

## Fragen & Antworten

Version 1.0 / Stand: 28. November 2024

---

### **01 Warum soll das Alterszentrum Sunnetal in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft überführt werden?**

Die Veränderung ist nötig, damit in Fällanden weiterhin eine wohnortnahe, qualitativ hochstehende Alters- und Pflegeversorgung gewährleistet bleibt. Das Alterszentrum Sunnetal ist heute Teil der öffentlichen Verwaltung, was zu einem Hindernis geworden ist, weil das Korsett des öffentlichen Rechts zu eng ist. Die Angebotsplanung wird immer anspruchsvoller, die Koordination der vernetzten Leistungen immer komplexer, die Finanzierung und zeitgerechte Realisierung von Infrastrukturvorhaben sowie Kooperationen mit anderen Leistungserbringern immer wichtiger. Darüber hinaus besteht ein Wettbewerb um die Arbeitskräfte. Hier braucht es ein Personalreglement, das auf die Branche und das Arbeitsumfeld eines 24-Stunden-Betriebs ausgelegt ist. Die Ausgliederung schafft die Voraussetzungen für eine professionalisierte Weiterentwicklung am Puls der Zeit.

### **02 Die Bevölkerung von Fällanden ist zufrieden mit dem Leistungsangebot des Alterszentrums Sunnetal. Wieso möchte der Gemeinderat etwas verändern, das gut funktioniert?**

Das Alterszentrum Sunnetal weist Jahr für Jahr Defizite in sechsstelliger Höhe aus. Mit ein Grund für diese Situation sind die heutigen, nicht mehr zeitgemässen Organisationsstrukturen. Hier möchte der Gemeinderat die Weichen richtig stellen. Die Ausgliederung gibt dem Sunnetal die strukturellen Rahmenbedingungen, damit es kundenorientiert und agiler geführt werden kann. Damit werden die Aussichten auf wirtschaftliche Stabilität massgeblich verbessert.

### **03 Was konkret erhofft sich denn der Gemeinderat von der Ausgliederung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft?**

Die Ausgliederung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft vereinfacht und entbürokratisiert den Arbeitsalltag. Das Sunnetal gewinnt Agilität, Flexibilität und unternehmerische Freiheit dank der Entkoppelung von den trägen politischen Entscheidungsprozessen. Das sind entscheidende Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Gesundung und eine erfolgreiche Zukunft.

### **04 Was genau ist denn der Zweck der «gemeinnützigen Aktiengesellschaft»?**

Der Zweck der gemeinnützigen Aktiengesellschaft besteht im Erbringen von stationären Leistungen in den Bereichen Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen. Der Betrieb soll selbsttragend sein. Alle Überschüsse werden in den Betrieb und die Entwicklung des Leistungsangebots investiert. Das heisst, es werden keine Dividenden ausbezahlt.

## **05 Sind Aktiengesellschaft und Gemeinnützigkeit überhaupt vereinbar?**

Ja. Im Aktienrecht sind «gemeinnützige Aktiengesellschaften» vorgesehen. Deren Gemeinnützigkeit ist in den Statuten festgeschrieben. Viele vergleichbare Institutionen sind diesen Weg bereits gegangen.

## **06 Wann werden die Statuten der Bevölkerung zur Abstimmung vorgelegt?**

Die Stimmberechtigten von Fällanden müssen nur über die Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal abstimmen. Die Statuten werden auf der Grundlage des Ausgliederungserlasses vom Gemeinderat verabschiedet. Die Zuständigkeiten sind im Gemeindegesetz so definiert. Viele Städte und Gemeinden haben die Umwandlung gemäss unserem Zielbild bereits vollzogen.

## **07 Können die Statuten eingesehen werden?**

Ja. Ein Entwurf der Statuten ist auf der Gemeindef Webseite. [www.faellanden.ch](http://www.faellanden.ch) aufgeschaltet und somit öffentlich einsehbar.

## **08 Angenommen, die Ausgliederung wird vollzogen: Wem gehört dann das Grundstück und die Liegenschaft?**

Zwischen der Gemeinde Fällanden und der neu zu gründenden Sunnetal AG wird ein Baurechtsvertrag für die Dauer von 99 Jahren abgeschlossen. Das Grundstück, auf dem sich die Bauten und Anlagen des Alterszentrums Sunnetal befinden, verbleiben im Eigentum der Gemeinde Fällanden. Die Bauten und Anlagen selbst werden auf die Sunnetal AG zur Betriebsführung übertragen.

## **09 Wie hoch ist der Zins für das Baurecht?**

Die Gemeinde verzichtet auf eine Zinszahlung durch die gemeinnützige Aktiengesellschaft, da diese eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllt und damit nicht frei ist in ihrer Angebotsgestaltung. Gleichzeitig ist dies eine Form der Unterstützung der neuen Sunnetal AG, welche künftige Investitionen aus eigener Kraft finanzieren muss.

## **10 Ist es das Ziel des Gemeinderats, das Sunnetal irgendwann zu verkaufen?**

Nein. Die Variante «Verkauf» wurde im Vorfeld geprüft und verworfen. Der Gemeinderat bekennt sich zu einem gemeindeeigenen Alterszentrum. Daher wurde nach der geeigneten Rechtsform gesucht, bei der das Alterszentrum im Eigentum der Gemeinde bleiben kann.

## **11 Wer entscheidet später darüber, ob Aktien ganz oder teilweise an Dritte verkauft werden sollen?**

Die neue Sunnetal AG bleibt zu 100% im Eigentum der Gemeinde. Eine Veräusserung von Aktienanteilen kann nur mit Zustimmung der Stimmberechtigten erfolgen.

**12 Welchen Einfluss hätte die Bevölkerung von Fällanden noch? Was würde sich gegenüber heute ändern?**

Bezüglich der Besitzverhältnisse bleibt die Einflussnahme wie heute direkt bei der Stimmbevölkerung (vgl. Antwort auf Frage 11). Was die Aspekte der Betriebsführung und -entwicklung betrifft, behält die Bevölkerung eine indirekte Einflussnahme. Zum einen, indem sie mit dem Ausgliederungserlass die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Sunnetal AG regelt, zum anderen, indem sie den Gemeinderat wählt, welcher künftig mit einem Mitglied Einsitz im Verwaltungsrat nimmt. Diesem wiederum werden im Erlass wesentliche Kompetenzen zur strategischen Führung und Kontrolle übertragen.

**13 Welche Kosten entstehen der Gemeinde durch die Ausgliederung?**

Die durch die Gemeinde getätigten Abschreibungen werden der Gesellschaft nicht mitgegeben und das Sunnetal konnte in der Vergangenheit keine Rücklagen bilden. Bis die Sunnetal AG weiteres Eigenkapital aufbauen kann, soll sie Unterstützung durch eine entsprechende Bareinlage und eine Übergangsfinanzierung erhalten. Weiter sollen die Kosten für die Startphase nicht über die Heimtarife finanziert werden müssen. Die Kosten für diese Übergangsfinanzierung sowie die Projekt- und Initialisierungskosten in der Gründungsphase betragen daher insgesamt rund 2,8 Millionen Franken (verteilt auf die Jahre 2025 bis 2027). Mit der Übergangsfinanzierung wird damit für einige Zeit der nötige Handlungsspielraum für die Gesellschaft zur Verfügung gestellt (der früher durch die Defizitgarantie der Gemeinde gewährleistet war). Die Gründungs- und Aufbauphase bringt also einen gewissen Mehraufwand mit sich. Dieser wird sich aber mittelfristig auszahlen.

**14 Wer garantiert, dass das Sunnetal nach der Ausgliederung wirtschaftlich erfolgreich arbeitet?**

Diese Garantie gibt es nicht. Aber die Voraussetzungen, damit das Sunnetal rentabel oder zumindest kostendeckend betrieben werden kann, werden durch die Ausgliederung verbessert.

**15 Was passiert mit finanziellen Überschüssen?**

Betriebliche Überschüsse werden in die Verbesserung und Entwicklung des Leistungsangebots investiert, die Ausschüttung von Dividenden wird statutarisch ausgeschlossen. Zusätzlich können Rückstellungen für zukünftige Investitionen getätigt werden.

**16 Wie setzt sich der Verwaltungsrat der Sunnetal AG zusammen?**

Der Gemeinderat konnte Frau Dr. Karin Brunner Schmid aus Meilen als designierte Verwaltungsratspräsidentin gewinnen. Sie bringt das erforderliche Fachwissen mit und verfügt auch über politische Erfahrung, die es in so einem Amt braucht. Die weiteren Mitglieder werden noch bestimmt. Der Gemeinderat wird auf jeden Fall mit einem Mitglied im Verwaltungsrat Einsitz nehmen. Eines der Hauptziele der Ausgliederung ist, dass der Verwaltungsrat aus fachlich kompetenten Personen besteht. Im Verwaltungsrat sollen verschiedene Kompetenzen (z.B. Finanzen, Recht, Bau, Gesundheitswesen) vertreten sein, die man zur Führung eines Heims braucht.

## **17** Betritt die Gemeinde Fällanden mit der geplanten Ausgliederung Neuland?

Nein. Der geplante Schritt hin zur Ausgliederung ist alles andere als revolutionär. Im Gegenteil: Die Mehrheit der Heime im Kanton Zürich ist privatrechtlich organisiert. Im Bezirk Uster beispielsweise werden 30 vergleichbare Alters- und Pflegezentren durch 18 verschiedene Trägerschaften geführt. Von diesen 18 Trägerschaften sind heute nur noch drei dem öffentlichen Recht unterworfen. Oder anders gesagt: 20 von 30 Heimen sind privatrechtlich geführt.

## **18** Wie sind die Erfahrungen von anderen Alterszentren oder Heimen, die bereits in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft umgewandelt worden sind?

Ähnlich gelagerte Projekte im Kanton Zürich, wie zum Beispiel Sihlsana AG (Adliswil) oder Zentrum Allmendhof AG (Männedorf) zeigen, dass ein Alterszentrum in der Rechtsform einer gemeinnützigen AG kostendeckend betrieben werden kann.

## **19** Was bedeutet die Ausgliederung für das Personal?

Es ist vertraglich geregelt, dass sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von der neuen Sunnetal AG übernommen werden. Im Ausgliederungserlass legt die Bevölkerung von Fällanden fest, dass die Anstellungsbedingungen der Gesellschaft insgesamt gleichwertig bleiben müssen. Gerade für das Personal bietet die Ausgliederung Chancen. Die Arbeitsverhältnisse wären neu dem Privatrecht und nicht mehr dem öffentlich-rechtlichen Personalrecht unterstellt. Das Personalreglement kann so auf die Bedürfnisse des Pflegebereichs und die Anforderungen eines 24-Stunden-Betriebs zugeschnitten werden, was die Arbeitsqualität verbessert.

## **20** Ist vorgesehen, die Einwohnerinnen und Einwohner von Fällanden bezüglich Wohnungsmiete oder Pflegeplatz bevorzugt zu behandeln?

Ja. Der grundsätzliche Vorrang der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Fällanden vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden ist im Ausgliederungserlass festgehalten, über den die Stimmberechtigten von Fällanden an der Urne beschliessen.

## **21** Was passiert, wenn das Sunnetal nach der Ausgliederung Konkurs geht?

Im Falle eines Konkurses fiele der Liquidationserlös in den Gemeindehaushalt. Anschliessend kann die Gemeinde respektive die Bevölkerung über das Geld verfügen.

## **22** Wäre eine Stiftung nicht die bessere Rechtsform?

Der Gemeinderat hat verschiedene Entwicklungsoptionen geprüft, unter anderem auch die Organisation als Stiftung. Mit einer Stiftung würde der Gemeinde als Eigentümerin viel an Flexibilität genommen. Würde das Alterszentrum (inkl. Bauland und Anlagen) in eine Stiftung überführt und das Vermögen damit zweckgebunden, so wäre eine allfällige Nutzungsänderung durch die Gemeinde in der Zukunft nur schwer möglich. Die gewählte Rechtsform einer gemeinnützigen AG bietet dem Sunnetal die beste Grundlage für eine erfolgreiche Weiterentwicklung.

### **23 Was bedeutet die Ausgliederung für die Fachstelle Seniorenarbeit?**

Die Fachstelle Seniorenarbeit wird von der Politischen Gemeinde und der Reformierten und Römisch-katholischen Kirchgemeinde getragen und ist von der Ausgliederung nicht betroffen.

### **24 Wie wirkt sich die Ausgliederung auf die aktuelle Bewohnerschaft aus?**

Die Ausgliederung betrifft sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegezentrums wie auch die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen. Für sie ist Kontinuität sichergestellt. Die Sunnetal AG tritt an die Stelle der bisherigen Vertragspartnerin und übernimmt die Pensions-, - Betreuungs- und Mietverträge. Im Alltag werden keine Auswirkungen spürbar sein.

### **25 Wird das Geschäft noch öffentlich vorgestellt?**

Ja. Am Montag, 2. Dezember 2024 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in deren Rahmen das Vorhaben im Detail vorgestellt und diskutiert wird.

### **26 Was passiert, wenn die Ausgliederung abgelehnt wird?**

Dann müsste das Alterszentrum Sunnetal weiterhin als Teil der öffentlichen Verwaltung geführt und betrieben werden, was die Weiterentwicklung einschränken würde. Die Evaluierung einer neuen Rechtsform würde umgehend fortgesetzt.