihnachten auf die bis 13 Meter tief reichenden Pfähle gegossen werden.



Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Das gemeinsame Projekt und das Grössenverhältnis der beiden Teile (Wohnbau zu Zwischenbau rund 7:1) liessen es als sinnvoll erscheinen, dass die Stiftung den Zwischenbau im Auftrag der Politischen Gemeinde baut. Als Vertragsform wurde dabei ein Totalunternehmervertrag gewählt, bei dem der Werkpreis in offener Abrechnung ermittelt wird. Der Zwischenbau ist durch Kredite von Fr. 1'250'000 abgedeckt, welche vom Gemeinderat und an der Gemeindeversammlung vom 23. September 2010 bewilligt wurden.

Jahresrechnung

Die Liegenschaft ist wie im Vorjahr zu den aufgelaufenen Baukosten aktiviert. Die Abrechnung des Zwischenbaus wird separat geführt. Das Verrechnungskonto Zwischenbau weist nur die noch nicht abgerechneten Forderungen aus. Bis zum Ende des Berichtsjahres gingen Darlehen von Privaten über insgesamt Fr. 1'210'000 ein. Sie laufen mit einem fixen Zinssatz über fünf beziehungsweise zehn Jahre. Die Stiftungseinlagen erhöhten sich um den Beitrag der Age Stiftung von Fr. 400'000. Die letzten Fr. 50'000 davon werden nach dem Betriebsbeginn und der Berichterstattung fällig (jetzt in den Debitoren).

Der Verlust der Periode von Fr. 47'519.70 zeigt die Differenz zwischen Aufwand und Ertrag ausserhalb der Baurechnung, das heisst insbesondere die Administration der Stiftung und die Sitzungsgelder der Kommissionen. Das Stiftungsratsmandat selbst ist ehrenamtlich.

Spenden sind ein willkommener Beitrag an die eigenen Mittel der Stiftung, die im Hinblick auf die Baukosten so bald wie möglich erhöht werden müssen. Da die Stiftung gemeinnützig arbeitet, führen Spenden vollumfänglich zur Vergünstigung der Mietzinsen. Im Berichtsjahr gingen auch Spenden für die Warmwasseraufbereitung mit Sonnenkollektoren ein. Sie sind in der Bilanz bis zur Realisierung 2011 / 2012 zurückgestellt.

Im Jahr 2010 eingegangene Spenden:

Gaben Todesfall Max Ott-Benz	Fr.	4'600.-	
Firma Luzi AG, Dietlikon	Fr.	20'000.-	Beitrag an die Solaranlage
Franz Brander, Dietlikon	Fr.	2'000.-	
weitere	Fr.	5'000.-	

Jahresabschluss 2010

Bilanz	31.12.2010	Vorjahr 31.12.2009
Aktiven	CHF	CHF
ZKB Firmenkonto 1100-2277.575	420'790.50	10'756.45
ZKB Anlagesparkonto 3400-6.031131.5	562'738.40	510'771.85
Debitoren	50'000.00	-
Guthaben Gemeinde Zwischenbau	13'752.90	-
Verrechnungssteuerguthaben	1'526.00	429.55
Liegenschaft im Bau	1'093'960.20	26'362.00
Bilanzsumme	2'142'768.00	548'319.85
Passiven		
Kreditoren	1'101.85	-
Darlehen Private	1'210'000.00	-
Rückstellung Solaranlage	27'000.00	-
Transitorische Passiven	3'866.00	-
Stiftungskapital 01.01.	600'000.00	600'000.00
Einlagen Stiftungskapital	400'000.00	-
Bilanzverlust Vortrag	-51'680.15	-
Jahresverlust	-47'519.70	-51'680.15
Bilanzverlust	-99'199.85	-51'680.15
Stiftungskapital netto 31.12.	900'800.15	548'319.85
Bilanzsumme	2'142'768.00	548'319.85
Erfolgsrechnung	2010	Vorjahr 1.7. - 31.12.2009
Ertrag	CHF	CHF
Spenden Solaranlage	27'000.00	-
Spenden, Legate	4'600.00	-
Zinsertrag Bankkonti	3'132.60	1'227.20
Diverser Ertrag	-	500.00
Total Ertrag	34'732.60	1'727.20
Aufwand		
Baukosten Wohnbau (nicht aktiviert)	-	26'187.15
Bildung Rückstellung Solaranlage	27'000.00	-
Sitzungsgelder / Honorare	40'614.00	19'202.00
Sozialversicherungsaufwand	611.85	-
Büro- und Verwaltungskosten	4'815.45	1'887.80
Gründungsaufwand	-	1'720.80
Beratungskosten	-	2'703.45
Kontrollstelle, Aufsicht	2'009.45	-
Zinsaufwand Darlehen Private	2'866.00	-
Bankspesen	129.40	18.25
Diverser Aufwand	4'206.15	1'687.90
Total Aufwand	82'252.30	53'407.35
Jahresverlust	-47'519.70	-51'680.15

Zimmergasse 17
Telefon 044 265 66 66
www.aeberli-treuhand.ch

Postfach, CH-8034 Zürich
Telefax 044 265 66 99
info@aeberli-treuhand.ch



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon, Dietlikon

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Hofwiesen – Wohnen im Alter in Dietlikon für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 25. März 2011
Gs/sa

Aeberli Treuhand AG


Max R. Baumann
Revisionsexperte


Gerhard Stäheli
Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 2'142'768.00)
- Erfolgsrechnung (Jahresverlust: CHF 47'519.70)
- Anhang



Stiftung Hofwiesen
Wohnen im Alter in Dietlikon

Geschäftsstelle

Stiftung Hofwiesen
c/o Ernst Uehlinger
Bahnhofstrasse 68
8305 Dietlikon
044 833 27 02
eruehlinger@bluewin.ch

Stiftungsrat

Rolf Hartmann, Dietlikon	Präsident
Otto Zuberbühler, Dietlikon	Vizepräsident
Dr. Markus Meili, Kloten	Mitglied