



## Beleuchtender Bericht **Urnenabstimmung**

Ausgliederung Alterszentrum Sunnetal

9. Februar 2025



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen gestützt auf Art. 9 Ziff. 3 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 folgende Vorlage zur Urnenabstimmung:

**Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft namens «Sunnetal AG» im vollständigen Eigentum der Gemeinde Fällanden auf den 1. Januar 2026.**

Die Abstimmungsfrage / der Antrag lautet:

«Stimmen Sie der Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal auf den 1. Januar 2026 und damit der Verordnung über die Sunnetal AG (Ausgliederungserlass) zu?»
---

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats    **«JA»**

Wir laden Sie ein, die Vorlage und den Antrag zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abzugeben.

Gemeinderat Fällanden

**Akten / Einsicht in weiterführende Dokumente**

Die Akten sind auf der Webseite der Gemeinde Fällanden einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

1	Auf einen Blick .....	5
1.1	Die Vorlage in Kürze .....	5
2	Ausgangslage .....	5
2.1	Instabile Finanzen und Wandel im Gesundheitswesen .....	5
2.2	Betriebsanalyse .....	6
2.3	Sicherheit versus Agilität .....	7
2.4	Beratungsgremium .....	7
2.5	Ausgliederung als Konsequenz .....	7
3	Das Sunnetal als eigenständiger Betrieb.....	8
3.1	Wahl der Rechtsform .....	8
3.2	Gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Gemeinde ..	10
4	Versorgungsauftrag .....	10
4.1	Pflicht- und Zusatzleistungen .....	10
4.2	Veränderte Bedürfnisse .....	11
4.3	Potenzial für neue Angebote .....	12
5	Auswirkungen .....	12
5.1	Kundinnen und Kunden .....	12
5.2	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter .....	13
5.3	Qualität.....	13
5.4	Finanzen .....	13
6	Details zur Gründung und zum Aufbau .....	14
6.1	Gründung .....	14
6.2	Kapitalausstattung.....	14
6.3	Baurechtsvertrag .....	15
6.4	Finanzierung von Investitionen.....	16
6.5	Staatsbeiträge .....	16
6.6	Übergangsfinanzierung.....	16
6.7	Projekt- und Initialisierungskosten .....	17
6.8	Zeitplan .....	18
7	Verordnung zur Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal .....	19
7.1	Ausgangslage.....	19
7.2	Verordnung über die Sunnetal AG .....	19
8	Empfehlung Gemeinderat und RPK .....	26
8.1	Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats .....	26
8.2	Abschied der Rechnungsprüfungskommission.....	26

## **1 Auf einen Blick**

### **1.1 Die Vorlage in Kürze**

Der Gemeinderat setzt sich für eine wohnortnahe Pflegeversorgung ein und will daher das Alterszentrum Sunnetal optimal für die Zukunft aufstellen. Der Gemeinderat beabsichtigt daher, das Alterszentrum Sunnetal per 1. Januar 2026 in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft unter dem Namen Sunnetal AG auszugliedern. Er überträgt ihr den Auftrag zur stationären Pflegeversorgung gemäss kantonalem Pflegegesetz.

Die Gemeinde Fällanden bleibt alleinige Eigentümerin der Gesellschaft und hält 100 % der Aktien. Die Sunnetal AG ist nicht gewinnorientiert und verfolgt allein einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck. Allfällige Überschüsse fliessen wieder in die Infrastruktur, in die Entwicklung eines bedürfnisgerechten Leistungsangebots und in die Qualität der Dienstleistung. Eine Dividendenausschüttung ist statuarisch ausgeschlossen. Jede Veräusserung von Aktien ist nur mit einer Urnenabstimmung möglich.

Als gemeinnützige Aktiengesellschaft verfügt die Sunnetal AG über das, was sie am dringendsten braucht: einen Verwaltungsrat, der nach Fach- und Branchenkompetenzen zusammengesetzt wird und unternehmerisch handelt. Ein solches strategisches Führungsgremium kann den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen besser begegnen als eine Milizbehörde, die nicht auf den Unternehmenszweck abgestimmt ist.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims und die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen ändert sich im Alltag nichts. Auch das Personal wird zu gleichwertigen Konditionen übernommen.

Sehr viele Alters- und Pflegeinstitutionen haben diesen Entwicklungsschritt bereits erfolgreich vollzogen. Durch die Loslösung von der öffentlichen Verwaltung soll das Sunnetal mehr Agilität und Handlungsspielraum erhalten und es werden die Weichen für eine sichere und erfolgreiche Zukunft gestellt.

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Instabile Finanzen und Wandel im Gesundheitswesen**

Das Alterszentrum Sunnetal bietet mit 32 Pflegeplätzen und 16 Alterswohnungen eine wohnortnahe Versorgung in Fällanden und erfüllt damit den gesetzlichen Auftrag der Gemeinde. Zudem ist es ein wichtiger sozialer Treffpunkt und eine Anlaufstelle für Pflege- und Betreuungsfragen. Es genießt einen hohen Rückhalt in der Bevölkerung.

Doch das Sunnetal steht vor grossen unternehmerischen Herausforderungen: Es hatte über mehrere Jahre hohe finanzielle Verluste zu verzeichnen und ist gleichzeitig mit grundlegenden Veränderungen im Pflegebereich konfrontiert. Seit der neuen Pflegefinanzierung 2011 herrscht ein stärkerer Wettbewerb, und der Kanton beabsichtigt bei der zukünftigen Planung der Pflegeheimplätze die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Die Bedürfnisse älterer Menschen ändern sich, es gibt immer mehr Hochbetagte, und die Anforderungen an die Pflegequalität steigen. Medizin und Technologie entwickeln sich schnell, und das Sunnetal muss sich auch als attraktiver Arbeitgeber behaupten. Um mithalten zu können, muss das Sunnetal flexibel auf die Veränderungen im Markt, die gesetzlichen Vorgaben und die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reagieren können.

## 2.2 Betriebsanalyse

Aufgrund der hohen Verluste des Sunnetal wurde 2019 eine Betriebsanalyse in Auftrag gegeben. Diese zeigte das Optimierungspotenzial auf. Die empfohlenen Massnahmen, wie die Anpassung der Organisation, des Stellenplans oder der Verrechnung von Leistungen, verbesserten das Ergebnis erheblich. 2023 wurde die Vermietung der Alterswohnungen ebenfalls in den Betrieb integriert. Durch die Umsetzung dieser Massnahmen konnte das Defizit in den letzten Jahren bereits massgeblich verringert werden (vgl. Abbildung 1).

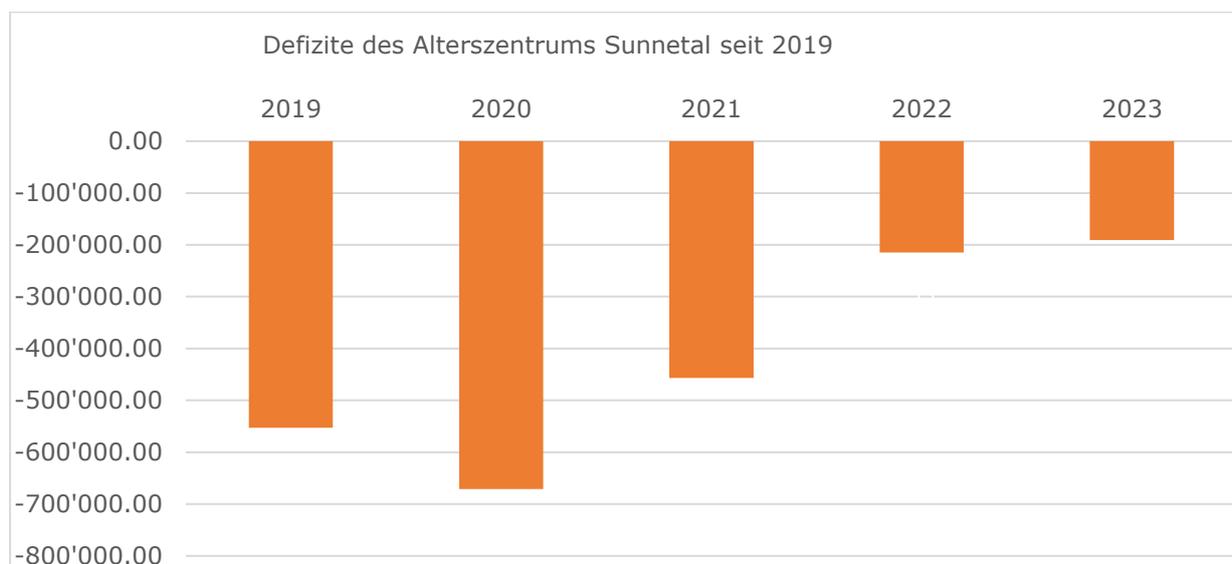


Abbildung 1: Defizite des Alterszentrums seit 2019

In der Betriebsanalyse wurde aufgezeigt, dass die weniger flexiblen Strukturen der öffentlichen Verwaltung, die starke Einbindung des Sunnetal in den politischen Prozess bei unternehmerischen Entscheiden und das Fehlen eines strategischen Führungsgremiums mit entsprechenden Fach- und Branchenkenntnissen eine positive Entwicklung hinderten.

### **2.3 Sicherheit versus Agilität**

Die derzeitige Führung des Sunnetal als unselbständige Abteilung der Gemeindeverwaltung bietet zwar die finanzielle Sicherheit, schränkt jedoch die Flexibilität und Agilität ein, wenn rasches und unternehmerisches Handeln erforderlich ist.

### **2.4 Beratungsgremium**

Der Gemeinderat hat ein Beratungsgremium eingesetzt, das den Gemeinderat und die Leitung des Alterszentrums in strategischen Fragen berät, Entwicklungspotenziale prüft und aufzeigt, wie der wirtschaftliche Erfolg verbessert werden kann. Das Gremium besteht derzeit aus Fachleuten mit Erfahrung in Unternehmensführung, Gesundheitswesen, Generationenfragen und Informatik. Neben der strategischen Beratung zur Optimierung des Betriebs prüfte das Gremium auch die für die Zukunft optimale Organisations- und Rechtsform. Das Beratungsgremium hat rein beratende Funktion, kann keine abschliessenden Entscheidungen treffen, die Umsetzung der Massnahmen nicht durchsetzen und trägt keine Verantwortung.

### **2.5 Ausgliederung als Konsequenz**

Die Ausgliederung des Sunnetal in einen rechtlich selbständigen Betrieb ist nun der nächste konsequente Schritt, um das Sunnetal für die Zukunft optimal auszurichten.

Ähnliche Projekte im Kanton, wie zum Beispiel Sihlsana AG (Adliswil), Zentrum Allmendhof AG (Männedorf) oder AZ Breitlen AG (Hombrechtikon) zeigen, dass Betriebe in der Rechtsform einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die Wirtschaftlichkeit wesentlich verbesserten.

Nach Prüfung verschiedener Entwicklungsoptionen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass die Ausgliederung des Sunnetal in eine private Rechtsform die wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Weiterentwicklung und die Schaffung neuer Angebote ist. Durch die raschere Anpassungsfähigkeit an neue Anforderungen erwartet man auch mehr Chancen auf finanziellen Erfolg. Das Hauptziel der neuen Gesellschaft bleibt der Erhalt des Sunnetal, das weiterhin flexible, bedarfsorientierte und bezahlbare Dienstleistungen für die ältere Bevölkerung von Fällanden anbietet.

### **3 Das Sunnetal als eigenständiger Betrieb**

#### **3.1 Wahl der Rechtsform**

Im Rahmen der Analyse für das zukünftige Angebot in Fällanden wurden verschiedene Betriebs- und Rechtsformen geprüft und bewertet. Mögliche Varianten wurden einander gegenübergestellt, wie z. B. der Verbleib in der Gemeindeverwaltung, die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Anstalt oder einer Stiftung. Dabei zeigte sich, dass die nötige unternehmerische Flexibilität bei gleichzeitiger Steuerung und Kontrolle durch die Gemeinde mit der Rechtsform einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft am besten gelingt.

Verworfen wurde die Möglichkeit, das Alterszentrum Sunnetal an eine private Betreibergesellschaft abzugeben. Bei dieser Variante wurde das Risiko, dass die Gemeinde in Zukunft an Einflussnahme verliert, als zu hoch eingeschätzt.

Verworfen wurde auch, den Status quo aufrecht zu erhalten. Die Führung des Sunnetal als unselbständige Abteilung der Gemeindeverwaltung bietet zwar eine finanzielle Absicherung durch die Gemeinde, sie schränkt jedoch die Flexibilität und Agilität ein, wenn rasches und unternehmerisches Handeln erforderlich ist. Zudem fehlt ein strategisches Führungsgremium mit den notwendigen Fach- und Branchenkenntnissen, um das Alters- und Pflegezentrum weiterzuentwickeln. Dies hat sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg ausgewirkt. Der Gemeinderat als Milizbehörde, die nicht auf den spezifischen Unternehmenszweck ausgerichtet ist, kann die immer komplexer werdenden Anforderungen nicht ausreichend bewältigen.

#### *Gemeinnützigkeit und Steuerbefreiung*

Die Sunnetal AG erfüllt einen öffentlichen, gemeinnützigen Zweck. Allfällige Gewinne fliessen direkt wieder in den Betrieb und werden in die Weiterentwicklung investiert. Die Entschädigung des Verwaltungsrats orientiert sich am gemeinnützigen Zweck. Eine Dividendenausschüttung wird statutarisch ausgeschlossen. Damit ist die Gesellschaft so gestaltet, dass sie eine Steuerbefreiung erlangen kann.

Im Rahmen eines so genannten «Vorbescheids» wird das kantonale Steueramt die Steuerbefreiung vor der Gründung prüfen und bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen in Aussicht stellen. Die Steuerbefreiung wird nach erfolgter Gründung beim kantonalen Steueramt definitiv beantragt.

#### *Strategie und Ziele*

Die Gemeinde Fällanden beauftragt die Gesellschaft, bedarfsorientierte, fachgerechte stationäre Pflege- und Betreuungsleistungen gemäss den geltenden gesetzlichen Grundlagen gemäss § 5 des Pflegegesetzes des Kantons Zürich zu erbringen. Darüber hinaus wird der Gesellschaft die Möglichkeit

eingräumt, weitere ergänzende Dienstleistungen zur Unterstützung bei Alter und Pflegebedarf anzubieten.

In der Eigentümerstrategie hält die Gemeinde die Rahmenbedingungen aus Sicht der öffentlichen Hand fest. Sie dient der Wahrung der Interessen der Gemeinde. Sie ist ein internes Instrument des Gemeinderats bzw. der Generalversammlung zur strategischen Leitung der Gesellschaft.

#### *Führung, Steuerung und Aufsicht*

Die Aktien der Sunnetal AG werden zu 100 % von der Gemeinde gehalten. Somit sind Kontrolle, Mitspracherecht und Einflussnahme der Gemeinde weiterhin gewährleistet. Die Schnittstellen zwischen der Gemeinde und der Gesellschaft sind geregelt. Mit der Ausgliederungsverordnung übertragen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Steuerungs- und Aufsichtskompetenz dem Gemeinderat.

#### *Generalversammlung*

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Sunnetal AG. Sie definiert unter anderem die Statuten, die Eigentümerstrategie, wählt den Verwaltungsrat, die Revisionsstelle und genehmigt die Jahresrechnung sowie die Verwendung allfälliger Bilanzgewinne.

#### *Verwaltungsrat*

Die strategische Leitung der Sunnetal AG obliegt dem Verwaltungsrat, der kompetenzorientiert zusammengesetzt ist. Das Gremium wird u. a. folgende Kompetenzen benötigen:

Erfahrung im Gesundheitswesen (Akut- oder Langzeitpflege), in der Unternehmensführung, im Bereich Finanzen, Informatik, Personalwesen, Werbung und Marketing, Bauwesen, Hotellerie. Dabei kann eine Person auch mehrere Gebiete abdecken, so dass der Verwaltungsrat ein schlankes, agiles Gremium bleibt.

Der Gemeinderat wird ebenfalls mit einem Mitglied vertreten sein. Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats orientiert sich am Reglement über Zusammensetzung und Anforderungsprofile, die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus den Statuten und dem Gesetz. Die Generalversammlung erlässt das Entschädigungsreglement für den Verwaltungsrat.

#### *Geschäftsführung*

Die Geschäftsführung ist für den operativen Betrieb der Sunnetal AG verantwortlich. Sie ist gegenüber dem Verwaltungsrat verantwortlich für das Budget, die Erfüllung des Leistungsauftrags, die personelle Führung sowie die Einhaltung der Qualitätsvorgaben.

### **3.2 Gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Gemeinde**

Mit der Ausgliederung des Sunnetal von einer unselbständigen Verwaltungseinheit in eine rechtlich selbständige gemeinnützige Aktiengesellschaft überträgt die Bevölkerung die Verantwortung der Unternehmensführung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsführung.

Dabei bleibt das Sunnetal trotz privatrechtlicher Organisationsform im alleinigen Eigentum der Gemeinde und steht unter der Steuerung und Kontrolle des Gemeinderats. Der Gemeinderat vertritt als Vertreter der Alleineigentümerin die Interessen der Gemeinde. Er steuert und kontrolliert den Betrieb über die Statuten, die Eigentümerstrategie, die Wahl des Verwaltungsrats und die Leistungsvereinbarungen sowie durch die periodische Berichterstattung der Gesellschaft.

Vom Verwaltungsrat wird erwartet, dass er die nachhaltige Entwicklung und Wirtschaftlichkeit des Sunnetal sicherstellt und den Leistungsauftrag effizient und mit hoher Qualität umsetzt.

#### *Rechte der Bürgerinnen und Bürger*

Durch eine periodische Berichterstattung des Sunnetal wird die Bevölkerung auch künftig regelmässig über die Entwicklungen der Gesellschaft informiert. Mit der Ausgliederung in eine private Rechtsform ändern sich die Möglichkeiten der direkten demokratischen Einflussnahme der Bevölkerung auf das Alterszentrum. Künftig bestimmen die Stimmberechtigten von Fällanden nicht mehr über Investitionen, Budget und Jahresrechnung. Ihnen bleibt aber die Entscheidungskompetenz über die Genehmigung und allfällige Änderung der Ausgliederungsverordnung sowie über die Eigentumsverhältnisse, da Aktienverkäufe nur mittels Urnenabstimmung möglich sind.

## **4 Versorgungsauftrag**

### **4.1 Pflicht- und Zusatzleistungen**

#### *Pflichtleistungen (Kernauftrag)*

Die Gemeinden haben gemäss § 5 des kantonalen Pflegegesetzes für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen. Sie betreiben zu diesem Zweck eigene Einrichtungen oder beauftragen Dritte mit dieser Aufgabe. Die Verantwortung für diesen Versorgungsauftrag bleibt damit auch nach der Ausgliederung des Sunnetal bei der Gemeinde.

Im Rahmen der Ausgliederung soll die bedarfs- und fachgerechte *stationäre* Pflege und Betreuung der Gesellschaft übertragen werden.

### *Erweitertes Leistungsportfolio (Zusatzauftrag)*

Ferner kann die Gesellschaft auf Basis des Ausgliederungserlasses optional weitere (stationäre, intermediäre oder ambulante) Leistungen im Rahmen des Gesellschaftszwecks, namentlich in den Bereichen Wohnen, Pflege und Betreuung sowie Beratung älterer oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen anbieten. Sie tut dies bedarfsorientiert im eigenen Ermessen, aufgrund der Nachfrage oder wird vom Gemeinderat dazu mittels Leistungsvereinbarung beauftragt. Diese Leistungen stehen in einem untergeordneten Verhältnis zur Pflichtleistung der stationären Pflege. Leistungen dieser Art können beispielsweise die Führung der Auskunftsstelle Pflege und Betreuung nach § 7 Pflegegesetz, der Aufbau einer Tagesbetreuung sein. Diese Aufgaben werden nicht durch die Ausgliederung auf die Gesellschaft übertragen. Die Gemeinde ist hier in der Wahl der Leistungserbringer frei.

## **4.2 Veränderte Bedürfnisse**

Die Menschen bleiben heute länger gesund und möchten so lange wie möglich zu Hause unterstützt werden. Daher steigt die Nachfrage nach Angeboten, die hohe Selbständigkeit mit gezielter Unterstützung kombinieren, wie Tagesbetreuung oder «Wohnen mit Service». Neue Technologien und Hilfsmittel ermöglichen es zudem, den Umzug ins Pflegeheim weiter hinauszuzögern.

Gleichzeitig führt das Prinzip «ambulant vor stationär» dazu, dass Patienten schneller aus dem Spital entlassen werden und das Pflegeheim Überbrückungsmöglichkeiten bietet. Der Ausbau der ambulanten Dienste (Spitex) führt dazu, dass Heimeintritte später stattfinden und die Bewohnerinnen und Bewohner bei Heimeintritt meist schon fragiler und pflegebedürftiger sind als früher. Pflegeheime übernehmen zunehmend in speziellen Pflegesituationen, wie bei Demenzbetreuung, Palliativpflege oder Übergangspflege, wenn das private Umfeld überfordert ist. Dies verändert die Anforderungen an die Infrastruktur, aber auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an die Prozesse.

Pflegeeinrichtungen stehen auch im Wettbewerb um qualifiziertes Personal und auch die Erwartungen der Mitarbeitenden an einen Arbeitsplatz befinden sich im Wandel. Deshalb muss sich das Sunnetal als attraktiver und flexibler Arbeitgeber positionieren. Um langfristig erfolgreich zu bleiben, muss es schnell, unkompliziert und unternehmerisch auf die veränderte Nachfrage reagieren können.

### **4.3 Potenzial für neue Angebote**

Das Sunnetal kombiniert Pflegeheim mit Alterswohnungen. Es wurde 2004 eröffnet und 2014 erweitert und bietet aktuell 32 Pflegeplätze und 16 Wohnungen. Die Infrastruktur ist gut erhalten, und es werden Palliativpflege sowie Akut- und Übergangspflege angeboten. Bei der Betreuung von Menschen mit fortgeschrittener Demenz gibt es jedoch bauliche Einschränkungen, weshalb Betroffene oft in anderen Einrichtungen untergebracht werden müssen.

Die Nachfrage nach Alterswohnungen ist hoch, und es gibt Potenzial für technische Modernisierungen, die den Umzug ins Pflegeheim hinauszögern könnten. Zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner erwarten vermehrt Unterstützung in Form von Dienstleistungen durch das angrenzende Pflegeheim.

Als selbständiger Betrieb eröffnen sich auch weitere Chancen, mit anderen Heimen, der Spitex oder anderen Gesundheitsdienstleistern zusammenzuarbeiten. Dies betrifft einerseits Dienstleistungen für ältere Menschen und ihre Angehörigen (z. B. Beratung, Entlastungsdienste), andererseits auch Kooperationen im Bereich Aus- und Weiterbildung, Pflegeexpertise oder die Nachtdeckung.

Eine fachkompetente strategische Führung würde das Sunnetal flexibler machen, die Anpassung der Infrastruktur und Dienstleistungen rascher ermöglichen und konsequent umsetzen. Zukünftige Investitionen sind Sache der neuen Gesellschaft, die diese selbst finanzieren muss. Sie sind nicht Teil dieser Abstimmung.

## **5 Auswirkungen**

### **5.1 Kundinnen und Kunden**

Der Zugang zu den Pflege- und Betreuungsangeboten im Alter ändert sich nicht. Die Gesellschaft erfüllt den Versorgungsauftrag für die Gemeinde. Fälländerinnen und Fälländer können die Angebote der Gesellschaft bevorzugt nutzen.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims und die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen ist Kontinuität sichergestellt. Im Alltag ändert sich durch die Gründung der Sunnetal AG für diese nichts. Bestehende Vertragsverhältnisse werden von der Gesellschaft übernommen. Die hohe Betreuungsqualität bleibt erhalten. Bei der Tariffestsetzung werden wie bisher branchenspezifische Vorschriften zur Kostendeckung und Preiskalkulation eingehalten. Das Angebot und die Preise werden weiterhin so gestaltet, dass sie auch für Bezieherinnen und Bezieher von Ergänzungsleistungen leistbar sind.

## **5.2 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Sunnetal bedeutet die Ausgliederung, dass die Arbeitsverhältnisse dem Privatrecht und nicht mehr dem öffentlich-rechtlichen Personalrecht unterstehen. Eine vom Personal selbst gewählte Delegation erarbeitete gemeinsam mit einer Arbeitgeberdelegation der Gemeinde ein neues Personalreglement. Das Personal hat dieses studiert, besprochen und diesem sodann zugestimmt. Es ist vertraglich geregelt, dass alle bestehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter per 1. Januar 2026 von der neu gegründeten Gesellschaft übernommen werden. Die neuen Arbeitsverträge sind bezüglich Anstellungsbedingungen einschliesslich Lohn, Lohnzulagen und Altersvorsorge zum Zeitpunkt der Ausgliederung gleichwertig. Die Pensionskasse bleibt für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieselbe wie bisher. Die Gemeinde regelt in einem Brückenvertrag (Personalübernahmevertrag) die Details zum Übergang des Personals.

## **5.3 Qualität**

Die neue Gesellschaft verpflichtet sich, jederzeit sämtliche Bedingungen für die Zulassung zur kantonalen Pflegeheimliste zu erfüllen und sämtliche für ihre Betriebstätigkeit erforderlichen Bewilligungen einzuholen und aufrecht zu erhalten. Insbesondere hat die Gesellschaft sicher zu stellen, dass das eingesetzte Personal über die nötige Fachkompetenz verfügt und der Stellenplan dem Pflegebedarf und den Qualitätsstandards entspricht.

## **5.4 Finanzen**

Ab dem 1. Januar 2026 erscheint der operative Betrieb bzw. die Erfolgsrechnung des Sunnetal nicht mehr im Gemeindehaushalt. Gebäude, Anlagen und Mobilien werden der Gesellschaft übergeben. Ferner erhält die Gesellschaft die nötigen flüssigen Mittel zur Sicherung der Liquidität. Als Gegenleistung für die Sach- und Bareinlagen erhält die Gemeinde sämtliche Aktien der Gesellschaft. Diese Aktien werden als Beteiligung im Verwaltungsvermögen der Gemeinde abgebildet. Die Liegenschaft an sich bleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde führt daher als Eigentümerin einerseits die Aktien und weiterhin die Liegenschaft (Grundstück) in ihren Büchern, andererseits die Verpflichtungen, die sie aufgrund der Verordnung und der Verträge mit der Gesellschaft oder mit Dritten zugunsten der Gesellschaft (z. B. Absicherung Rückzahlung Staatsbeiträge) eingegangen ist.

Die beiden Fonds «Wohnraum für Betagte» und «Alters- und Pflegeheimfonds» werden ebenfalls der Gesellschaft übertragen, um damit zweckentsprechende Angebote zu finanzieren.

Der Aufwand der Gemeinde für die Bareinlagen, die geplante Übergangsfinanzierung sowie die Projekt- und Initialisierungskosten beträgt in den Jahren 2025–2027 insgesamt ca. CHF 2'800'000. Die übertragenen zweckgebundenen Mittel (Fonds und Kautionen) belaufen sich per 1. Januar 2026 auf rund CHF 753'000. Dem gegenüber steht, dass auch bisher jährlich durchschnittlich rund 1.2 Steuerprozent für die Defizitdeckung des Sunnetal aufgewendet wurden, was im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre einem Betrag von rund CHF 363'000 entspricht.

Die Gründungs- und Aufbauphase bringt einen gewissen Mehraufwand mit sich, das langfristige Ziel ist, die Gemeinde von der Betriebsfinanzierung des Sunnetal zu entlasten. Die Sunnetal AG führt eine eigene Rechnung auf Basis der geltenden Vorschriften und erstattet der Eigentümerin periodisch Bericht. Die Planerfolgsrechnung der Gesellschaft geht von einer positiven Entwicklung durch einen Angebotsmix aus Alterswohnungen und stationärer Pflege aus. Sie zeigt, dass das Sunnetal in Zukunft wirtschaftlich arbeiten kann. Betriebliche Überschüsse werden in die Verbesserung und Entwicklung des Leistungsangebots investiert, Defizite sind selbst auszugleichen. Zusätzlich können Rückstellungen für künftige Investitionen getätigt werden. Die Gesellschaft wird allfällige Investitionsprojekte mit dem ihr übertragenen sowie erarbeitetem Eigenkapital und neuem Fremdkapital realisieren müssen.

## **6 Details zur Gründung und zum Aufbau**

### **6.1 Gründung**

Im ersten Schritt gründet die Gemeinde bis im Sommer 2025 die Aktiengesellschaft mittels Bareinlage in der Höhe von CHF 1'270'000. Im Gegenzug erhält die Gemeinde sämtliche Namenaktien der neuen Gesellschaft, somit 1'270 Namenaktien zu nominell CHF 1'000 je Namenaktie.

### **6.2 Kapitalausstattung**

In einem zweiten Schritt wird nach der Gründung das Eigenkapital der Gesellschaft auf rund CHF 7'400'000 im Rahmen einer Kapitalerhöhung um CHF 2'130'000 erhöht. Dies erfolgt im Verlauf des ersten Halbjahrs 2026 und ist notwendig, um den operativen Betrieb auf die Sunnetal AG zu übertragen. Die Liberierung des zusätzlichen Kapitals erfolgt mittels Sacheinlage der Gemeinde. Im Rahmen dieser Sacheinlage überträgt die Gemeinde zum einen Aktiven und Passiven des operativen Betriebs des Sunnetal, rückwirkend per 1. Januar 2026 (Aufnahme operativer Betrieb). Zum anderen wird das Grundstück als Baurecht sowie die sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen als Volleigentum rückwirkend per 1. Januar 2026 auf die Gesellschaft übertragen. Im Gegenzug erhält die Gemeinde sämtliche neu gezeichneten

Aktien der Gesellschaft. Ebenfalls übertragen werden die zwei Sonderrechnungen «Fonds Wohnraum für Betagte» und der «Alters- und Pflegeheimfonds».

Die Bareinlage und Vermögensübertragung an die Sunnetal AG sieht auf Grundlage der Werte, Stand per 31. Dezember 2023, wie folgt aus:

<b>Vermögensübertragung an die Sunnetal AG</b>	<b>CHF</b>
Bareinlage als Betriebskapital zur Gründung der AG	1'270'000
Übertragung der Aktiven einschliesslich Gebäude, Betriebs-einrichtungen und Inventar, Wert der Sacheinlage per Ende 2025 voraussichtlich ca.	7'130'000
Abzüglich Übertragung der Passiven (Fremdkapital), ca.	-1'000'000
<b>Total Vermögensübertragung, ca.</b>	<b>7'400'000</b>

Das Eigenkapital der Sunnetal AG wird somit voraussichtlich rund CHF 7'400'000 betragen. Es setzt sich nach der Betriebsübertragung per 1. Januar 2026 wie folgt zusammen:

<b>Eigenkapital</b>	<b>CHF</b>
Aktienkapital (3'400 Namenaktien zu nominell CHF 1'000)	3'400'000
Restliches Eigenkapital: Gesetzliche und freie Reserven, voraussichtlich ca.	4'000'000

### **6.3 Baurechtsvertrag**

Die Gesellschaft erhält als Sacheinlage auch das Grundstück Sunnetalstrasse 2a und 2b, Kataster-Nr. 5056, im Baurecht für 99 Jahre. Damit bleibt das Stammgrundstück im Eigentum der Gemeinde. Die darauf befindlichen Bauten und Anlagen gehen im Volleigentum auf die Gesellschaft über und diese kann im Sinne des Betriebszwecks darüber verfügen.

Beide Parteien haben das Recht, 5 Jahre vor Vertragsablauf durch einseitig schriftliche Erklärung, Verhandlungen über einen Neuabschluss des Baurechtsvertrags oder allfällig die Verlängerung des Vertrags zu verlangen. Aufgrund dessen, dass die Gemeinde Alleinaktionärin ist und das Baurecht vertraglich zweckgebunden eingesetzt werden muss, wird auf einen Baurechtszins verzichtet. Dies gilt, solange diese Bedingungen erfüllt sind. Bei einem hypothetischen Quadratmeterpreis von CHF 600 beläuft sich der jährliche Einnahmenverzicht der Gemeinde auf CHF 38'020. Es handelt sich aber um keine Schlechterstellung, da das Sunnetal auch bisher keine Beiträge für die Grundstücksnutzung zahlte.

## **6.4 Finanzierung von Investitionen**

Die Sunnetal AG wird bei der Gründung nur über begrenztes Eigenkapital verfügen. Das liegt daran, dass das Alterszentrum Sunnetal als Betrieb der Gemeindeverwaltung keine Rücklagen bilden konnte und die von der Gemeinde getätigten Abschreibungen nicht erhält. Obwohl die Gesellschaft im Laufe der Zeit Eigenkapital aufbauen kann, wird sie bei Investitionen, wie einem Ausbau oder einer umfassenden Sanierung, voraussichtlich auf Fremdfinanzierung angewiesen sein.

Eine Herausforderung dabei ist, dass die Gesellschaft das Grundstück nicht als Sicherheit bei finanzierenden Instituten hinterlegen kann, da es nur im Baurecht zur Verfügung gestellt wird. Falls dies für die Sunnetal AG zu ungünstigen Konditionen führt oder die Finanzinstitute zusätzliche Sicherheiten fordern, kann sich die Gesellschaft an die Gemeinde als Eigentümerin wenden. Diese kann dann im Rahmen ihrer Finanzbefugnisse den Finanzierungsantrag prüfen und entscheiden.

## **6.5 Staatsbeiträge**

Die Gemeinde hat zur Errichtung des Alterszentrums und der Alterswohnungen Sunnetal kantonale Staatsbeiträge erhalten. Etwaige Rückforderungen dieser Staatsbeiträge werden weiterhin von der Gemeinde abgesichert und übernommen. Diese Verpflichtungen belaufen sich auf CHF 772'534.75.

## **6.6 Übergangsfinanzierung**

In der Vergangenheit hat das Sunnetal über viele Jahre ein Defizit ausgewiesen. Um diese finanzielle Lücke zu schliessen, wurden bisher jährlich durchschnittlich rund 1.2 Steuerprozent aufgewendet. Dank der Umsetzung der Massnahmen aus der Betriebsanalyse 2019 konnte das Defizit bereits wesentlich reduziert werden (siehe Abschnitt 2.2 Abbildung 1).

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung noch Zeit benötigen, um den Betrieb nachhaltig finanziell stabilisieren zu können. Der Gemeinderat wird daher ermächtigt, der Gesellschaft nach Gründung zusätzlich liquide Mittel in der Höhe von maximal CHF 1'200'000 für den operativen Betrieb zur Verfügung zu stellen. Diese Übergangsfinanzierung erfolgt in zwei Tranchen als a fonds perdu Zahlung zu je CHF 600'000 per Ende 2026 und 2027. Dazu bedarf es keiner Aufforderung oder anderen Mitteilung durch die Gesellschaft. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Ausgliederung ermächtigt, diese Zahlungen vorzunehmen.

## 6.7 Projekt- und Initialisierungskosten

Das Gesamtprojekt wurde mit einer Phase «Grobkonzept» im Jahr 2022 begonnen, für die vom Gemeinderat für die verschiedenen Teilprojekte Kredite in der Höhe von CHF 13'000 gesprochen wurden. Für die laufende Phase «Detailkonzept» (Phase 2) wurde ein Kredit in der Höhe von CHF 90'000 bewilligt. Die Projekt- und Initialisierungskosten für die Phase 3 «Vorbereitung der Betriebsaufnahme» und die Phase 4 «Betriebsaufnahme per 1. Januar 2026», die in den Jahren 2025 und 2026 im direkten Zusammenhang mit der Ausgliederung entstehen (nach der Urnenabstimmung), trägt die Gemeinde. Sie setzen sich auf Basis einer Schätzung wie folgt zusammen:

<b>Projekt- und Initialisierungskosten</b>	<b>CHF</b>
Externe Gesamtprojektleitung, fachliche Expertise für Gründung und Betriebsübertragung im Jahr 2025 (Recht, Betriebswirtschaft, Change Management)	60'000
Gründungskosten inklusive Gebühren, Unterstützung im Finanz- und Personalwesen beim Übergang, minimale Anpassungen im Corporate Design, Projektreserve	49'000
Kosten für Informatikinfrastruktur, Anpassung ERP und Fachapplikationen	117'000
Allfällige Rekrutierungskosten für Verwaltungsrat und Personal	27'000
Entschädigung Beratungsgremium 2025, Anteil Projekt	30'000
Entschädigung Verwaltungsrat für Aufbauphase 2025 inklusive Nebenkosten (ab 2026 durch Gesellschaft)	47'000
<b>Total (Kostendach)</b>	<b>330'000</b>

## 6.8 Zeitplan

Bis zum operativen Start der gemeinnützigen 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.

Wenn die Stimmberechtigten dem vorliegenden Beschluss zustimmen, werden unverzüglich die Phasen 3 und 4 aufgelegt, damit die Gesellschaft ihren Betrieb am 1. Januar 2026 aufnehmen kann.

Phase	Zeitspanne	Ziele
Grobkonzept (Phase 1)	Juni 2022– März 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Voraussichtliche Entwicklung Betrieb und Markt analysiert.</li> <li>– Betriebs- und Rechtsform evaluiert.</li> <li>– Finanzierung grob skizziert.</li> </ul>
Detaillkonzept (Phase 2)	April 2023– Februar 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle Grundlagen für die Ausgliederung sind erarbeitet.</li> <li>– Der politische Entscheid ist mittels Urnenabstimmung gefällt.</li> </ul>
Vorbereitung der Betriebsaufnahme (Phase 3)	März–Dezember 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die neue Trägerschaft mit ihren Organen ist gegründet.</li> <li>– Die Verträge und Betriebskonzepte sind erstellt.</li> <li>– Die Supportprozesse sind organisiert.</li> <li>– Die IT ist bereitgestellt.</li> <li>– Führungspersonen und Mitarbeitende sind auf den Neuanfang vorbereitet.</li> </ul>
Betrieb der neuen Organisation (Phase 4)	ab 1. Januar 2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Start ist wie vorgesehen erfolgt.</li> <li>– Die Übertragung ist abgeschlossen.</li> <li>– Der Betrieb wird laufend optimiert.</li> </ul>

## **7 Verordnung zur Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal**

### **7.1 Ausgangslage**

Die Gemeinden schaffen ihr Recht in Form von Verordnungen. Die vorliegende Verordnung ist die rechtliche Grundlage für die Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal (Pflegeheim und Alterswohnungen) und den dazugehörigen geschäftlichen Aktivitäten in eine rechtlich eigenständige Gesellschaft. Als Rechtsform wird eine Aktiengesellschaft mit gemeinnütziger Ausrichtung gewählt.

Die Stimmberechtigten legen mit der Zustimmung zum Ausgliederungserlass die Rahmenbedingungen für die neue Gesellschaft fest. Der Gemeinderat wird auf Basis der Verordnung ermächtigt, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen und alle Verträge abzuschliessen, die für die Gründung der Gesellschaft und die Übertragung des Betriebs notwendig sind, namentlich: Statuten, Eigentümerstrategie, Betriebsübernahmevertrag, Baurechtsvertrag, Leistungsvereinbarungen, Brückenvertrag (Personalübernahmevertrag), Reglemente (z. B. für den Verwaltungsrat).

### **7.2 Verordnung über die Sunnetal AG**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden, gestützt auf § 2 Abs. 1 und § 63 ff. des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich vom 20. April 2015 sowie Art. 9 Ziff. 3 der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Fällanden vom 13. Juni 2021, beschliessen:

## **Verordnung über die Sunnetal AG (Ausgliederungserlass)**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Aufgabenübertragung**

<sup>1</sup> Das gemeindeeigene Alterszentrum Sunnetal (Pflegeheim und Alterswohnungen) wird von der Gemeinde Fällanden («Gemeinde») nach den Bestimmungen dieser Verordnung in die Sunnetal AG (im Folgenden «Gesellschaft») ausgegliedert.

<sup>2</sup> Die Gemeinde überträgt der Gesellschaft per 1. Januar 2026 Aufgaben gemäss § 5 des Pflegegesetzes des Kantons Zürich für bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflege- und Betreuungsleistungen.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen bzw. gemeinnützigen Zweck und damit weder Erwerbs- noch Selbsthilfeszwecke.

#### **Art. 2 Leistungsauftrag und freiwillige Aufgaben**

<sup>1</sup> Die Gesellschaft erbringt stationäre Leistungen im Bereich Wohnen, Pflege und Betreuung sowie Beratung pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons Zürich.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft kann im Rahmen ihres Zwecks weitere Leistungen erbringen, sofern diese in einem untergeordneten Verhältnis zum obigen Zweck stehen. Sie kann namentlich weitere Leistungen (einschliesslich ambulante und intermediäre) im Bereich Gesundheit, Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen erbringen.

<sup>3</sup> Die Aufgabenerfüllung wird in einer oder mehreren Leistungsvereinbarungen, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst, konkretisiert. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die entsprechende Leistungsvereinbarung abzuschliessen.

#### **Art. 3 Vorrang der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde**

<sup>1</sup> Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde haben für die Leistungen der Gesellschaft grundsätzlich Vorrang vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft ist berechtigt, zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde und auswärtigen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Tarifierung zu differenzieren.

#### **Art. 4 Übernahme Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Mieterinnen und Mieter**

Der Bestand der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Mieterinnen und Mieter des Alterszentrums Sunnetal zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme wird von der Gesellschaft übernommen.

### **II. FINANZIERUNG UND ÜBERTRAGUNG VON VERMÖGENSWERTEN**

#### **Art. 5 Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Gesellschaft finanziert sich grundsätzlich selbst.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten zur Restfinanzierung sind im Pflegegesetz des Kantons Zürich oder in der Leistungsvereinbarung geregelt, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst.

#### **Art. 6 Gründung der Gesellschaft und Kapitalerhöhung**

<sup>1</sup> Die Gemeinde wird in einem ersten Schritt die Gesellschaft 2025 mittels Bareinlage in Höhe von CHF 1'270'000 gründen. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt bei der Gründung CHF 1'270'000 und wird vollständig liberiert.

<sup>2</sup> In einem zweiten Schritt wird das Eigenkapital der Gesellschaft auf rund CHF 7'400'000 im Rahmen einer Kapitalerhöhung, die im Verlauf des ersten Halbjahrs 2026 stattfindet, erhöht. Das Aktienkapital wird dabei auf CHF 3'400'000 erhöht. Die Differenz zwischen Eigen- und Aktienkapital wird den gesetzlichen und den freien Kapitalreserven zugewiesen. Die Kapitalerhöhung erfolgt mittels Sacheinlage, anlässlich welcher das Grundstück im Baurecht und die Gebäude im Volleigentum (nachfolgend Art. 8) sowie die Aktiven und Passiven zu Buchwerten (nachfolgend Art. 7), einschliesslich der beiden Fonds «Wohnraum für Betagte» und «Alters- und Pflegeheimfonds», rückwirkend per 1. Januar 2026 auf die Gesellschaft übertragen werden.

#### **Art. 7 Übertragung von betrieblichen Aktiven und Passiven**

<sup>1</sup> Die Gemeinde wird der Gesellschaft das von der Gemeinde im Alterszentrum Sunnetal betriebene Geschäft (Pflegeheim und Alterswohnungen) mit Aktiven und Passiven zum Wert gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2025, sowie der beiden Sonderrechnungen «Fonds Wohnraum für Betagte» und «Alters- und Pflegeheimfonds», im Rahmen der Kapitalerhöhung 2026 als Sacheinlage rückwirkend per 1. Januar 2026 übertragen.

<sup>2</sup> Der Wert für die vorgenannt beschriebenen Betriebe entspricht insgesamt dem Aktivenüberschuss zu Buchwerten gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2025.

<sup>3</sup> Der Übernahmewert der Sacheinlagen wird im Rahmen der Übertragung durch Übernahme von Namenaktien (im Rahmen einer Kapitalerhöhung) der Gesellschaft getilgt.

## **Art. 8 Grundstück und Gebäude (Baurecht)**

<sup>1</sup> Die Gemeinde und die Gesellschaft werden für alle Bauten und Anlagen des Alterszentrums Sunnetal (einschliesslich Alterswohnungen) auf dem Grundstück (Kataster Nr. 5056) zugunsten der Gesellschaft ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ff. ZGB für die Dauer von 99 Jahren errichten («Baurechtsgrundstück»). Der Gemeinderat wird ermächtigt, den entsprechenden Baurechtsvertrag abzuschliessen. Beide Parteien haben das Recht, 5 Jahre vor Vertragsablauf durch einseitig schriftliche Erklärung, Verhandlungen über einen Neuabschluss des Vertrags oder allfällig die Verlängerung des Vertrags zu verlangen.

<sup>2</sup> Der Baurechtszins beträgt Null. Damit wird den im öffentlichen Interesse liegenden, eng umschriebenen Nutzungsvorgaben für den Baurechtsgegenstand Rechnung getragen. Dieser Verzicht auf einen Baurechtszins erfolgt, solange die Gesellschaft mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde steht und die öffentlichen Aufgaben der stationären Pflegeversorgung gemäss der zwischen der Gesellschaft und der Gemeinde bestehenden Leistungsvereinbarung sicherstellt. Für den Fall, dass diese Voraussetzungen für einen Verzicht nicht mehr gegeben sind, ist die Baurechtszinsberechnung im Baurechtsvertrag festgesetzt.

<sup>3</sup> Die Gemeinde wird der Gesellschaft die auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Bauten und Anlagen im Sinne einer Sacheinlage übertragen. Der Übernahmewert der Sacheinlage entspricht dem Buchwert der Bauten und Anlagen in der Buchhaltung der Gemeinde per 31. Dezember 2025 und wird im Rahmen der Übertragung durch Übernahme von Namensaktien der Gesellschaft getilgt.

## **Art. 9 Übergangsfinanzierung**

Der Gemeinderat der Gemeinde wird ermächtigt, der Gesellschaft zusätzlich liquide Mittel in der Höhe von maximal CHF 1'200'000 für den operativen Betrieb zur Verfügung zu stellen. Diese Übergangsfinanzierung richtet der Gemeinderat als a fonds perdu Zahlung in zwei Tranchen zu je CHF 600'000 per Ende 2026 und Ende 2027 aus.

## **Art. 10 Finanzierung von Investitionen**

Im Falle von Investitionen, beispielsweise für den weiteren Ausbau oder die Sanierung der Infrastruktur, hat die Gesellschaft bei Bedarf die Möglichkeit, zur Sicherung der Finanzierung an die Eigentümerin (Gemeinde) zu gelangen.

## **Art. 11 Staatsbeiträge**

Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die in der Höhe von CHF 772'534.75 zur Finanzierung des Alterszentrums Sunnetal und der Alterswohnungen ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Gemeinde abgesichert.

## **Art. 12 Projektkosten**

Die Projektkosten für die Phase der Vorbereitung bis zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme in der Höhe von CHF 330'000 werden von der Gemeinde getragen.

## **Art. 13 Gewinnausschüttung**

Es erfolgt keine Dividendenausschüttung an die Aktionärin.

## **III. AKTIONARIAT UND AUFSICHT**

### **Art. 14 Aktionariat der Gesellschaft**

Die Gemeinde hält 100 % der Aktien der Gesellschaft. Jede Veräusserung von Aktien bedarf somit der Änderung dieser Verordnung durch eine Urnenabstimmung.

### **Art. 15 Aufsicht und Berichterstattung**

<sup>1</sup> Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Gesellschaft namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin wahr.

<sup>2</sup> Zusätzlich ist die Gemeinde durch eine Person aus dem Gemeinderat (bestimmt durch den Gemeinderat) im Verwaltungsrat vertreten.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft erstattet dem Gemeinderat im Rahmen der mit der Gemeinde bestehenden Leistungsvereinbarung periodisch Bericht über die Umsetzung der betrieblichen, fachlichen und qualitativen Ziele. Details dazu sind in der Leistungsvereinbarung festzulegen.

## **Art. 16 Zuständigkeiten**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt eine Eigentümerstrategie für die Gesellschaft. Diese wird periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst.

<sup>2</sup> 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.

## **Art. 17 Rechnungslegung**

Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen.

# **IV. ARBEITSVERHÄLTNISSE**

## **Art. 18 Übernahme**

Der Bestand der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Alterszentrums Sunnetal zum Zeitpunkt der Ausgliederung wird von der Gesellschaft übernommen.

## **Art. 19 Arbeitsverhältnisse**

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist privatrechtlicher Natur. Die Gesellschaft erlässt ein Personalreglement und schliesst entsprechend mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen neuen Arbeitsvertrag nach Art. 319 ff. Obligationenrecht ab.

## **Art. 20 Gleichwertigkeit**

Die Arbeitsverhältnisse mit der Gesellschaft werden mit den bestehenden Arbeitsverhältnissen zum Zeitpunkt der Ausgliederung bezüglich Funktionsstufe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Dienstjahr, Ferien/Freizeit und Lohn einschliesslich Lohnzulagen, Altersvorsorge und Arbeitnehmersicherungen insgesamt gleichwertig sein.

## **Art. 21 Brückenvertrag**

Zwecks Regelung des Übergangs der Arbeitsverhältnisse und der Betriebsführung bis zur Gründung der Gesellschaft schliessen die Gemeinde und die Gesellschaft einen Brückenvertrag ab.

## **V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 22 Vollzug**

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Verordnung beauftragt und namentlich ermächtigt, sämtliche dafür erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben und überhaupt alle Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte für den Vollzug vorzunehmen.

### **Art. 23 Urnenabstimmung**

Diese Verordnung untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 9 Ziff. 3 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

### **Art. 24 Inkraftsetzung und Zustimmung Regierungsrat**

Der Gemeinderat bestimmt nach der Genehmigung des Regierungsrats den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.

\*\*\*

## **8 Empfehlung Gemeinderat und RPK**

### **8.1 Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern:

«**JA**» zur Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Gemeinde Fällanden per 1. Januar 2026.

### **8.2 Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

#### *Ausgangslage*

Der Betrieb eines Alterszentrums ist keine einfache Aufgabe. Sie erfordert Kenntnisse in Gesundheitspolitik, Betriebswirtschaft, Immobilienbewirtschaftung und vielem mehr. Ausserdem bedarf es einer gewissen Flexibilität, um auf veränderte Marktsituationen angemessen reagieren zu können.

Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass die Gemeinderäte im Milizsystem nicht über das nötige Know-how verfügen, um ein Alterszentrum strategisch zu führen. Ausserdem seien die Strukturen der Verwaltung zu wenig flexibel. Er beantragt deshalb die Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal in eine Aktiengesellschaft. Diese würde strategisch durch einen Verwaltungsrat geführt, der mit sachkundigen Fachpersonen besetzt und durch ein Mitglied des Gemeinderates komplettiert würde.

Von der Ausgliederung verspricht sich der Gemeinderat eine professionellere Führung und schnellere Entscheidungen, um so eine bessere Rentabilität des Betriebes zu erreichen. Die Gemeinde soll alleinige Eigentümerin bleiben, ihre Interessen aber nur noch über einen Sitz im Verwaltungsrat und über die Generalversammlung vertreten. Diese Funktionen sollen je von einem Gemeinderatsmitglied wahrgenommen werden. Die neu gegründete Aktiengesellschaft soll mit insgesamt CHF 2.47 Mio. ausgestattet werden, hinzu kommen Kosten für die Ausgliederung in Höhe von CHF 330'000.

#### *Position der RPK*

Die RPK anerkennt die zunehmende Komplexität des Betriebs des Alterszentrums und die damit verbundenen Herausforderungen für die strategische Führung. Die RPK ist sich auch bewusst, dass das Milizsystem in diesem Bereich zum Teil an seine Grenzen stösst und eine Lösung gefunden werden muss.

Die RPK lehnt jedoch die Ausgliederung des Alterszentrums in eine Aktiengesellschaft ab. Sie ist nicht überzeugt, dass sich die Resultate des Betriebs

durch die neuen Strukturen automatisch verbessern würden. Die Kapitalausstattung und Kosten der Ausgliederung belaufen sich auf CHF 2.8 Mio. Mit diesem Betrag könnten die durchschnittlichen Aufwandüberschüsse von 7 Jahren gedeckt werden bzw. von rund.14 Jahren, wenn nur die Jahre nach der Corona-Pandemie (2022 und 2023) betrachtet werden.

Ein Verwaltungsrat könnte ausserdem die Strategie und einen Ausbau des Alterszentrums weitgehend ausserhalb der demokratischen Kontrolle bestimmen. Die RPK befürchtet, dass dadurch unternehmerische Risiken eingegangen werden könnten, deren finanzielle Folgen die Gemeinde Fällanden als einzige Aktionärin zu tragen hätte.

Der Verlust an demokratischer Kontrolle wird in den Augen der RPK durch die gewonnene Flexibilität und den Einbezug von Fachwissen im Verwaltungsrat nicht aufgewogen. Eine Verbesserung bzgl. Fachwissen und Flexibilität könnte zudem auch ohne eine Ausgliederung innerhalb der Gemeindeverwaltung erreicht werden.

Sollte das Alterszentrum trotzdem ausgelagert werden, wäre aus Sicht der RPK die Rechtsform einer kommunalen Anstalt (KA) die bessere Lösung. Dies einerseits, weil diese Organisationsform die wirtschaftliche Selbständigkeit und grössere Fachkompetenz ermöglicht, andererseits, weil der Einfluss der Gemeinde grösser ist als bei einer AG und massgeschneidert werden kann. Es ist zu erwarten, dass in diesem Modell weniger Zusatzleistungen angeboten werden, die mit finanziellen Risiken verbunden sind. Eine kommunale Anstalt eignet sich zudem explizit für Alters- und Pflegeheime.

*Antrag und Empfehlung:*

Die RPK empfiehlt der Stimmbevölkerung die Ausgliederung des Alterszentrums Sunnetal abzulehnen.

Fällanden, 25. November 2024

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident



Martin Oeschger

Der Aktuar



Daniel Lienhard