

Beschluss **Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum Trägerschaft**

2017-113

**Künftige Organisationsform
Wechsel von eigenwirtschaftlichem Betrieb der Politischen Gemeinde
Wallisellen in Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck
Antrag und Weisung zuhanden der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017**

Sitzung vom

07. März 2017

A3.01.1

Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 4. Oktober 2016 beschloss der Gemeinderat Wallisellen, das Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum per 1. Januar 2018 vom derzeitigen eigenwirtschaftlichen Betrieb der Politischen Gemeinde Wallisellen in eine Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck umzuwandeln. Für die näheren Details beachte man das damalige Sitzungsprotokoll.

Die Vorlage unterliegt der kommunalen Urnenabstimmung. Sie wurde auf den 21. Mai 2017 angeordnet. Der Weisungstext liegt zur Genehmigung durch den Gemeinderat nachfolgend vor.

Weisungstext

"Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum

Ausgliederung aus der politischen Gemeinde Wallisellen als Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck nach Art. 620 Absatz 3 OR.

Die Abstimmungsfrage lautet:

„Stimmen Sie dem Ausgliederungserlass vom 7. März 2017 betreffend die Ausgliederung des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums vom eigenwirtschaftlichen Betrieb der politischen Gemeinde Wallisellen in eine Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck zu?“

Das Wichtigste in Kürze

Das Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum (WAP) ist ein eigenwirtschaftlicher Betrieb der Gemeinde Wallisellen. Das WAP gibt 115 Bewohnerinnen und Bewohnern ein Zuhause. Noch vor wenigen Jahren waren die Bewohnerinnen und Bewohner des WAP kaum pflegebedürftig. Heute haben sich die Verhältnisse geändert, die meisten Bewohnerinnen und Bewohner benötigen Pflege. Deshalb steht für das WAP die Pflege mittel bis stark pflegebedürftiger Menschen im Vordergrund. Das WAP ist jedoch auch ein Dienstleistungsunternehmen, das erfolgreich wirtschaftet und selbsttragend ist, 160 Personen beschäftigt und über neue oder renovierte Gebäude verfügt.

Das WAP ist wirtschaftlich gesund und gut positioniert. Dies gilt es zu nutzen, denn das Umfeld ändert sich rasch. Die Aufgaben und Fragestellungen im Gesundheitswesen - namentlich gerade in der Pflegeversorgung -

sind komplex. Die Fähigkeit, auf Veränderungen rasch Antworten zu finden, ist unerlässlich. In der heutigen Organisationsform als eigenwirtschaftlicher Betrieb der Gemeinde wird es für das WAP immer schwieriger, sich in diesem Umfeld zu behaupten.

Der Gemeinderat hat deshalb in den Legislaturzielen 2014-2018 festgelegt, dass er die Organisationsform des WAP überprüfen und zukunftsfähig gestalten will.

Nach sorgfältigen Abklärungen ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass das WAP als gemeinnützige Aktiengesellschaft (AG) die Zukunft am besten meistern kann und aus der politischen Gemeinde ausgegliedert werden soll. Das WAP erhält damit vermehrt unternehmerische Flexibilität und kann seine Aufgabe zugunsten der Bevölkerung auch in Zukunft erfolgreich gestalten, ohne dass an der Qualität der Dienstleistungen zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner Abstriche gemacht werden.

Ein Rechtserlass (im Wortlaut im Anhang 1) umreißt die Eckpunkte der Ausgliederung des WAP aus der politischen Gemeinde in die Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum AG (WAPAG). Die Änderung jedes einzelnen dieser Eckpunkte unterliegt einer Urnenabstimmung.

Der Rechtserlass hält im Wesentlichen fest:

- Die WAPAG ist eine Pflegeeinrichtung der Gemeinde. Ihre wirtschaftliche Tätigkeit dient dem öffentlichen Nutzen und hat einen gemeinnützigen Charakter.
- Die WAPAG wird mit einem Aktienkapital von CHF 5'000'000 (CHF 100'000 Nominalkapital, CHF 4'900'000 AK-Erhöhung) sowie gesetzlichen Reserven von CHF 1'081'049.44 (Stand per 31. Dezember 2016, kann sich bis Ende 2017 ändern) ausgestattet. Die politische Gemeinde ist mit Gründung der Gesellschaft Alleinaktionärin.
- Das Grundstück verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und geht mit den Immobilien an die WAPAG über. Der vorgesehene Grenzverlauf/Grundstücksgrösse ist aus dem Katasterplan im Anhang 2 ersichtlich. Der Vollzug der Mutation erfolgt erst nach einer Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Ausgliederung des WAP.
- Die Gemeinde gewährt der WAPAG ein Darlehen über CHF 37'300'000 (Stand heute). Massgebend zur Berechnung der exakten Höhe des Darlehens sind die Bilanzwerte der Finanzbuchhaltung der politischen Gemeinde per 31. Dezember 2017.
- Die politische Gemeinde sichert sich den Zugriff auf Immobilie und Land durch ein Vorkaufsrecht.
- Ein allfälliger Verkauf von Aktien untersteht einer erneuten Urnenabstimmung.
- Der Gemeinderat kann mindestens eines seiner Mitglieder oder einen Dritten als Vertreterin/Vertreter der politischen Gemeinde in den Verwaltungsrat delegieren.
- Der Gemeinderat beaufsichtigt die Organe der WAPAG sowie die Erfüllung der Leistungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem WAPAG. Das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner ist dem Gemeinderat ein zentrales Anliegen und trotz allen Wirtschaftlichkeitsbemühungen zu priorisieren.
- Die Verträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern werden per 1. Januar 2018 gleichwertig durch die WAPAG übernommen.
- Die Mitarbeitenden sind ab 1. Januar 2018 privatrechtlich angestellt. Die WAPAG bietet allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gleichwertige Anstellungsbedingungen an (Besitzstandwahrung bezüglich Lohn und Vorsorgelösung). Das Personalreglement wird gemeinsam mit einer noch zu wählenden Personalvertretung entwickelt.

Die Ausgliederung des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums in eine Aktiengesellschaft soll auf den 1. Januar 2018 erfolgen. Der Gemeinderat wird mit der Umsetzung beauftragt.

Weisung

1. Pflegeversorgung im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat sich 2010 ein neues Pflegegesetz gegeben (in Kraft seit dem 1. Januar 2011). In dessen §5 verpflichtet er die Gemeinden, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversor-

gung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen. Die Gemeinden können für die stationäre Langzeitpflege eigene Einrichtungen betreiben, oder sie beauftragen damit von Dritten betriebene Pflegeheime. Spitex-Institutionen oder selbstständig tätige Pflegefachpersonen stellen im Auftrag der Gemeinde die ambulante Pflegeversorgung sicher.

2. Wie macht das Wallisellen?

Das Altersleitbild 2014-2020 der Gemeinde Wallisellen umreisst, wie Wallisellen dieser gesetzlichen Verpflichtung nachkommen will. Die Gemeinde sieht es als zentrale Aufgabe, optimale Rahmenbedingungen für eine möglichst selbständige und zufriedenstellende Lebensgestaltung aller Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Als altersfreundliche Gemeinde sorgt sie deshalb zunächst für eine gute ambulante Versorgung. Dank ausgebauter Spitex-Leistungen können selbst hochbetagte Menschen weiterhin in ihrer vertrauten Wohnumgebung leben. Wenn das nicht mehr möglich ist, sorgt die Gemeinde für eine bedarfsgerechte stationäre Pflege und Betreuung. Die Schlüsselrolle kommt dabei dem Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum, kurz: WAP, zu.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Langzeitversorgung definiert der Gemeinderat auch die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Dietlikon und Wangen-Brüttisellen (Allianz Pflegeversorgung).

Das WAP bietet 115 Bewohnerinnen und Bewohnern eine Heimat. Noch vor wenigen Jahren waren die Bewohnerinnen und Bewohner des WAP kaum pflegebedürftig. Heute haben sich die Verhältnisse geändert, die meisten Bewohnerinnen und Bewohner sind pflegebedürftig. Die Pflege mittel bis stark pflegebedürftiger Menschen steht deshalb im Vordergrund. Aber das WAP ist auch ein Dienstleistungsunternehmen für Beratung, Informationsanlässe, Vermietung von Seminarräumen an Vereine, Parteien u.a., Bistro, Coiffeur und andere Supportleistungen etc. Das WAP wirtschaftet erfolgreich und ist selbsttragend, beschäftigt 160 Personen und verfügt über neu erstellte und neu renovierte Gebäude.

3. Überprüfung der Aufgaben des Gemeinderates

Der Gemeinderat der politischen Gemeinde Wallisellen ist aktuell mit vielfältigen Aufgaben mit politischen und unternehmerischen Hintergrund betraut. Als politisches Gremium möchte sich der Gemeinderat jedoch auf seine politischen Aufgaben konzentrieren und insbesondere sich von unternehmerischen Verpflichtungen im operativen Tagesgeschäft, bspw. des WAP, entlasten. Er wird weiterhin die politische Gesamtverantwortung tragen, für das operative Tagesgeschäft jedoch Fachleute mit entsprechendem Gestaltungsfreiraum beziehen. Die Ausgliederung des WAP soll in dieser Weise dem Gemeinderat die Möglichkeit geben, sich auf seine politischen Aufgaben zu konzentrieren.

4. Herausforderungen/Handlungsbedarf im Wägelwiesen

Das WAP ist in die Gemeindeorganisation eingebettet. Seit Januar 2012 ist das WAP ein eigenwirtschaftlicher Betrieb, der mit einem Leistungsauftrag der Gemeinde arbeitet. Eigenwirtschaftlichkeit bedeutet, dass Leistungen des WAP grundsätzlich gegen angemessenes Entgelt erfolgen und dass dieses Entgelt so zu bemessen ist, dass die Betriebskosten einschliesslich der Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibungen) mindestens gedeckt sind. Der Gemeinderat trägt heute aber noch Teilverantwortung im operativen Tagesgeschäft mit, so fällt er die Entscheidung bei der Einstellung von Kaderpersonal des Wägelwiesen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin, Betreiberin und Aufsichtsorgan des WAP. Weiter schiesst die Gemeinde für die Finanzierung des Um- und Erweiterungsbaus dem WAP die notwendigen finanziellen Mittel entsprechend den Baukosten vor. Diese verschiedenen Rollen führen zu Ziel- und Kompetenzkonflikten und schränken die unternehmerischen Handlungsspielräume des WAP unnötig ein.

Das WAP steht im Wettbewerb mit anderen Heimen, privaten wie auch öffentlichen. Um die eigenen Pflegeplätze auslasten zu können, muss das WAP konkurrenzfähig sein. Das bezieht sich einerseits auf die Infrastruktur, die durch Neubau und Renovation weitgehend sichergestellt ist. Andererseits muss das WAP aber vor allem für hochqualifiziertes Personal attraktiv sein. Nur ein attraktives Unternehmen mit zeitgemässen Anstellungsbedingungen und moderner Arbeitsumgebung wird genügend qualifiziertes Personal rekrutieren und halten

können. Die Unternehmensleitung muss hierzu zeitgerecht handeln können. Als eigenwirtschaftlicher Betrieb ist das WAP heute jedoch in den politischen Ablauf der Gemeinde eingebettet.

Der politische Ablauf stellt sicher, dass alle interessierten Kreise bei der Entscheidungsfindung eingebunden werden. Dementsprechend langsam und eher schwerfällig ist der politische Prozess ausgestaltet. Dies ist beabsichtigt und richtig für die Gemeinde. Das WAP ist jedoch Anforderungen ausgesetzt, die einen schnelleren Entscheidungsprozess verlangen. So bedarf die Anstellung einer Kaderperson heute eines Gemeinderatsbeschlusses, der einen entsprechenden politischen Zeitablauf erfordert. Das dauert für einen wirtschaftlichen Entscheid zu lange. Nicht selten entscheidet sich ein Wunschkandidat/eine Wunschkandidatin zwischenzeitlich für einen anderen Arbeitgeber. Das WAP hat so das Nachsehen.

Für die Pflege schwer pflegebedürftiger Menschen können Kooperationen mit spezialisierten Institutionen oder spezialisierten Heimen sinnvoll sein. Aber auch der gemeinsame Einkauf oder der Betrieb gemeinschaftlicher Einrichtungen können unternehmerisch angezeigt sein. Für einen eigenwirtschaftlichen Betrieb der Gemeinde ist die Wahrnehmung solcher Chancen und Möglichkeiten kompliziert, schwerfällig oder gar unmöglich. Ein ausgegliedertes WAP, das im operativen Tagesgeschäft nicht mehr von den kommunalen politischen Abläufen abhängig ist, kann zeitlich adäquater unternehmerische Entscheide fällen und umsetzen.

Die Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner des WAP nimmt zu. Damit werden die Qualitätsanforderungen an das WAP und dessen Personal immer grösser. Gleichzeitig steigt der Konkurrenzdruck. Das WAP muss rasch - und unabhängig vom politischen Entscheidungsweg - unternehmerische Entscheide fällen können, um mit der Konkurrenz mithalten zu können. Die heutige Einbettung des WAP in die Gemeinde verhindert dies. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat in seinen Legislaturzielen 2014-2018 darauf festgelegt, die Einbindung des WAP in die Gemeinde zu überprüfen.

Die heutige Situation birgt das grosse Risiko von Ziel- und Kompetenzkonflikten innerhalb der politischen Gemeinde. Die politischen Entscheidungswege passen nicht zu den unternehmerischen Herausforderungen des WAP. Durch eine neue Struktur können diese Risiken minimiert und die Chancen optimiert werden.

5. Zielsetzungen

Angesichts der Bewegung, die in den letzten Jahren in den Pflegemarkt gekommen ist, und den weiteren Veränderungen im Umfeld, die auf das WAP zukommen werden, gilt es die heutige gute Situation mit den richtigen Massnahmen zu verteidigen. Der Gemeinderat will mit der neuen Struktur für das WAP bessere Voraussetzungen schaffen, damit es seine Herausforderungen erfolgreich meistern kann.

6. Vorgehen

Damit die Gemeinde Wallisellen ihren Einwohnerinnen und Einwohnern auch in Zukunft ein optimales Angebot für pflegebedürftige Menschen anbieten kann, mussten die aktuelle Situation analysiert und Möglichkeiten untersucht werden, wie diese Zielsetzung am besten und wirtschaftlichsten erreicht werden kann.

Eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz der Ressortvorsteherin Gesellschaft nahm im Auftrag des Gemeinderates am 8. Januar 2015 ihre Arbeit auf und entwickelte mit Unterstützung durch die Geschäftsleitung des WAP, einen Gesundheitsökonom und einen Juristen die Entscheidungsgrundlagen.

Der Gemeinderat befasste sich im Rahmen einer ganztägigen Klausur intensiv mit den Empfehlungen dieser Arbeitsgruppe und liess im Anschluss an die Klausur weitere Detailfragen klären. In seinen Sitzungen vom 4. Oktober 2016 und vom 13. Dezember 2016 sowie vom 17. Januar 2017 setzte er sich sowohl mit den Ergebnissen dieser Arbeit wie auch denjenigen aus der Vorprüfung durch das Gemeindeamt des Kantons Zürich vom 15. November 2016 auseinander und liess diese in seine Entscheidungsfindung einfließen.

7. Prüfung möglicher Varianten

Bei der Untersuchung der verschiedenen Varianten orientierten sich Arbeitsgruppe und Gemeinderat an bestimmten Rahmenbedingungen:

Das WAP soll organisatorisch selbständig werden. Unternehmerische Führung und politische Prozesse sollen entkoppelt werden. Namentlich gilt es, die übergeordnete politische Ebene der Trägerschaft von der operativen Ebene der Unternehmensführung abzugrenzen.

Flexibilität ist eine weitere Rahmenbedingung für eine erfolgreiche Unternehmensführung in einem sich rasch verändernden Umfeld: Kurze Entscheidungswege, Anpassungsfähigkeit an die Erfordernisse des Arbeitsmarktes, die Möglichkeit, auf einfache Weise Kooperationen einzugehen, flexible Unternehmensstrukturen und die Erweiterung des Fachwissens auf der strategischen Ebene der Unternehmensleitung sind deshalb wesentliche Anforderungen an die künftige Rechtsform des WAP.

Trotzdem muss die Gemeinde ihre Interessen weiterhin durch eine angemessene Mitbestimmung wahren und auf die Unternehmensentwicklung Einfluss nehmen können. Die im WAP angelegten Vermögenswerte der Gemeinde sind zu schützen.

Folgende Möglichkeiten wurden unter diesen Aspekten untersucht und der Aktiengesellschaft in ihrer gemeinnützigen Form gegenübergestellt:

Die **Stiftung** verfolgt zwar in der Regel einen gemeinnützigen Zweck, hat aber aus Sicht der Gemeinde erhebliche Nachteile: Ist das WAP einmal in eine Stiftung eingebracht, verliert die Gemeinde nicht nur das Eigentum an den Liegenschaften und sämtlichen anderen Vermögenswerten, sondern auch fast jede Einflussnahme auf die Führung. Denn im Rahmen ihres Zwecks ist eine Stiftung autonom. Auch die Einflussnahme über die Besetzung des Stiftungsrats ist erschwert: Die Wahl erfolgt periodisch. Nach seiner Wahl ist ein Stiftungsrat frei. Kurz: Die AG schützt die Vermögenswerte der Gemeinde und bietet der Gemeinde bei Bedarf konkretere Möglichkeiten der Einflussnahme als die Stiftung.

Die **kommunale Anstalt** wurde ebenfalls geprüft. Gegenüber der AG hat sie aber in zentralen Punkten Nachteile.

- **Unternehmerische Beweglichkeit:** Die AG ist von den Entscheidungsabläufen und Beschlussfristen der Gemeindebehörden unabhängiger als eine kommunale Anstalt. Das betrifft u.a. interne Organisation, Anstellungen, Investitionen, Kooperationen oder Übernahmen etc.
- **Kooperationsfähigkeit:** Die AG kann eine andere juristische Person problemlos übernehmen oder sich an einer solchen in beliebiger Höhe beteiligen. Sie kann andere Firmen integrieren oder eigene Unternehmensteile in eine neue Firma ausgliedern, die dann ihrerseits wieder volle Kooperationsfähigkeit hat etc. Bei der kommunalen Anstalt ist das in dieser Einfachheit nicht möglich.
- **Rechnungslegung und Rechnungsprüfung:** Die kantonalen Anforderungen an die kommunale Rechnungslegung sind nicht deckungsgleich mit den Branchenanforderungen an die Rechnungslegung des WAP. Bei der Variante kommunale Anstalt müsste das WAP dementsprechend weiterhin zwei Kontenpläne führen, und es müssten weiterhin zwei Rechnungen geprüft werden.
- **Rechtsanwendung:** Mit Blick auf Rechtsfragen im Zusammenhang mit der AG gibt es eine durchgesetzte Rechtspraxis. Die Rechtsanwendung ist robust, die Rechtssicherheit hoch. Die kommunale Anstalt ist weniger erprobt in ausserordentlichen Situationen und die Rechtsanwendung dementsprechend weniger geübt, was mit vergleichsweise geringerer Rechtssicherheit einhergeht.

Diese Befunde bestätigt eine vom konkreten Fall des WAP unabhängig erstellte, allgemeine Analyse der Hochschule Luzern vom März 2015: Die AG schneidet hauptsächlich in den Bereichen Kooperationsfähigkeit, Handlungsautonomie und Anreiz zur Wirtschaftlichkeit besser ab als die kommunale Anstalt. Die Vorteile der AG werden auch empirisch belegt: Die gemeinnützige AG ist mit Abstand die häufigste Rechtsform, die in den letzten Jahren bei Ausgliederungen von Heimen gewählt worden ist.

Die **GmbH** verfügt üblicherweise nicht über eine Differenzierung zwischen strategischer und operativer Führungsebene wie die Aktiengesellschaft. Diese personelle Trennung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsführung erachtet der Gemeinderat jedoch als wesentlichen Teil einer geordneten Unternehmensstruktur zum Schutze der Gemeindeinteressen. Die GmbH erscheint deshalb als weniger geeignete Unternehmensform als die AG.

Die **Genossenschaft** und der **Verein** sind theoretisch denkbar, aber schwerfällig und unberechenbar in der Beschlussfassung durch die Genossenschafter bzw. die Vereinsmitglieder (Kopfstimmrecht).

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile ist der Gemeinderat zum Schluss gelangt, dass die **Aktiengesellschaft (AG) in der gemeinnützigen Form** die zweckmässigste Möglichkeit darstellt, das WAP auf die erfolgreiche Bewältigung der künftigen Herausforderungen einzustellen.

Die Ausgliederung des WAP aus der Gemeindeorganisation in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft soll per 1. Januar 2018 erfolgen.

8. Interessenwahrung von Gemeinde und Einwohnerinnen/Einwohnern

Die Gemeinde ist gesetzlich und durch den Versorgungsauftrag der Gesundheitsdirektion verpflichtet, die Pflegeversorgung der Bevölkerung Wallisellens sicherzustellen. Sie hat nicht nur ein Interesse, sondern auch den Anspruch auf eine angemessene Einflussnahme auf das WAP.

Die Gemeinde ist Alleineigentümerin der Aktiengesellschaft. Sie sichert sich ihren Einfluss über die Eignerstrategie, im Rahmen der Ausübung ihrer statutarischen Rechte sowie über eine Leistungsvereinbarung mit der WAPAG. Die Dokumente können im Wortlaut auf der Website der Gemeinde oder während der Öffnungszeiten des Gemeindehauses in der Gemeindekanzlei eingesehen und dort auf Wunsch bezogen werden.

Eckpunkte der Eignerstrategie: Die strategische Ausrichtung der kommunalen Langzeitversorgung liegt gemäss kantonalem Pflegegesetz in der Verantwortung der Gemeinde. Die WAPAG sichert der Gemeinde Wallisellen, ggf. in Zusammenarbeit mit Partnern, die stationäre Langzeitversorgung in der Pflege. Der Gemeinderat koordiniert darüber hinaus die kommunale strategische Ausrichtung mit den Gemeinden Dietlikon und Wangen-Brüttisellen gemäss Zusammenarbeitsvertrag Allianz Pflegeversorgung sowie allenfalls gestützt auf weitere Beschlüsse der drei Gemeindeexekutiven. Das Angebot der WAPAG orientiert sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung. Die WAPAG finanziert sich über mindestens vollkostendeckende Tarife selbst und kann in Absprache mit dem Eigentümer Reserven bilden. Das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner ist ein zentrales Anliegen und trotz allen Wirtschaftlichkeitsbemühungen zu priorisieren.

Eckpunkte der Statuten: Die Aktiengesellschaft erbringt ambulant oder stationär Leistungen im Bereich Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen. Sie ist gemeinnützig, zahlt somit keine Dividenden aus. Allfällige Gewinne kommen der WAPAG bzw. seinen Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute. Gemäss Aktienrecht und Statuten gehören die Berufung und Abberufung des Verwaltungsrats sowie der Revisionsstelle, die Festsetzung und Änderung der Statuten, die Genehmigung der Jahresrechnung, die Gewinnverwendung, die Entlastung des Verwaltungsrates zu den Rechten der Generalversammlung, in diesem Falle der Gemeinde.

Der Gemeinderat kann mindestens eines seiner Mitglieder oder einen Dritten als Vertreterin/Vertreter der politischen Gemeinde in den Verwaltungsrat delegieren.

Eckpunkte der Leistungsvereinbarung: Die WAPAG stellt die fachgerechte und zeitgemässe Pflege und Betreuung mit Priorität für die Einwohnerinnen und Einwohner von Wallisellen und der Allianzgemeinden Dietlikon und Wangen-Brüttisellen sicher. Im Zentrum steht die Langzeitpflege mittel- bis schwer Pflegebedürftiger. Zum Angebot gehören auch Palliativ- und Demenzpflege. Die Leistungsvereinbarung regelt u.a. die Zahl der anzubietenden Pflegeplätze und das Angebot an Alterswohnungen, die Aufgabe der WAPAG als Ausbildungsbetrieb, die zu erfüllenden Qualitätsstandards, die Taxgestaltung oder die Übernahme von Pflegekosten, die über den kantonalen Normkosten liegen.

9. Sicherung der Vermögenswerte

Die Gemeinde hält zum Zeitpunkt der Ausgliederung des WAP 100 % der Aktien (Namenaktien). Eine allfällige Veräusserung von Aktien untersteht dem obligatorischen Referendum (Urnenabstimmung).

Der Gemeinde wird ein unlimitiertes, auf 25 Jahre befristetes Vorkaufsrecht auf den in die Gesellschaft eingebrachten Grundstücken eingeräumt.

10. Umsetzung

■ Gemeindeordnung/Kompetenzen Gemeinderat

Die Ausgliederung des WAP aus der Gemeindeorganisation kann ohne Anpassungen der Gemeindeordnung und des Geschäfts- und Kompetenzreglements erfolgen.

■ Finanzielle Ausstattung und Übergang

Die politische Gemeinde stattet die Aktiengesellschaft mit einem Nominalkapital von CHF 100'000 aus (100 Namenaktien à CHF 1'000). Sie erhöht das Eigenkapital zudem mittels einer Kapitalerhöhung von CHF 4'900'000 auf CHF 5'000'000.

Anlässlich der Kapitalerhöhung gehen die Bilanzwerte des WAP in der Finanzbuchhaltung der politischen Gemeinde an die Gesellschaft über. Bei den Aktiven handelt es sich um Finanzvermögen (flüssige Mittel, Debitorenguthaben, Vorräte) und um Verwaltungsvermögen (Hochbauten und Mobilien). Im Verwaltungsvermögen (Anlagevermögen) eingeschlossen sind die Gebäude Obere Kirchstrasse 31 und 33 inkl. das Alters- und Pflegeheim sowie die Alterswohnungen und das Grundstück (Vergabe Katasternummer erfolgt bei Grundstückmutation). Das Verwaltungsvermögen hat per 31. Dezember 2017 einen voraussichtlichen Wert von CHF 40'317'000.00 (Wert Sacheinlage). Der Gesamtwert der Aktiven beträgt CHF 45'100'000.00.

Die Passiven bestehen aus dem Fremdkapital (Kreditoren, Rückstellungen Sanierungsbeiträge BVK) und der Spezialfinanzierung WAP und betragen per 31. Dezember 2017 voraussichtlich CHF 2'900'000.00.

Der Gesamtwert der Aktiven von CHF 45'100'000.00 abzüglich dem Gesamtwert der Passiven von CHF 2'900'000.00 ergibt den Aktivenüberschuss von CHF 42'200'000.00. Zieht man vom Aktivenüberschuss den Anteil der Aktienkapitalerhöhung von CHF 4'900'000.00 ab, ergibt sich ein Betrag von CHF 37'300'000.00.

Die CHF 37'300'000.00 ist ein verzinsliches und rückzahlbares Darlehen der Gemeinde, mit dem die übertragenen Werte von der Gesellschaft zu finanzieren sind. Der Darlehenszins entspricht dem Zins, den die politische Gemeinde zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft für ein Darlehen in gleicher Höhe und Laufzeit auf dem Markt zu zahlen hätte.

Der Bestand Spezialfinanzierung in der Höhe von 1'081'049.44 (Stand per 31. Dezember 2016, kann sich bis Ende 2017 ändern) wird per Ende 2017 in die Gesellschaft überführt und von dieser den gesetzlichen Reserven zugeschlagen.

Die effektive Höhe dieser an die Gesellschaft zu übertragenden Werte, der Rückstellungen und der Reserven kann erst per 31. Dezember 2017 genau festgelegt werden. Massgebend sind die entsprechenden Bilanzwerte der Finanzbuchhaltung der politischen Gemeinde. Davon hängt dann auch die Höhe des Darlehens als Differenz zwischen den übertragenen Aktiven und Passiven inkl. Aktienkapital ab. Die angegebenen Werte sind in der Höhe plausibel.

Nicht übertragen wird und damit bei der Gemeinde verbleibt der Fonds „Alters- und Pflegeheim Wägelwiesen“ in der Höhe von CHF 3'601'650.95 (Stand per 31. Dezember 2016, kann sich bis Ende 2017 ändern). Der Fonds ist zweckgebunden zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner des WAP. Der Gemeinderat wird über die zweckbestimmte Verwendung des Fonds wachen, indem Ausgaben auf Antrag der WAPAG durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Für die Gemeinderechnung wird die Ausgliederung des WAP ergebnisneutral gestaltet. Hinsichtlich der künftigen laufenden Kosten soll das WAP weiterhin eigenwirtschaftlich geführt werden, und somit sollen für die Gemeinde neben der Restfinanzierung gemäss kantonalem Pflegegesetz weiterhin keine zusätzlichen Kosten anfallen.

■ Transaktionskosten

Für die Umsetzung der Ausgliederung fallen sogenannte Transaktionskosten an. Das sind Aufwendungen für den Vollzug von Grundbuchmutationen, Registereinträge etc. Die aufgelisteten Beträge belaufen sich auf etwa (Schätzungen der jeweiligen Fachstellen):

- Geometer (Mutation Grundstücksteilung)
Ca. CHF 10'000.00
- Baurechtliche Bewilligung Grundstücksmutation
Je nach Auflagen, max. CHF 500.00
- Notariatskosten
Grundstücksübertragung: je 1 Promille des Grundstückspreises für Notariat und Grundbuch, zzgl. MwSt.
Einrichtung Vorkaufsrecht und weitere Dienstbarkeiten: Preis abhängig von diversen inhaltlichen Regelungen und zeitlicher Gültigkeit, kann vom Notariat so nicht genannt werden
- Grundsteuern
Fällt keine an, da das Grundstück bereits "öffentlich" ist
- Stempelabgaben
Bei Steuerbefreiung (Entscheid durch Kantonales Steueramt) keine, andernfalls 1 % des über 1 Mio. Franken liegenden Aktienkapitals (d.h. für die übrigen 4 Mio. Franken)
- Anwaltskosten
Erstellung Gründungsdokumente, Darlehensvertrag, Personalreglement (inkl. Begleitung Personalkommission), diverse Reglemente (Organisationsreglement, Reglement zur Wahl der Personalkommission, etc.), voraussichtlich bis etwa CHF 20'000.00; die genaue Offerte/GR-Kredit erfolgt bei Auslösung der Phase III, der Projektumsetzung (d.h. nach einem zustimmenden Abstimmungsergebnis)
- Handelsregisteramt
CHF 600.00
- Revisionsstelle
Prüfbericht ca. CHF 5'000.00
- **Vertragsänderungen für Bewohnerinnen und Bewohner**
Die heutigen Verträge mit Bewohnerinnen und Bewohner werden auf den 1. Januar 2018 in privatrechtliche Vertragsverhältnisse überführt. Die WAPAG wird hierbei die gleichwertigen Konditionen wie als eigenwirtschaftlicher Betrieb gewährleisten.
Die Tarife für die Bewohnerinnen und Bewohner werden weiterhin nach branchenüblichen Vorgaben berechnet werden. Die Entwicklung der künftigen Tarifgestaltung ist dementsprechend unabhängig von der Ausgliederung des WAP.
- **Vertragsänderungen für das Personal**
Das Anstellungsverhältnis zwischen den Mitarbeitenden und der WAPAG ändert seine Rechtsnatur: Die auf eine Verfügung der Gemeinde abgestützte öffentlich-rechtliche Anstellung wird von einem privatrechtlich abgeschlossenen Arbeitsvertrag abgelöst.
Mit dem Wechsel in das privatrechtliche Vertragsverhältnis ist die WAPAG vom öffentlich-rechtlichen Anstellungsrahmen der Gemeinde unabhängig. Zur Sicherstellung von attraktiven Anstellungsbedingungen für das gut qualifizierte Personal ist dies unter den bestehenden Marktbedingungen wichtig. Den Mitarbeitenden werden aus dem Wechsel von der öffentlich-rechtlichen Anstellung zum privatrechtlichen Arbeitsvertrag deshalb keine Nachteile erwachsen. Die Mitarbeitenden erhalten mit dem Wechsel zur AG finanziell gleichwertige Arbeitsbedingungen (wie Funktion, Lohn, Dienstjahr und Dienstaltersgeschenk, Altersvorsorge). Ein Personalreglement regelt die Details. Es wird gemeinsam mit einer von den Mitarbeitenden zu wählenden Personalkommission ausgearbeitet.
Die Mitarbeitenden erhalten neue Arbeitsverträge der AG, gültig ab 1. Januar 2018. Dieser Arbeitsvertrag tritt an die Stelle der öffentlich-rechtlichen Anstellung, die auf 31. Dezember 2017 gekündigt wird. Die Zusammenarbeit kann so nahtlos weitergeführt werden.
- **Sonstige Verträge**
Verträge mit Lieferanten werden vom WAP laufend überprüft.

11. Inkraftsetzung

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug der Ausgliederung beauftragt. Der Rechtserlass tritt auf den 1. Januar 2018 in Kraft. Der Gemeinderat bestimmt die Gründung der Gesellschaft.

Anhang: Rechtserlass

Anhang: Grundstücksplan

Abschied der Rechnungsprüfungskommission"

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1** Die vorstehende Weisung zuhanden der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 für die Ausgliederung des Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrums aus der politischen Gemeinde Wallisellen in eine Aktiengesellschaft mit gemeinnützigem Zweck wird genehmigt.
- 2** Die Präsidialabteilung wird eingeladen, die definitive Weisung zu erarbeiten und den Urnengang vorzubereiten.
- 3** Mitteilungen
 - 3.1** Rechnungsprüfungskommission (Übermittlung als PDF mittels E-Mail)
 - 3.2** Vector Communications, Dr. Thomas O. Koller, Weinbergstrasse 131, Postfach, 8042 Zürich
 - 3.3** Dr. Willy Oggier, Gesundheitsökonomische Beratungen AG, Weinhaldenstrasse 22, 8700 Küsnacht
 - 3.4** RA Daniel Staffelbach, Kanzlei Walder Wyss Rechtsanwälte, Seefeldstrasse 123, Postfach 1236, 8034 Zürich
 - 3.5** Arbeitsgruppe Einbindung WAP
 - 3.6** Ressortvorsteherin Gesellschaft (Übermittlung als PDF mittels E-Mail)
 - 3.7** Gemeindeschreiberin
 - 3.8** 2. Gemeindeschreiber-Stellvertreter (Abstimmung und Kommunikation)
 - 3.9** Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - 3.10** Zentrumsleiter WAP
 - 3.11** Leiter Zentrale Dienste WAP

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin

Zugestellt am: