

Sitzung vom 02. September 2014

Beschl. Nr. **2014-195**

A2.6.1 Allgemeine und komplexe Akten
Altersstrategie Überführung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal in die Sihlsana AG. Antrag an den Gemeinderat zuhanden
Urnenabstimmung

1. Ausgangslage

Die demographische Entwicklung, medizinische Fortschritte und ein Wandel des Selbstverständnisses in Bezug auf das Alter führen dazu, dass Kommunen in den kommenden Jahrzehnten nicht nur mit einem höheren Bedarf an Massnahmen für das Leben im Alter konfrontiert sind, sondern auch damit, dass die bisherigen Angebote überdacht werden müssen.

Um Menschen in Adliswil ein möglichst passgenaues Angebot an stationären Pflegeeinrichtungen in Kombination mit selbständigem Wohnen mit unterstützenden Angeboten anbieten zu können, sind Handlungsspielraum und ein rasches Reagieren auf Marktveränderungen Bedingung. Aufgrund des ausgetrockneten Markts bzgl. qualifiziertem Personal ist auf attraktive Arbeitsbedingungen besonders zu achten.

Für den Stadtrat stellte sich die Frage, ob andere Rechts- und Organisationsformen besser dazu geeignet sein könnten, den künftigen Herausforderungen zu begegnen, als die Einbettung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal in der Stadtverwaltung.

2. Ziele

Grundsatz der Überlegungen war dabei, dass der Stadtrat seine Verantwortung wahrnehmen und dafür sorgen will, dass gute und sichere Angebote für stationäre Pflege und Wohnen mit Service in Adliswil vorhanden sind. Diese sollen gleichzeitig aber auch in der Lage sein, sich rasch veränderten Bedingungen anpassen zu können. Daneben ist es dem Stadtrat wichtig, nicht nur sicherzustellen, dass Angebote vorhanden sind, sondern auch in Zukunft Einfluss auf Angebot und Qualität nehmen zu können, um die Entwicklung im Sinne des Bedarfs der Einwohnerinnen und Einwohner steuern zu können. Schliesslich sollte der Verbleib des Vermögens bei der Stadt sichergestellt sein.

3. Vorgehen und bisherige Entscheide

Im Rahmen einer ersten Projektphase wurden diverse Rechtsformen überprüft, die geeignet schienen, die erwähnten Ziele zu erreichen. Dabei stellte sich die Rechtsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft als die vorteilhafteste dar. Zwischenzeitlich wurde – da sowohl Alters- und Pflegeheim (APH) wie auch Alterssiedlung (AS) im Tal renovierungsbedürftig sind - eine Machbarkeitsstudie erstellt, die zu dem Ergebnis kam, dass mittelfristig sowohl APH wie auch AS im Tal neu zu bauen seien.

Der Stadtrat begrüsst den Plan der Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die die stationären Alterseinrichtungen sowie die Alterssiedlung im Tal umfassen soll und beantragte beim Grossen Gemeinderat einen Kredit für die Durchführung einer zweiten Projektphase. In dieser sollten ein Detailkonzept und die Vorbereitung aller Grundlagen erarbeitet werden, um über die Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der AS im Tal in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft an der Urne abstimmen zu können. Anlässlich der

Gemeinderatssitzung vom 3. Juli 2013 befürwortete die RGPK einstimmig die gewählte Stossrichtung, der Grosse Gemeinderat bewilligte für die weitere Erarbeitung detaillierter Grundlagen einen Kredit von CHF 127'000.00.

Diese Grundlagen liegen nun vor und werden in der beiliegenden Weisung zur Urnenabstimmung erläutert. Der Ausgliederungserlass bildet dabei das Kernstück des Vorhabens und regelt die rechtlichen und finanziellen Aspekte. Daneben wurden Detailkonzept (Businessplan), Leistungsvereinbarung, Statuten und andere für die Verselbständigung relevante Dokumente erarbeitet. Auch ein Name für die gemeinnützige AG wurde mittels eines Wettbewerbs unter den Mitarbeitenden gefunden: Sihlsana AG.

4. Finanzkonzept

4.1. Gemeinnützige Aktiengesellschaft

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft garantiert, dass allfällige Gewinne (die zu erzielen aufgrund des Pflegegesetzes nur beschränkt möglich sind) nicht als Dividenden ausgerichtet, sondern in gemeinnützige Projekte reinvestiert werden.

Die Stadt Adliswil wird 100 % der Aktien (Wert rund CHF 5,4 Mio.) innehaben und einen Vertreter aus den Reihen des Stadtrats in den Verwaltungsrat delegieren. So bleibt der Einfluss der Stadt gewährleistet. Ausgeschlossen soll dabei jedoch nicht werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Aktienbeteiligung Dritter, z.B. einer Nachbargemeinde, denkbar wäre. Dabei soll die Stadt Adliswil in jedem Fall die Aktienmehrheit behalten. Sollte dies je in Frage gestellt werden, so ist im Ausgliederungserlass festgeschrieben, dass in diesem Fall eine Urnenabstimmung zu erfolgen habe. Damit ist auch für die Zukunft sichergestellt, dass der Einfluss der Stadt über die Sihlsana AG erhalten bleibt, es sei denn, der Souverän wolle dies anders.

4.2. Finanzierung der Sihlsana AG

Mit der Ausgliederung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal sind folgende Werte an die gemeinnützige Sihlsana AG zu übertragen (in Franken)¹:

Bareinlagen als Betriebskapital zur Gründung der Aktiengesellschaft (100'000 sowie CHF 1'900'000.00)	2'000'000
Übertragung des Vermögens in Form flüssiger Mittel (Fonds für die AS ca. 48'000, Spezialfinanzierung ca. CHF 2.8 Mio., Depots u. Kasse ca. CHF 372'000.00)	3'226'000
Übertragung des Vermögens im Sinne einer Beteiligung (Hilfsfonds Altersheim), per Ende 2015, ca.	680'000
Übertragung des Vermögens in Form von Anlagen: Immobilien (Alters- und Pflegeheim und Alterssiedlung im Tal inkl. Grundstücken) sowie Inventar aller betroffenen Einrichtungen, Bilanzwert per Ende 2015 voraussichtlich	2'733'000
Verzinsliche Darlehen mit Rangrücktritt in der Höhe von insgesamt CHF 14.7 Mio., die für die Investitionen für Neubauten des APH und der AS im Tal benötigt werden. Die Darlehen sind rückzahlbar.	14'700'000
Total einmalige Kosten	23'339'000
Pauschale Subjektssubventionierung, mit der nach dem Neubau des Alters- und Pflegeheims allfällige Tarifanpassungen für dort lebende Adliswiler/innen während max.10 Jahren abgedeckt werden (Infrastrukturbeitrag)	pro Jahr ca. 990'000

¹ Details zu Finanzierung und Finanzplan s. Detailkonzept /Businessplan Sihlsana AG Kap. 9 S. 32-49

4.2.1. Spezialfinanzierung und Fonds

Die Spezialfinanzierung (von voraussichtlich CHF 2.8 Mio.) sowie der Fonds für die Alterssiedlung im Tal (von voraussichtlich CHF 48'000.00) werden aufgelöst und die darin enthaltenden Einlagen als flüssige Mittel zur Finanzierung eines Neubaus mitgegeben. Ebenso wird der Hilfsfonds Altersheim (von voraussichtlich CHF 680'000.00) aufgelöst, die darin befindlichen Mittel werden im Sinne einer Beteiligung an die Sihlsana AG übertragen und dienen der Finanzierung eines neuen Pflegezentrums². Ein grosser Teil dieser flüssigen Mittel wird demnach zweckbestimmt bleiben, z.B. dienen die Mittel aus der Spezialfinanzierung dem Neubau der Alterssiedlung und nicht des Alters- und Pflegeheims. Die Zuständigkeit für die Auflösung der Fonds liegt gemäss § 81 Kreisschreiben über dem Gemeindehaushalt bei der Gemeindevorsteherchaft.

4.2.2. Sacheinlagen

Die Sacheinlagen bestehen aus den Immobilien inkl. der Grundstücke (CHF 2'672'000.00) und den Mobilien (CHF 61'000.00):

Das Alters- und Pflegeheim wird per Ende 2015 einen Buchwert von rund CHF 2,1 Mio. aufweisen (zum Vergleich: Brandversicherungswert: CHF 19 Mio., Substanzwert: ca. CHF 6 Mio., Landwert (4'327 m²): ca. CHF 3.5 Mio.).

Die Alterssiedlung im Tal ist bereits heute vollständig auf null abgeschrieben (zum Vergleich: Brandversicherungswert: CHF 20.7 Mio., Substanzwert: ca. CHF 4 Mio., Landwert (8'126 m²): ca. CHF 6.5 Mio., Verkehrswert: ca. CHF 6 Mio. (Marktanalyse 2006).

Der mieterspezifische Innenausbau der Pflegewohngruppe Mauersegler wird per Ende 2015 einem Restbuchwert von voraussichtlich CHF 526'000.00 ausweisen.

Die Stadt Adliswil ist nicht Eigentümerin der Immobilien der drei Pflegewohngruppen Mauersegler, Wolfhaus und Soodmatte. Die Mietverträge wie auch der Innenausbau der PWG Mauersegler sollen der Sihlsana AG übertragen werden. Die Sihlsana AG wird demnach über einige stille Reserven verfügen.

4.3. Bisher bewilligte Kosten und effektiver Aufwand

	Kreditsprechung	Bewilligte Kosten in CHF (gerundet)	Effektive Kosten in CHF
Phase 1: Grobkonzept Unternehmensmodell (bis 31.12.2012)	(SRB 2010-340 v. 14.12.2010)	35'522	41'669
Machbarkeitsstudie	(SRB 2011-285 v. 15.11.2011)	114'150	86'677
Phase 2: Kosten f. Detailkonzept, Erarbeitung Grundlagen Volksentscheid	(SRB 2013-85 v. 2.4.2013 bewilligt GR am 3.7.2013)	127'028	127'028 (Planzahl, Phase 2 noch nicht abgeschlossen)
Total		276'700	253'374

4.4. Kosten zur Überführung

Bei einer Gutheissung der Verselbständigung durch die Stimmberechtigten fallen bis zum Start der Sihlsana AG noch diverse Projekt- und Initialisierungskosten an. Die in den Phasen 1 und 2 durchgeführten Vorarbeiten bezogen sich schwerpunktmässig auf die Erarbeitung

² Pflegezentrum = Alters- und Pflegeeinrichtung mit diversen ambulanten Angeboten, evtl. kombiniert mit Wohnen mit Service

der Grundlagen für den politischen Entscheid, d.h. z.B. Businessplan, Leistungsvereinbarung, Statuten, Brückenvertrag, Sacheinlagevertrag, Kontokorrentvertrag, Eigentümerstrategie. Für die konkrete Vorbereitung der Umsetzung ist ein Kredit zu sprechen. Die Kostenberechnung stützt sich auf Erfahrungswerte aus analogen Projekten und bildet ein maximales Kostendach³. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Initialisierungskosten ist dem Detailkonzept S. 32/33 zu entnehmen.

Projekt- und Initialisierungskosten zur Überführung in die Sihlsana AG (Phase 3)	
Informatik	CHF
Anpassungen an Netzwerk und Schulungen	20'000
Installation Software und Schulungen	55'000
Dienstleistungen zum Aufbau der Sihlsana AG (extern)	
Gründungskosten inkl. Gebühren	10'000
Projektleitung, Gründungsbegleitung inkl. Fachspezialisten Pflege und Recht	58'000
Externe Unterstützung Finanz- und Rechnungswesen	20'000
Corporate Design	80'000
Reserve	24'000
„Interne“ Kosten	
Besetzung von neuen Fachstellen vor dem 1.1.2016 (z.B. Personalverantwortlicher)	83'000
Zusätzliche HRM-Kosten, z.B. professionelle Unterstützung für die Suche von VR- oder GL-Mitgliedern	50'000
Entschädigung Verwaltungsrat 2015 (ab 2016 durch Sihlsana AG)	30'000
Total Projektkosten (ohne Zeitaufwand der internen Projektbeteiligten)	430'000

Alle zur Bewilligung beantragten Beträge sind im Finanzplan 2014-2018 eingestellt. Beiträge Dritter sind keine zu erwarten.

5. Anpassung der Gemeindeordnung

Zur Umsetzung der Verselbständigung ist eine kleinere Anpassungen der Gemeindeordnung notwendig.

Artikel 36.2 regelt die Finanzkompetenzen bei Beschlüssen von finanzieller Tragweite. Die Gemeindeordnung enthält hier zurzeit zwar eine Regelung in Bezug auf die Beteiligung an Unternehmungen Dritter, nicht aber in Bezug auf Beteiligungen an eigenen Unternehmungen.

Ferner enthält die Gemeindeordnung in Art. 64 eine Regelung, gemäss der die Sozialkommission zuständig ist für die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung der Alterseinrichtungen. Mit Verselbständigung der stadt eigenen Alterseinrichtungen in eine Aktiengesellschaft soll diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden.

³ Detaillierte Beschreibung der Initialisierungskosten: s. Detailkonzept/Businessplan S. 32/33

Die Anpassung der Gemeindeordnung unterliegt gem. Art 13 Ziff. 1 GO dem obligatorischen Referendum.

Bisher	Neu
Art. 36 2.5. Finanzielle Beteiligung bei Unternehmungen Dritter, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, im Einzelfall [...]	Art. 36 2.5. Finanzielle Beteiligung (auch bereits bestehende) bei eigenen und Unternehmungen Dritter, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, im Einzelfall [...].
Art. 64 Bestand und Hauptaufgaben [...] Der Sozialkommission obliegen - [...] - die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung der Alterseinrichtungen und des Kinderhauses Werd.	Art. 64 Bestand und Hauptaufgaben [...] Der Sozialkommission obliegen - [...] - die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung des Kinderhauses Werd.
Art. 72 Inkrafttreten [Abs. 1 – 5]	Art. 72 Inkrafttreten [Abs. 1 – 5] 6 Die Änderungen dieser Gemeindeordnung treten nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung vom ***** und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf ***** in Kraft Genehmigt durch Urnenabstimmung vom [Datum] Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am [Datum] mit Beschluss Nr. [Nr.] genehmigt.

6. Auswirkungen

Die Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal soll grössere unternehmerische Freiheiten zulassen und den Benutzerinnen und Benutzern der Einrichtungen zum Vorteil gereichen. Daneben stellt sich die Frage, welche Auswirkungen die Ausgliederung aus der Stadtverwaltung auf weitere Stakeholder haben könnte.

6.1. Auswirkungen auf die Mitarbeitenden

Die Absicht der Sihlsana AG wird sein, attraktive Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden beizubehalten bzw. diese zu verbessern (z.B. Berücksichtigung von Arbeitsabläufen bei der Planung von Neubauten). Für die in den Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal tätigen Mitarbeitenden bedeutet die Verselbständigung eine Überführung in privatrechtliche Anstellungen gemäss Obligationenrecht.

Auch Anliegen des Stadtrates ist es, bei der Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der AS im Tal dafür zu sorgen, dass weiterhin gute Arbeitsbedingungen bestehen bleiben. Dazu ist ein Brückenvertrag vorgesehen, der die Übernahme aller Mitarbeitenden sowie die Anrechnung der Dienstjahre, die Übernahme der bestehenden Saläre, allfälliger Überzeiten und Ferienguthaben sowie einen Kündigungsschutz von 6 Monaten garantieren soll. Daneben werden die Mitarbeitenden weiterhin bei der Pensionskasse Adliswil versichert sein. Geplant ist, ein Personalreglement unter Einbezug der Mitarbeitenden zu erarbeiten, dazu wurde bereits eine Delegation aus ihren Reihen gewählt. Es ist vorgesehen, in diesem Personalreglement vorzugeben, dass gewisse Vorschriften, die privatrechtlich weniger

streng sind als in der öffentlichen Verwaltung, auch in der Sihlsana AG einzuhalten sind (z.B. die Bestimmungen bzgl. Begründung von Kündigungen).

6.2. Auswirkungen auf die Stadtverwaltung Adliswil

Die Ausgliederung der Alterseinrichtungen und der AS im Tal wird nicht nur Auswirkungen auf das Ressort Soziales, sondern auch auf diverse Abteilungen der Stadtverwaltung haben. In verschiedenen Bereichen werden Aufgaben in unterschiedlichem Ausmass wegfallen, was eine Anpassung der nach Abschluss der Überführung notwendigen Aufgaben und Personalressourcen nach sich ziehen wird. Dabei werden auch Overheadkosten, deren Aufwand sich durch die Ausgliederung nicht oder nicht wesentlich reduziert, nach der Verselbständigung der Alterseinrichtungen neu auf die verbleibenden Produkte umgelegt werden. Dies wird sich auf deren Kosten auswirken.

Sofern die vorgesehene Ausgliederung an der Urne gut geheissen wird, ist vorgesehen, im Jahr 2015 diesbezüglich eine Analyse vorzunehmen und entsprechende Anpassungen für das Budget 2016 zu planen. Stadt- und Grosser Gemeinderat werden zu gegebenem Zeitpunkt über die Ergebnisse der Analyse orientiert werden.

6.3. Stellungnahme des Gemeindeamts

Die Weisung zur Urnenabstimmung sowie die für die Verselbständigung relevanten Dokumente, d.h. Ausgliederungserlass, Leistungsvereinbarung und Statuten wurden dem Gemeindeamt vorgängig vorgelegt. Den Empfehlungen des Gemeindeamtes wurde in den wesentlichen Bereichen Folge geleistet, offene Punkte an einer Sitzung mit dem GAZ besprochen. Insbesondere wurden der Ausgliederungserlass und die Anpassung der Gemeindeordnung, aber auch die Gewährung von Darlehen und Übertragung von finanziellen Mitteln und Sacheinlagen überprüft. Aus Sicht des Gemeindeamts gibt es keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Ausgliederung der Alterseinrichtungen.

6.4. Folgen bei Ablehnung des Antrags

Bei einer Ablehnung des Antrags auf Verselbständigung der städtischen Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal müssten die Erneuerungsbauten dennoch vorgenommen werden, d.h. die Stadt Adliswil müsste diese selbst finanzieren. Dies würde gemäss Schätzung Investitionen von rund 60 Mio. Franken bedeuten. Neubaumassnahmen sowie andere, grössere Veränderungen mit Kostenfolgen würden gemäss Bruttoprinzip weiterhin den dafür heute zuständigen Organen gem. Art 36.2 der GO Adliswil unterbreitet werden – was zu zeitlichen Verzögerungen und zusätzlichem Aufwand führen würde.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Soziales und gestützt auf Art. 36 Absatz 2 Ziff. 2.1, 2.2, 2.5, 2.6, 2.7 GO Adliswil sowie das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt (Stand 1. Okt. 2013) fasst der Stadtrat folgenden

Beschluss:

- 1 Der Stadtrat stimmt der Überführung der städtischen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Pflegewohngruppen am Bad (Gruppe Tal), im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf, Soodmatte) sowie der Alterssiedlung im Tal in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana AG zu.

- 2 Der Stadtrat beschliesst die Aufhebung des Altersheim-Hilfsfonds (voraussichtlich CHF 680'000.00) sowie des Fonds für die Alterssiedlung im Tal (voraussichtlich CHF 48'000.00). Dies gilt vorbehältlich der Zustimmung zur Ausgliederung an der Urne und tritt zum Zeitpunkt der Ausgliederung in Kraft.
- 3 Vorbehältlich der Zustimmung durch Grossen Gemeinderat und Volk gemäss Ziff. 5 dieses Beschlusses wird zur Deckung der Kosten während der Umsetzungsphase ein Kredit von CHF 430'000.00 brutto (inkl. MwSt.) zulasten Konto 717.5630.01 freigegeben.
- 4 Dem Grossen Gemeinderat wird gestützt auf Art. 36 Absatz 2 Ziff. 2.1 GO Adliswil folgender **Antrag** unterbreitet:
- 4.1 Für Projekt- und Initialisierungskosten während der Umsetzungsphase des Ausgliederungsprojekts wird ein Kredit von CHF 430'000.00 brutto (inkl. MwSt.) zulasten Konto 717.5630.01 bewilligt.
- 4.2 Vorbehältlich der Zustimmung an der Urne gem. Ziff. 5 wird der Stadtrat beauftragt, die Erbringung der Leistungen der Sihlsana AG mittels Leistungsvereinbarung abzuschliessen.
- 5 Dem Grossen Gemeinderat wird gestützt auf Art. 33 Ziff. 3 sowie Art. 36 Absatz 2 Ziff. 2.1, 2.2, 2.5, 2.6, 2.7 GO zuhanden der Urnenabstimmung folgender Antrag unterbreitet:
- 5.1 Der Überführung der städtischen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Pflegewohngruppen am Bad (Gruppe Tal), im Haus zum Mauersegler, Walter L- und Johanna Wolf, Soodmatte) sowie der Alterssiedlung im Tal in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana wird inkl. der damit zusammenhängenden Anpassung der Gemeindeordnung sowie der Übertragung der folgenden Vermögensteile im Gesamtwert von CHF 23'339'000.00 brutto an die Sihlsana AG zugestimmt:
- Übertragung der Spezialfinanzierung Alterssiedlung, Depots und Fonds für die Alterssiedlung von CHF 3'226'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Für Übertragungen (Immobilie Alters- und Pflegeheim, Immobilie Alterssiedlung im Tal, Innenausbau Mauersegler, Mobilien) als Sacheinlagen ein Bruttokredit von CHF 2'733'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Nach Aufhebung Hilfsfonds Altersheim ein Bruttokredit von CHF 680'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Als Betriebskapital (Bareinlage) ein Bruttokredit von CHF 2'000'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Zur Finanzierung des Neubaus der Alterssiedlung im Tal ein Bruttokredit in Form eines verzinslichen Darlehens über CHF 3'700'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Zur Finanzierung des Neubaus eines Pflegezentrums ein Bruttokredit in Form eines verzinslichen Darlehens über CHF 11'000'000.00 zulasten Konto 717.5240.00
 - Änderung der Gemeindeordnung Adliswil Art. 36.2 Ziff.2.5 und Art. 64 gem. Kap. 5

- 5.2 Für die pauschale Subjektsubventionierung (Infrastrukturbeitrag nach Abschluss der geplanten Bauprojekte) wird einem jährlich wiederkehrenden Kredit für einen Zeitraum von maximal zehn Jahren (gem. Leistungsvereinbarung Ziff. 4.2) von brutto CHF 990'000.00 zulasten Konto 717.3650.00 zugestimmt.
- 5.3 Die vorliegende Weisung zur Urnenabstimmung wird genehmigt.
- 6 Mitteilung durch Protokollauszug an:
- 6.1 Gemeinderat
 - 6.2 Gemeindeamt
 - 6.3 Ressortvorsteher Soziales
 - 6.4 Sozialkommission
 - 6.5 Ressortleiterin Soziales
 - 6.6 Ressortleiter Finanzen
 - 6.7 Leitung Alterseinrichtungen

Stadt Adliswil
Stadtrat



Harald Huber
Stadtpräsident



Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin

Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal

Weisung zur Urnenabstimmung vom....

für die Überführung der städtischen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim Adliswil inkl. Gruppe Tal, die Pflegewohngruppen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf, Soodmatte) sowie der Alterssiedlung im Tal in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana AG

für die Anpassung der mit der Überführung zusammenhängenden Finanzkompetenzen in der Gemeindeordnung gemäss Vorschlag des Stadtrats



Alters- und Pflegeheim



Alterssiedlung im Tal

Inhaltsverzeichnis

I.	Antrag.....	4
II.	Die Vorlage in Kürze.....	5
III.	Erläuternder Bericht des Stadtrats.....	6
1.	Ausgangslage: Wie ist die Idee der Verselbständigung entstanden?	6
1.1.	Altersstrategie und Entwicklung.....	6
1.2.	Bauliche Herausforderungen und Auswirkungen auf die Verselbständigung ...	6
1.2.1.	Baulicher Zustand der Einrichtungen.....	6
1.2.2.	Ergebnisse der Machbarkeitsstudie.....	7
2.	Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal: gemeinnützige Aktiengesellschaft als optimale Rechtsform	7
2.1.	Kriterien zum Vergleich der Rechtsformen	8
2.2.	Vorteile einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft.....	8
2.3.	Weshalb ist die bauliche Situation für die Verselbständigung relevant?.....	9
3.	Abstimmungsgegenstand: Worüber sollen Sie an der Urne abstimmen?	9
3.1.	Aufgaben der gemeinnützigen Aktiengesellschaft	9
3.2.	Ausgliederung	10
3.3.	Leistungsvereinbarung	10
4.	Ziel: Weitere Verbesserung der städtischen Angebote für Wohnen, Betreuung und Pflege von betagten Menschen	11
5.	Organisation und Finanzierung: Klare Strukturen, transparente Finanzierung ...	11
5.1.	Organisationsform	11
5.2.	Finanzierungskonzept	11
6.	Auswirkungen: Mehr Flexibilität, Gewährleistung der städtischen Einflussnahme, Schutz der Interessen der Betroffenen	14
6.1.	Künftige Einflussnahme der Stadt Adliswil.....	14
6.2.	Auswirkungen auf Bewohnerinnen, Bewohner, Mieterinnen und Mieter	14
6.3.	Auswirkungen auf die Mitarbeitenden.....	14
7.	Umsetzung und Zeitplan: Betriebsaufnahme auf Anfang 2016 geplant	15
8.	Beschluss: Darüber befinden Sie mit Ihrer Stimmabgabe	16
8.1.	Ausgliederungserlass	16
8.2.	Anpassung der Gemeindeordnung.....	19
IV	Stellungnahme und Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats	19

I. Antrag

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung an der Urne:

Ausgliederung der städtischen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim inkl. Gruppe Tal, Pflegewohngruppen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf, Soodmatte) und der Alterssiedlung im Tal in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana AG sowie Änderung der Art. 36.2 Ziff. 5 und 64 Gemeindeordnung Adliswil

Wir bitten Sie, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abzugeben.

Freundliche Grüsse
Stadtrat Adliswil

II. Die Vorlage in Kürze

Die Altersstrategie der Stadt Adliswil verfolgt unter anderem das Ziel, dass Menschen auch dann, wenn die eigenen Kräfte schwinden, so lange wie möglich zu Hause leben können. Dafür sollen die erforderlichen Strukturen geschaffen werden, namentlich im Bereich Wohnen mit Service. Darüber hinaus gilt es, für ein gutes Angebot an Pflegeinstitutionen zu sorgen, die den Betagten ein gemütliches Zuhause mit qualitativ hochstehender Pflege und Betreuung bieten, wenn deren Pflegebedürftigkeit steigt.

Aufgrund der demographischen wie auch der medizinischen Entwicklung wird sich der Bedarf in Zukunft verändern: einerseits werden Menschen erst im höheren Alter in eine Pflegeinstitution eintreten und andererseits wird es in den kommenden 30 Jahren mehr Hochaltrige geben als je zuvor. Dazu braucht es neben Pflegeplätzen und ambulanten Massnahmen auch verschiedene Angebote, um den jeweiligen Bedarf zu decken, seien es Tagesplätze, Nachtbetreuung, Ferienplätze oder Angebote für Angehörige. Die Nachfrage wird aufgrund der Entwicklung des Marktes im Pflegebereich schwanken. Wichtig wird es dabei sein, rasch und effizient auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können.

Mehr Freiraum für gute, sichere und bedürfnisgerechte Altersangebote

Die Stadt Adliswil will ihre Verantwortung wahrnehmen und für die kommenden Jahrzehnte dafür sorgen, dass gute und sichere Angebote für stationäre Pflege und Wohnen mit Service in Adliswil vorhanden sind, die sich jeweils auch den veränderten Bedingungen anpassen können. Heute führt die Stadt die Alterssiedlung im Tal sowie fünf Alterseinrichtungen – das Alters- und Pflegeheim, die Gruppe Tal und die Pflegewohngruppen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf (im folgenden Wolfhaus genannt) sowie Soodmatte. Die Stadt Adliswil hat im Rahmen eines 2011 begonnenen Projektes überprüft, ob die Führung dieser Institutionen als Teil der Stadtverwaltung den künftigen Anforderungen gerecht werden könne oder ob die beschlossenen Ziele besser mittels einer anderen Rechtsform zu erreichen wären. Im Rahmen des Projekts wurde deutlich, dass es grossen unternehmerischen Freiraum braucht, um auf die künftigen Umfeldveränderungen rasch reagieren zu können.

Gemeinnützige Aktiengesellschaft mit Leistungsauftrag

Die städtischen Alterseinrichtungen und die Alterssiedlung im Tal sollen daher per 1. Januar 2016 in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft – die Sihlsana AG – überführt werden. Dabei nimmt die Stadt Adliswil als alleinige Aktionärin weiterhin Einfluss auf die strategische Ausrichtung der Einrichtungen und wird zudem durch einen Stadtrat im Verwaltungsrat der Sihlsana AG vertreten sein. Eine Leistungsvereinbarung stellt sicher, dass die Sihlsana AG stationäre Angebote und auch Wohnen mit Service im Sinne der Stadt Adliswil anbietet. Die gemeinnützige Ausrichtung regelt verbindlich, dass allfällige Gewinne für gemeinnützige Zwecke reinvestiert werden.

Mit einem Brückenvertrag sowie mit einem Personalreglement, das unter Mitwirkung einer Personalvertretung ausgearbeitet wurde, ist sichergestellt, dass Sicherheit und Arbeitsbedingungen für das Personal auch bei der Überführung in privatrechtliche Arbeitsverhältnisse erhalten bleiben. Mittelfristig sollen die Arbeitsbedingungen attraktiver werden als sie es heute sind.

Aufgrund des baulichen Zustands des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterssiedlung im Tal sind für die kommenden Jahre Neubauten zu planen – dies unabhängig davon, ob sie Teil der städtischen Verwaltung sind oder zu einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft gehören. Durch die Verselbständigung werden Rückbau und qualitativ gute Neubauten rascher und effizienter umgesetzt werden können als dies für die öffentliche Verwaltung möglich wäre.

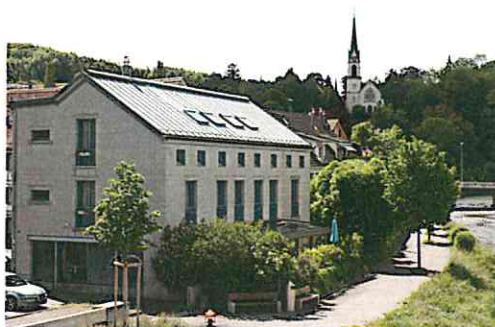
Damit die Sihlsana AG wirtschaftlich eigenständig agieren kann, sind die Immobilien der Einrichtungen, Mobilien und flüssigen Mittel mitzugeben. Daneben soll eine Bareinlage von 2 Mio. Franken das nötige Betriebskapital zur Verfügung stellen. Rückzahlbare Darlehen von insgesamt 14.7 Mio. Franken stärken bei Bedarf dank dem Rangrücktritt das Eigenkapital der Sihlsana AG für Investitionen bzw. Neubauten. Um allfällige Tarifanpassungen nach Errichtung der Neubauten abzufedern, sind für Einwohnerinnen und Einwohner von Adliswil ab Inbetriebnahme der Neubauten Subventionen von höchstens 30 Franken pro Bohnertag für die Dauer von maximal 10 Jahren vorgesehen (Subjektsubventionierung).

Stadtrat und Grosser Gemeinderat sind davon überzeugt, dass die Überführung der städtischen Alterseinrichtungen in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana AG die Voraussetzungen dafür schafft, die künftigen Herausforderungen in den Bereichen stationäre Pflege, ambulante Angebote und Wohnen mit Service rascher als heute, mit guter Qualität und unter attraktiven Arbeitsbedingungen zu bewältigen.

Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen die Vorlage zur Annahme.



Pflegewohngruppe Soodmatte



Pflegewohngruppe Walter L. und Johanna Wolf



Pflegewohngruppe im Haus zum Mauersegler

III. Erläuternder Bericht des Stadtrats

1. Ausgangslage: Wie ist die Idee der Verselbständigung entstanden?

1.1. Altersstrategie und Entwicklung

Die im Dezember 2009 vom Stadtrat Adliswil verabschiedete Strategie für den Altersbereich in Adliswil sah unter anderem eine Klärung der Frage vor, wie die Stadt eine strategische Rolle in der Altersarbeit einnehmen und wo sie künftig selbst operativ tätig sein sollte. Es stellte sich dabei auch die Frage, ob der Betrieb von Alters- und Pflegeeinrichtungen als Teil der Stadtverwaltung auch in Zukunft noch die beste Möglichkeit für eine gute Entwicklung der Einrichtungen sei oder ob es unter den sich verändernden Rahmenbedingungen andere, besser geeignete Rechtsformen geben könnte.

Ausschlaggebend dabei war, dass aufgrund der Auswirkungen des Pflegegesetzes sowie der demographischen und medizinischen Entwicklung immer mehr Menschen so lange wie möglich mit ambulanter Unterstützung zu Hause leben. Zudem werden Entlastungsangebote wie Tagesbetreuung, stationäre Ferienaufenthalte oder Nachtbetreuung in einer Institution vermehrt nachgefragt – diese Angebote müssen geschaffen werden. Und nicht zuletzt: allen Prognosen zum Trotz kann nicht genau vorausgesehen werden, wie viele Pflegeplätze es in 5, 10 oder 15 Jahren brauchen wird.

All dies erfordert von stationären Institutionen Flexibilität und die Möglichkeit, stets rasch auf Veränderungen reagieren zu können.

Daneben zeigt sich, dass Wohnen in den eigenen vier Wänden an einem Ort, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen gut ausgerichtet ist und Unterstützung und Serviceleistungen anbietet, sehr gefragt ist. Hier ist es angezeigt, Synergien zu nutzen und Leistungen einer Pflegeeinrichtung auch für Menschen, die in den eigenen vier Wänden leben, zur Verfügung zu stellen. Dies hat den Stadtrat dazu bewogen, nicht nur über die Alters- und Pflegeeinrichtungen, sondern auch über die Situation der Alterssiedlung im Tal nachzudenken.

1.2. Bauliche Herausforderungen und Auswirkungen auf die Verselbständigung

1.2.1. Baulicher Zustand der Einrichtungen

Das Adliswiler Alters- und Pflegeheim wie auch die Alterssiedlung im Tal sind in die Jahre gekommen. Das Alters- und Pflegeheim wurde 1963 fertiggestellt und galt als vorbildlich und zukunftsweisend. Man trat damals in ein Heim ein, wenn man noch rüstig war, und wechselte bei Pflegebedürftigkeit allenfalls in ein Pflegeheim. Heute ist dies anders: Menschen wohnen so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden und treten in der Regel erst dann in eine Institution ein, wenn sie regelmässig Pflege und andere Hilfestellungen benötigen. Dies hat dazu geführt, dass aus dem Alters- und Pflegeheim zunehmend ein Pflegeheim geworden ist. Dafür sind die baulichen Voraussetzungen jedoch nicht mehr zeitgemäss und ungenügend: Der Rollator passt nicht durch die Tür zur Toilette und das Pflegepersonal kann bei pflegebedürftigen Personen nicht von beiden Seiten an das Bett treten – um nur zwei Beispiele zu nennen. Insgesamt sind die Wege zu lang und nicht effizient, was sich negativ auf die Kosten auswirkt.

Ähnlich sieht es bei der Alterssiedlung im Tal aus: Sie ist in den 70er-Jahren entstanden, mit hübschen Laubengängen und kleinen Wohnungen. An Hindernisfreiheit hat man damals jedoch nur bedingt gedacht: Die Schwellen erschweren das Gehen und die Einzimmerwohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Kosten für die Instandhaltung sind hoch und das Risiko, dass grosse Reparaturen mit hohen Ausgaben anfallen, steigt zunehmend.

Bei beiden Einrichtungen besteht dringender Handlungsbedarf. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat der Stadtrat daher prüfen lassen, ob die beiden Einrichtungen renoviert werden könnten oder neu gebaut werden müssten. Gleichzeitig wurde untersucht, wie ein allfälliger Neubau gestaltet werden könnte, um optimale Möglichkeiten einer guten Betreuung und Pflege sicherzustellen, gute Wohnmöglichkeiten zu bieten und Synergien zu nutzen.

1.2.2. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine Renovation der beiden Einrichtungen sehr teuer wäre und dennoch nicht erlauben würde, räumlich gute Lösungen zu erhalten bzw. zu schaffen. Aus Sicht des Stadtrats kommen daher – auch aus Kostengründen – nur Neubauten in Frage. Gleichzeitig kann damit dem Ziel Rechnung getragen werden, vermehrt Synergien zu nutzen zwischen Alterssiedlung, Alters- und Pflegeheim sowie allfälligen anderen Angeboten im Betagtenbereich.

Konkret heisst dies: das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterssiedlung im Tal müssen rückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt werden. Dies sollte in Etappen möglich sein, so dass Provisorien vermieden werden können.

Wichtig ist: Diese baulichen Veränderungen stehen an, unabhängig davon, ob die Alterseinrichtungen und die Alterssiedlung im Tal verselbständigt werden!

2. Verselbständigung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal: gemeinnützige Aktiengesellschaft als optimale Rechtsform

Ausgehend von den strategischen Fragestellungen und den baulichen Herausforderungen hat der Stadtrat die Erarbeitung eines Konzeptes in Auftrag gegeben, das klären sollte, welche Rechtsform für eine gute Bewältigung der künftigen Anforderung am besten geeignet wäre.

Untersucht wurden verschiedene Betriebs- und Trägerschaftsformen, vor allem die öffentlich-rechtliche Anstalt (gemäss Gemeindegesetz), die privatrechtliche Stiftung, die Genossenschaft und die (steuerbefreite) Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck (gemeinnützige AG).

Im Rahmen der Konzepterarbeitung hat der Stadtrat die jetzige Form der Alterseinrichtungen als Gemeindebetrieb mit möglichen anderen Rechtsformen verglichen.

2.1. Kriterien zum Vergleich der Rechtsformen

Die künftige Rechtsform soll ermöglichen, dass die Einrichtungen flexibel agieren können, über kurze Entscheidungswege und einen unternehmerischen Handlungsspielraum verfügen. Gleichzeitig sollen gute Qualität, ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie faire und sichere Arbeitsbedingungen für das Personal gewährleistet werden. Ausgehend davon waren folgende Kriterien für die Wahl einer möglichen Betriebs- und Rechtsform ausschlaggebend:

- Gemeinnützigkeit
- Organisatorische Selbständigkeit
- Unternehmerische Flexibilität
- Rasche Entscheidungswege
- Finanzielle Selbständigkeit (Fähigkeit, Investitionen selbst finanzieren zu können)
- Mitbestimmungsmöglichkeiten und Wahrung der Interessen der Stadt
- Erhalt des Vermögens (direkt oder indirekt) bei der Stadt
- Flexibilität der Struktur in Organisation und Kooperation

2.2. Vorteile einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Drei mögliche Rechtsformen erfüllten die Mehrheit der Kriterien: die gemeinnützige Aktiengesellschaft, die Stiftung sowie die öffentlich-rechtliche Anstalt. Im direkten Vergleich dieser drei Rechtsformen hat sich die gemeinnützige Aktiengesellschaft als klar beste Variante erwiesen.

Gegenüber der öffentlich-rechtlichen Anstalt bietet die gemeinnützige AG folgende Vorteile:

- Sie bietet ein hohes Mass an unternehmerischer und finanzieller Anpassungsfähigkeit.
- Sie bietet die Fähigkeit, mit anderen Leistungserbringern einfach zu kooperieren und ist als Unternehmensform tausendfach erprobt.
- Sie bietet hohe Rechtssicherheit durch bereits bestehende klare gesetzliche Regelungen und eine ausgedehnte Rechtsprechung.
- Rechnungslegung und Rechnungsprüfung unterliegen nicht den Vorgaben des öffentlichen Rechts und ermöglichen damit mehr Flexibilität (z.B. bzgl. Verrechnung der Abschreibungen).

Gegenüber der Stiftung bietet die gemeinnützige AG folgende Vorteile:

- Das Vermögen gehört in Form von Aktienkapital weiterhin der Stadt Adliswil, während es bei einer Stiftung unwiederbringlich in die Stiftung eingebracht wäre.
- Als alleinige Aktionärin kann die Stadt den Verwaltungsrat frei wählen und – im Ausnahmefall – teilweise oder ganz ersetzen. Ein Stiftungsrat könnte zwar periodisch durch die Stadt bestimmt oder besetzt werden, er wäre nach der Wahl jedoch vollständig autonom. Auf die Wahl der weiteren Stiftungsräte hätte die Stadt keinen Einfluss.
- Bei Bedarf kann der Zweck – unter Wahrung der Bedingungen für die Steuerbefreiung – angepasst werden, während dieser bei einer Stiftung relativ starr ist.

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft garantiert den notwendigen Handlungsspielraum, um sich effizient im Markt bewegen und flexible Anpassungen rasch vornehmen zu können. Gleichzeitig wahrt sie einen grossen Einfluss der Stadt, die als einzige Aktionärin (oder Mehrheitsaktionärin, sollte sich in der Zukunft eine Kooperation mit Dritten, z.B. anderen Gemeinden anbieten) die Entwicklung steuern kann. Damit ist sichergestellt, dass die neu

gegründete Aktiengesellschaft weiterhin für eine gute Qualität von Wohnen und Betreuung sorgen kann. Gleichzeitig werden gute und sichere Arbeitsbedingungen für das Personal gewährleistet.

Der Zweck der „Gemeinnützigkeit“, die Wahrung öffentlicher Aufgaben und gewisse finanzielle Beschränkungen, wie z.B. Verzicht auf Dividenden, ermöglichen die Steuerbefreiung. In den Statuten wird festgelegt, dass keine Dividenden ausgeschüttet werden. Sollte die gemeinnützige Aktiengesellschaft Gewinn erzielen, so ist dieser zur Finanzierung der Investitionen, für die Aufrechterhaltung möglichst preisgünstiger Tarife und zur Rückzahlung etwaiger Aktionärsdarlehen einzusetzen.

2.3. Weshalb ist die bauliche Situation für die Verselbständigung relevant?

Bei einer Verselbständigung der städtischen Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal wird der Verwaltungsrat der neu gegründeten gemeinnützigen Aktiengesellschaft die baulichen Veränderungen rasch in Angriff nehmen müssen. Um dies umsetzen zu können, ist die gemeinnützige Aktiengesellschaft mit den notwendigen finanziellen Mitteln auszustatten.

3. Abstimmungsgegenstand: Worüber sollen Sie an der Urne abstimmen?

Abstimmungsgegenstand ist die Überführung der städtischen Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal in die Sihlsana AG. Um selbständig zu sein, müssen sie ausgegliedert werden. Der vorliegende Ausgliederungserlass schafft die rechtliche Grundlage für die Übertragung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Dies erfordert die Übertragung von Vermögenswerten und flüssigen Mitteln sowie die Sicherstellung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Sihlsana AG.

Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Adliswil untersteht der Ausgliederungserlass der Volksabstimmung, da die finanzielle Ausstattung der Sihlsana AG mit Bareinlagen, Sacheinlagen (insbesondere Grundstücken) und Darlehen als Ausgaben betrachtet werden. Art. 36.2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung unterstellt Beschlüsse über Ausgaben von mehr als 2 Mio. Franken dem obligatorischen Referendum. Gemäss Artikel 36.2. Ziff. 2.2 ist dies auch bei wiederkehrenden Ausgaben von mehr als 200'000 Franken jährlich vorgesehen sowie gem. Art. 36.2 Ziff 2.7 für die Gewährung von Darlehen.

3.1. Aufgaben der gemeinnützigen Aktiengesellschaft

Folgende Aufgaben sollen übertragen werden:

- Erbringen von Leistungen in den Bereichen Wohnen, Beratung, stationäre und ambulante Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen
- Betrieb und Führung des Alters- und Pflegeheims Adliswil
- Betrieb und Führung der Gruppe Tal als Teil des Alters- und Pflegeheims
- Betrieb und Führung der Pflegewohngruppen im Haus zum Mauersegler, Soodmatte, Walter L. und Johanna Wolf
- Betrieb und Führung der Alterssiedlung im Tal
- Neubau des Alters- und Pflegeheims, Erweiterung auf ca. 125 Pflegeplätze
- Neubau der Alterssiedlung im Tal mit mindestens 60 Wohnungen

3.2. Ausgliederung

Die Übertragung der Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal in die gemeinnützige Aktiengesellschaft mit dem Namen Sihlsana AG ist auf den 1. Januar 2016 geplant. Liegenschaften und Vermögenswerte werden mitgegeben. Die Anlagewerte werden dabei zu Buchwerten übertragen, da die Kunden und Kundinnen vor und nach der Ausgliederung dieselben sind und sie die Abschreibungskosten nicht zwei Mal mitfinanzieren sollen.

Die Organisation der neuen gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird in ihren Statuten geregelt. Das Eigenkapital beträgt voraussichtlich 5.4 Mio. Franken. Damit muss die Sihlsana AG diese Reserven nach der Gründung nicht mehr bilden, sondern kann allfällige Gewinne unter Berücksichtigung der Statuten vollumfänglich für ihre gemeinnützigen Zwecke einsetzen.

Eine Auszahlung von Dividenden ist ausgeschlossen. Allerdings können aufgrund der Vorgaben des Pflegegesetzes §12 Abs. 2 für Unterkunft, Pflege und Betreuung lediglich kosten-deckende Taxen verrechnet werden, so dass die Möglichkeit, Gewinne zu erzielen, ohnehin beschränkt ist.

Die Stadt Adliswil erhält zum Zeitpunkt der Gründung alle Aktien der Gesellschaft. Dabei besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt Aktien zu verkaufen, um z.B. eine andere Gemeinde an der Sihlsana AG zu beteiligen. Dies könnte z.B. bei einer allfälligen Veränderung des Bedarfs in Adliswil von Interesse sein, wird jedoch in absehbarer Zeit kaum der Fall sein. Ausgeschlossen ist jedoch, dass durch Verkäufe von Aktien die Stadt Adliswil die Mehrheitsbeteiligung verlieren würde. Sollte dies in der Zukunft je angestrebt werden, regelt der Ausgliederungserlass, dass dannzumal in einer erneuten Volksabstimmung darüber entschieden werden müsste. Da davon auch mittelfristig nicht auszugehen ist, wird im folgenden Text darauf verzichtet, auf diese Möglichkeit hinzuweisen, wenn von Aktienbesitz bzw. -mehrheit die Sprache ist.

Ein Mitglied des Stadtrats nimmt – von diesem delegiert – Einsitz im Verwaltungsrat der Sihlsana AG.

3.3. Leistungsvereinbarung

Kernstück der künftigen Beziehung zwischen der Stadt Adliswil und der Sihlsana AG bildet die Leistungsvereinbarung, in der die Stadt bisher durch sie selbst ausgeübte Aufgaben an die Sihlsana AG überträgt: Nämlich die Führung von Plätzen in stationären Einrichtungen zur Betreuung und Pflege sowie das Betreiben von Alterswohnungen.

Die Sihlsana AG wird verpflichtet, die übernommenen Aufgaben weiterhin bedarfsgerecht und angemessen, mit Respekt und Wertschätzung gegenüber den Benutzerinnen und Benutzern zu erfüllen. Die Leistungen sind eigenwirtschaftlich zu erbringen, unter Deckung der Vollkosten.

Um allfällige Tarifanpassungen nach Errichtung der Neubauten abzufedern, wird im Ausgliederungserlass und daraus abgeleitet in der Leistungsvereinbarung heute schon festgelegt, dass dannzumal pauschale Subjektsubventionierungsbeiträge für Unterkunft, Verpflegung und Betreuung (im Sinne von § 12 Abs. 1 Pflegegesetz) von maximal 30 Franken pro Bewohner*in pro Tag ausgerichtet werden. Das heisst konkret, dass die Stadt Adliswil dann für Plätze in den Pflegeeinrichtungen der Sihlsana AG, die an Adliswilerinnen und Adliswiler vergeben sind, für maximal 10 Jahre einen Kostenbeitrag leisten wird. Nach spätestens 10 Jahren haben die Leistungsbezügerinnen und -bezüger in den Pflegeinstitutionen der Sihlsana AG die Kosten (für Unterkunft, Verpflegung, Betreuung) gemäss § 12 Abs. 1 des Pflegegesetzes vollständig selbst zu tragen.

Des Weiteren wird die Sihlsana AG verpflichtet, die Stadt quartalsweise, bei wichtigen Vorkommnissen oder wesentlichen Änderungen umgehend, zu orientieren.

4. Ziel: Weitere Verbesserung der städtischen Angebote für Wohnen, Betreuung und Pflege von betagten Menschen

Mit der geplanten Verselbständigung soll vor allem ein Ziel erreicht werden: Die Stadt will ihre Verantwortung für Wohnen, Betreuung und Pflege von betagten Menschen noch besser wahrnehmen als heute. Zu diesem Zweck soll den städtischen Institutionen ein grösserer Handlungsspielraum gewährt werden, als ihnen heute als Teil der Stadtverwaltung zukommt. Dies ist notwendig, um die dauernden Veränderungen des Umfelds und den daraus folgenden Bedarf nach flexiblen Lösungen in Zukunft rasch und gut bewältigen zu können. Weitere Ziele sind Effizienz- und Qualitätssteigerung, verbesserte Synergienutzung und Konzentration auf strategische Aufgaben:

- Dank Neugliederung von Organisationsstruktur und Abläufen werden Effizienz und Qualität gesteigert.
- Synergien – insbesondere zwischen Wohnen mit Assistenz und Pflegeeinrichtung – werden vermehrt genutzt. Dies kommt den Kundinnen und Kunden direkt zugute.
- Die Gemeinde wird von der operativen Führung entlastet und kann sich vermehrt ihrer strategischen Aufgabe im Bereich Alter widmen.
- Bei künftigem Bedarf nach neuen Leistungen können notwendige Angebote rasch und unbürokratisch geplant und umgesetzt werden.
- Führung und Management werden effizienter, da Schnittstellen zu Verwaltung und zwischen den von der Verselbständigung betroffenen Organisationen abgebaut werden. Die Leistungen werden künftig aus einer Hand angeboten.

5. Organisation und Finanzierung: Klare Strukturen, transparente Finanzierung

5.1. Organisationsform

Die Sihlsana AG wird als Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck organisiert, deren Aktien zu 100 Prozent von der Stadt Adliswil gehalten werden. Die strategische Leitung der AG obliegt einem Verwaltungsrat, der von der Generalversammlung der Gesellschaft gewählt wird. Ein Sitz im Verwaltungsrat wird durch ein Mitglied des Adliswiler Stadtrats besetzt, die übrigen durch Fachpersonen (z.B. Finanzen, Pflege, Hotellerie, Kommunikation). Der Geschäftsführer oder die Geschäftsführerin bildet zusammen mit den Bereichsleitenden (z.B. Pflege und Betreuung, Hotellerie/Facility Management, Zentrale Dienste, allenfalls Pflegewohngruppen) die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt. Um dem Verwaltungsrat den nötigen Spielraum zu geben, werden Details zur Aufbauorganisation erst nach der Abstimmung über die Verselbständigung im Rahmen einer Organisationsentwicklung ausgearbeitet werden.

5.2. Finanzierungskonzept

Durch die Überführung der städtischen Einrichtungen in eine Aktiengesellschaft nach Obligationenrecht 620ff. sind die Geschäftsergebnisse der Sihlsana AG nicht mehr Teil des städtischen Haushalts. Das Mitspracherecht der Stadt bleibt dennoch bestehen, da die Aktien zu 100% in Stadtbesitz bleiben (bzw. die Stadt bei einer allfälligen späteren Beteiligung Dritter Mehrheitsaktionärin bliebe). Auch Investitionen werden durch die Sihlsana AG selbst getragen, die Investitionsrechnung der Stadt wird dadurch massgeblich entlastet – insbesondere im Hinblick auf die geplanten Neubauten.

Die Sihlsana AG ist eine Aktiengesellschaft mit gemeinnütziger Ausrichtung – sie muss kostendeckend arbeiten, aber nicht gewinnorientiert. Um die finanzielle Entwicklung der Sihlsana AG abschätzen zu können, wurde aus Marktanalysen sowie Betriebs- und Finanzkonzepten ein detaillierter Businessplan erstellt. Ohne die geplanten Investitionen zur Erstellung von

Neubauten können die Erfolgsrechnungen sowohl für die Alterssiedlung im Tal wie auch für die Alterseinrichtungen positiv gestaltet werden, d.h. der Betrieb der Institutionen wird selbsttragend sein, ohne dass die Preisgestaltung grundsätzlich verändert werden muss.

Sobald die Erstellung von Neubauten finanziert werden muss, ist es notwendig, dass die Sihlsana AG über genügend Eigenkapital verfügt. Dieses wird teilweise durch die übertragenen Liegenschaften und Vermögenswerte gebildet. Weiter wird das Eigenkapital durch Darlehen mit Rangrücktritt der Stadt Adliswil gestärkt. Es steht der Sihlsana AG frei, nur einen Teil der Darlehen in Anspruch zu nehmen oder sogar ganz darauf zu verzichten, wenn sie eine andere Finanzierungslösung findet. Um allfällige künftige Tarifierpassungen im Bereich Hotellerie¹ abzufedern, wird bereits jetzt ein Betrag für eine pauschale Subjektsubventionierung während eines Zeitraums von 10 Jahren vorgesehen.

Damit die Sihlsana AG den Betrieb aufnehmen und finanziell eigenständig agieren kann, sind konkret folgende Schritte geplant:

Projekt- und Initialisierungskosten	Franken
Projekt- und Initialisierungskosten zur Vorbereitung der Umsetzung. Dieser Betrag wurde vom Grossen Gemeinderat am..... bereits gesprochen – dies unter dem Vorbehalt einer positiven Urnenabstimmung	430'000

Vermögensübertragung² an die Sihlsana AG	
Bareinlagen als Betriebskapital zur Gründung der Aktiengesellschaft (100'000 sowie 1'900'000 Franken)	2'000'000
Übertragung des Vermögens in Form flüssiger Mittel (Fonds für die Alterssiedlung, Spezialfinanzierung, Depots, Kasse) per Ende 2015 voraussichtlich ca.	3'226'000
Übertragung des Vermögens im Sinne einer Beteiligung (Hilfsfonds Altersheim) per Ende 2015, ca.	680'000
Übertragung des Vermögens in Form von Anlagen: Immobilien (Alters- und Pflegeheim und Alterssiedlung im Tal inkl. Grundstücken) sowie Inventar aller betroffenen Einrichtungen, Wert per Ende 2015 voraussichtlich	2'733'000
Verzinsliche Darlehen mit Rangrücktritt in der Höhe von 14.7 Mio. Franken zur Stärkung des Eigenkapitals, das für die Investitionen für die Neubauten des Alters- und Pflegeheims und der Alterssiedlung im Tal benötigt wird. Die Stadt wird das Geld für die Darlehen bei Bedarf auf dem Kapitalmarkt beschaffen und die Darlehenszinsen der Sihlsana AG weiterverrechnen. Die Darlehen sind rückzahlbar.	14'700'000
Total Vermögensübertragung an die Sihlsana AG	23'339'000

Subjektsubventionierung	
Pauschale Subjektsubventionierung, mit der nach dem Neubau des APH allfällige Tarifierpassungen für dort lebende Adliswiler/innen während max. 10 Jahren abgedeckt werden (Infrastrukturbeitrag)	pro Jahr ca. 990'000

¹ Hotellerie = Unterkunft, Vollpension, Wäschebesorgung etc.

² Details s. Ausgliederungserlass Kap. 8

Ein grosser Teil der flüssigen Mittel wird innerhalb der Sihlsana AG zweckbestimmten Fonds zugewiesen (z.B. voraussichtlich 2.8 Mio. Franken aus der Spezialfinanzierung der Alterssiedlung im Tal) die dann auch dem Neubau einer Alterssiedlung zur Verfügung stehen.

Das Eigenkapital der Sihlsana AG wird voraussichtlich 5.4 Mio. Franken betragen. Dies wird ihr ermöglichen, allfällige Verluste auffangen zu können. Es setzt sich nach der Betriebsübertragung folgendermassen zusammen:

3'000 Namenaktien zu 1'000 Franken geschaffen.	3'000'000
restliches Eigenkapital: gesetzliche und freie Reserven	2'400'000

Das Alters- und Pflegeheim wird per Ende 2015 einen Buchwert von rund 2 Mio. Franken aufweisen (zum Vergleich: Der Brandversicherungswert beträgt 19 Mio. Franken, der Substanzwert wird auf etwa 6 Mio. und der Landwert der 4'320 m² auf 3.5 Mio. Franken geschätzt). Die Alterssiedlung im Tal ist bereits heute vollständig auf null vollständig (zum Vergleich: Der Brandversicherungswert beträgt 20.7 Mio. Franken, der Substanzwert wird auf etwa 4 Mio. und der Landwert der 8'126 m² auf 6.5 Mio. Franken geschätzt; eine im Jahr 2006 durchgeführte Marktanalyse kam auf einen Verkehrswert von etwa 6 Mio. Franken, allerdings unter Optimierung der Erträge). Die Sihlsana AG wird demnach über einige stille Reserven verfügen.

Um finanzielle Sicherheiten zu gewähren, ist zusätzlich zu bestimmen, dass die Stadt Adliswil auch nach der Verselbständigung der Alterseinrichtungen in eine Aktiengesellschaft hinsichtlich der Staatsbeiträge in der Pflicht bleibt. Der Kanton Zürich hat zur Finanzierung des Alters- und Pflegeheims sowie der Pflegewohngruppe im Haus zum Mauersegler zwischen 1999 und 2008 Staatsbeiträge in der Höhe von rund 1'870'000 Franken geleistet. Eine Rückforderung dieser Staatsbeiträge im Falle einer Zweckänderung der Aktiengesellschaft würde sich daher in jedem Fall an die Stadt und nicht an die Aktiengesellschaft richten.

6. Auswirkungen: Mehr Flexibilität, Gewährleistung der städtischen Einflussnahme, Schutz der Interessen der Betroffenen

6.1. Künftige Einflussnahme der Stadt Adliswil

Indem die Stadt Adliswil 100% der Aktien übernehmen wird, sind ihre Einflussnahme und ihr Bestimmungsrecht über die Entwicklung der Sihlsana AG gewährleistet. Damit sorgt Adliswil auch weiterhin dafür, dass die Angebote im Pflegebereich und im Bereich der übertragenen Alterswohnungen bedarfsgerecht, qualitativ hochstehend und sicher sind und den rechtlichen Vorgaben genügen. Mit einem Sitz im Verwaltungsrat ist der Stadtrat auch nach der Verselbständigung nahe am Geschehen und kann nötigenfalls regulierend eingreifen. Im Gegensatz zu heute erfolgt bei Investitionen keine direkte Mitbestimmung des Gemeinderates oder der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mehr.

6.2. Auswirkungen auf Bewohnerinnen, Bewohner, Mieterinnen und Mieter

Mit der Verselbständigung erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterseinrichtungen und die Mieterinnen und Mieter der Alterssiedlung im Tal neue Verträge zu den gleichen Konditionen, wie sie auch von der Stadt Adliswil gewährt würden.

Dank der grösseren Flexibilität und der Eigenständigkeit der Sihlsana AG sollte sich die Qualität von Hotellerie, Betreuung und Pflege mittelfristig noch verbessern. Insbesondere wird es einfacher möglich sein, zusätzliche spezialisierte Angebote zu schaffen (z.B. Entlastungsplätze, Tagesbetreuung, etc.).

Der zusätzliche Aufwand, der durch die Einbettung in die Stadtverwaltung besteht, entfällt und setzt Ressourcen frei.

Auch für die Mieterinnen und Mieter der heutigen Alterssiedlung im Tal werden die bisherigen Angebote, insbesondere die Unterstützung durch eine Siedlungsassistenz, weiterhin aufrecht erhalten.

Nach Erstellung der Neubauten werden mehr Pflegeplätze als heute zur Verfügung stehen. Damit kann sichergestellt werden, dass eine grössere Zahl von pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohnern auch tatsächlich einen Platz in Adliswil finden wird. Die Synergien zwischen Alterssiedlung und Pflegezentrum werden ausgebaut und erleichtern auch bei höherer Pflegebedürftigkeit den Verbleib in den eigenen 4 Wänden.

6.3. Auswirkungen auf die Mitarbeitenden

Die Mitarbeitenden der städtischen Alterseinrichtungen sowie der Alterssiedlung im Tal werden mit der Verselbständigung privatrechtliche Verträge gem. Obligationenrecht (OR) erhalten.

Um Dienstleistungen mit guter Qualität zu erbringen, ist die Sihlsana AG auf kompetente und motivierte Mitarbeitende angewiesen. Ziel der Überführung ist es, den Mitarbeitenden gleich gute Arbeitsbedingungen und Sicherheiten zu bieten, wie sie dies als städtische Mitarbeitende haben.

Dazu wird ein Brückenvertrag abgeschlossen, der sicherstellt, dass die Sihlsana AG sämtliche Mitarbeitenden mit gleichwertigen Arbeitsverträgen übernimmt. Dadurch werden Änderungskündigungen ausgeschlossen. Bestandteil des Brückenvertrags ist ein Personalreglement, das unter Mitwirkung einer demokratisch gewählten Personaldelegation erarbeitet wird. Der Stiftungsrat der Pensionskasse der Stadt Adliswil hat bereits den Anschluss der Sihlsana AG beschlossen. Dies garantiert, dass das Personal der Sihlsana AG weiterhin bei der Pensionskasse der Stadt versichert bleibt.

Mittelfristig sollten die Arbeitsbedingungen sogar attraktiver werden, dies insbesondere nach dem Neubau der Pflegeeinrichtungen. Optimale räumliche Bedingungen werden namentlich die Arbeit des Pflegepersonals wesentlich erleichtern.

7. Umsetzung und Zeitplan: Betriebsaufnahme auf Anfang 2016 geplant

Bis zum operativen Start der Sihlsana AG wurden schon einige Schritte durchlaufen, weitere wesentliche Phasen stehen noch bevor. Aktuell befindet sich das Projekt in der Phase 2, die mit dem Entscheid an der Urne abgeschlossen wird. Eingeleitet wurde die Phase 2 durch einen Kreditantrag für die Erstellung des Detailkonzepts, der vom Grossen Gemeinderat genehmigt wurde. Wenn die Stimmberechtigten dem vorliegenden Beschluss zustimmen, werden unverzüglich die Phasen 3 und 4 in Angriff genommen, damit die Sihlsana AG ihren Betrieb auf Anfang 2016 aufnehmen und die Planung der notwendigen baulichen Veränderungen vorantreiben kann.

Phase	Zeit	Ziele	Ergebnisse
Phase 1a Grobkonzept	2012	Rechtsform und Finanzierung geklärt	Plan der Verselbständigung zu gemeinnütziger AG
Phase 1b Machbarkeitsstudie	2012	Mögliches Szenario bzgl. Neubau/Sanierung der Einrichtungen erstellt inkl. Kostenfolgen	Alterssiedlung und Alters- und Pflegeheim sind rückzubauen und neu zu erstellen Kostenschätzung liegt vor
Phase 2 Detailkonzept	8.2013- 3.2015	Alle Grundlagen erarbeitet Politischer Entscheid gefällt	Entscheid Urnenabstimmung 1. Quartal 2015
Phase 3 Vorbereitung der Umsetzung	2015	Trägerschaft gebildet Betriebskonzepte erstellt Aufbauorganisation steht Organisationsentwicklung/ Betriebskultur	
Phase 4 Betrieb Sihlsana AG	1.1.2016	Betrieb funktioniert Laufende Optimierung Nötige bauliche Veränderungen werden geplant	

8. **Beschluss: Darüber befinden Sie mit Ihrer Stimmabgabe**

8.1. **Ausgliederungserlass**

Ausgliederung der stadteigenen Alterseinrichtungen als Aktiengesellschaft.

Art. 1

Rechtsform und Gesellschaftszweck

¹ Die stadteigenen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim, Gruppe Tal, Pflegewohnungen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf und Soodmatte sowie die Alterssiedlung im Tal) werden als Aktiengesellschaft ausgegliedert. Der Betriebsübergang erfolgt auf den 1. Januar 2016.

² Die Stadt beauftragt die Gesellschaft per 1. Januar 2016 mit der Erfüllung von Aufgaben gemäss § 5 Abs. 1 Pflegegesetz für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung.

³ Die Gesellschaft erbringt ambulant oder stationär Leistungen im Bereich Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen.

⁴ Die Gesellschaft kann im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die geeignet sind, die Entwicklung des Unternehmens und die Erreichung des Gesellschaftszweckes zu fördern.

⁵ Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck und weder Erwerbs- noch Selbsthilfzwecke.

Art. 2

Aktienkapital, Finanzierung und Beiträge der Stadt sowie Vorkaufsrecht

¹ Die Stadt wird die Gesellschaft in einem ersten Schritt mit einem Aktienkapital mittels einer Bareinlage von 100'000 Franken gründen.

² In einem zweiten Schritt wird das Aktienkapital der Gesellschaft auf 3'000'000. Franken erhöht, eingeteilt in 3'000 Namenaktien zu 1'000 Franken. Das das Aktienkapital übersteigende Eigenkapital der Gesellschaft von voraussichtlich 2'400'000 Franken wird den gesetzlichen und freien Reserven zugewiesen.

³ Die Stadt überträgt der Gesellschaft als Sacheinlage im Rahmen dieser Kapitalerhöhung die für die Erfüllung der Aufgaben gemäss Art. 1 dieses Beschlusses notwendigen Aktiven und Passiven der stadteigenen Alterseinrichtungen zum Zeitpunkt 31.12.2015. Es sind dies namentlich die Betriebsmittel der Alterseinrichtungen, das Gebäude des Alters- und Pflegeheims, inkl. Grundstück GBI Nr. 2351, Nr. 6133 und Inventar, das Gebäude der Alterssiedlung im Tal, inkl. Grundstück GBI Nr. 413, Nr. 6769 und Inventar, sowie das Inventar in den gemieteten Räumlichkeiten der Gruppe Tal und der Pflegewohngruppen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf und Soodmatte, im Betrag von maximal 2'733'000 Franken.

⁴ Die Stadt wird die folgenden bei der Stadt bestehenden Fonds Hilfsfonds Altersheim, Personalkasse, Fonds für die Alterssiedlung im Tal, Depotgelder sowie die Spezialfinanzierung „Alterssiedlung im Tal“ in der zum Einlagezeitpunkt bestehenden Höhe, per 31.12.2015 voraussichtlich im Gesamtbetrag von 3'906'000 Franken in die Gesellschaft einbringen.

Der Anteil der Spezialfinanzierung Alterssiedlung im Tal von voraussichtlich 2'800'000 Franken wird dabei in einen weiteren Fonds gelegt und dient der Finanzierung der Alterssiedlung. Der Hilfsfonds Altersheim sowie eine weitere Bareinlage von 1'900'000 Franken werden zur Liberierung des Ausgabebetrags der Aktienkapitalerhöhung verwendet.

⁵ Für die stationäre und teilstationäre Altershilfe nach Massgabe des entsprechenden Leistungsauftrags bezahlt die Stadt gemäss Pflegegesetz §12 Ziff. 1 befristet auf 10 Jahre ab erstmaliger Beanspruchung durch die Gesellschaft dieser als gebundene Ausgabe einen von Stadtrat festgelegten pauschalen Subjektsubventionierungsbeitrag pro Tag und pro Einwohnerin und Einwohner der Stadt Adliswil, die bzw. der Leistungen in Anspruch nimmt, von maximal 30 Franken, zzgl. etwaige MwSt.

⁶ Der Stadt ist ein unlimitiertes, auf 25 Jahre befristetes Vorkaufsrecht auf den in die Gesellschaft einzubringenden Grundstücken einzuräumen. Der Stadtrat wird zum Abschluss des Vorkaufsrechtsvertrags ermächtigt.

⁷ Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die zur Finanzierung des Alters- und Pflegeheims Adliswil und der Pflegewohngruppe Mauersegler ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Stadt abgesichert.

Art. 3

Darlehen

¹ Zwecks Finanzierung des späteren Neubaus der Alterssiedlung im Tal (Alterswohnungen) wird die Stadt der Gesellschaft ein verzinsliches Darlehen mit Rangrücktritt mit einer Laufzeit von 20 Jahren in der Höhe von 3'700'000 Franken gewähren.

² Zwecks Finanzierung des späteren Neubaus des Pflegezentrums wird die Stadt der Gesellschaft ein verzinsliches Darlehen mit Rangrücktritt mit einer Laufzeit von 20 Jahren in der Höhe von 11'000'000 Franken gewähren.

³ Die Verzinsung der Darlehen erfolgt zum Refinanzierungssatz der Stadt.

Art. 4

Beteiligung der Stadt

¹ Die Stadt übernimmt zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft 100 % des Aktienkapitals. Eine etwaige teilweise Veräusserung der Beteiligung an der Gesellschaft durch die Stadt erfolgt gemäss der in der Gemeindeordnung geregelten Kompetenzordnung.

² Sollte eine Veräusserung von Aktien zu einem Verlust der Mehrheitsbeteiligung führen, so ist darüber vorgängig an der Urne zu entscheiden.

Art. 5

Organisation der Gesellschaft

¹ Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gesellschaft sind gemäss den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen für die strategische und operative Führung verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt. Der Stadtrat delegiert mindestens eines seiner Mitglieder oder einen Dritten als Vertreterin oder Vertreter der Stadt in den Verwaltungsrat.

² Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen. Je für die stationären/halbstationären Leistungen und für künftige Alterswohnungen werden separate Spartenrechnungen geführt.

Art. 6

Aufsicht der Stadt

¹ Die Stadt nimmt ihre Aufsicht über die Gesellschaft namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin der Gesellschaft wahr.

² Der Vertreter oder die Vertreterin der Stadt im Verwaltungsrat der Gesellschaft wird in die Führung der Gesellschaft mit einbezogen

³ Die Gesellschaft erstattet dem Stadtrat quartalsweise Bericht über den Stand des Qualitätsmanagements der Gesellschaft im Rahmen der mit der Stadt bestehenden Leistungsvereinbarung.

Art. 7

Verträge mit Kunden

¹ Das zukünftige Rechtsverhältnis der Bewohnerinnen und Bewohner des Alters- und Pflegeheims und der eingebrachten Pflegewohnungen ist privatrechtlicher Natur.

² Bis mindestens 31.12.2016 bleiben die Vertragskonditionen unverändert, soweit diese während dieser Garantiezeit nicht zwingend infolge nicht beeinflussbarer oder mit dem veränderten Gesundheitszustand der Bewohnerinnen oder der Bewohner begründeter Umstände angepasst werden müssen.

Art. 8

Vorrang der Stadteinwohner und -einwohnerinnen

¹ Einwohnerinnen und Einwohner der an der Gesellschaft beteiligten Stadt haben für die Leistungen der Gesellschaft vor Einwohnerinnen und Einwohnern weiterer Gemeinden und Dritten grundsätzlich Vorrang.

Art. 9

Personal der Gesellschaft

¹ Das zukünftige Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur.

² Der Bestand der Mitarbeitenden zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme wird von der Gesellschaft übernommen.

³ Die neuen Arbeitsverhältnisse mit der Gesellschaft werden zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme mit den bestehenden Arbeitsverhältnissen bezüglich Funktionsstufe des Mitarbeitenden, Dienstjahr, Ferien/Freizeit und Lohn inkl. Lohnzulagen, Altersvorsorge und Arbeitnehmersicherungen gleichwertig sein.

Art. 10

Schlussbestimmungen

¹ Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 36 der Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

² Der Stadtrat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt. Er bestimmt insbesondere den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen bzw. Ergänzungen der Gemeindeordnung sowie der Gründung der Gesellschaft.

³ Die Zustimmung des Regierungsrats des Kantons Zürich zu den Änderungen bzw. Ergänzungen der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten.

8.2. Anpassung der Gemeindeordnung

Zur Umsetzung der Verselbständigung ist eine kleinere Anpassungen der Gemeindeordnung notwendig.

Artikel 36.2 regelt die Finanzkompetenzen bei Beschlüssen von finanzieller Tragweite. Die Gemeindeordnung enthält hier zurzeit zwar eine Regelung in Bezug auf die Beteiligung an Unternehmungen Dritter, nicht aber in Bezug auf Beteiligungen an eigenen Unternehmungen.

Ferner enthält die Gemeindeordnung in Art. 64 eine Regelung, gemäss der die Sozialkommission zuständig ist für die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung der Alters- einrichtungen. Mit Verselbständigung der stadteigenen Alterseinrichtungen in eine Aktiengesellschaft soll diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden.

Die Anpassung der Gemeindeordnung unterliegt gem. Art 13 Ziff. 1 GO dem obligatorischen Referendum.

Bisher	Neu
Art. 36 2.5. Finanzielle Beteiligung bei Unternehmungen Dritter, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, im Einzelfall [...]	Art. 36 2.5. Finanzielle Beteiligung (auch bereits bestehende) bei eigenen und Unternehmungen Dritter, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, im Einzelfall [...].
Art. 64 Bestand und Hauptaufgaben [...] Der Sozialkommission obliegen - [...] - die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung der Alterseinrichtungen und des Kinderhauses Werd.	Art. 64 Bestand und Hauptaufgaben [...] Der Sozialkommission obliegen - [...] - die Aufsicht über Betrieb und strategische Ausrichtung des Kinderhauses Werd.
Art. 72 Inkrafttreten [Abs. 1 – 5]	Art. 72 Inkrafttreten [Abs. 1 – 5] 6 Die Änderungen dieser Gemeindeordnung treten nach ihrer Annahme durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung vom ***** und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf ***** in Kraft Genehmigt durch Urnenabstimmung vom [Datum] Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am [Datum] mit Beschluss Nr. [Nr.] genehmigt.

IV. Stellungnahme und Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats