



G E M E I N D E

HOMBRECHTIKON

GEMEINDEVERSAMMLUNG
POLITISCHE GEMEINDE

Mittwoch, 4. April 2018, 20.00 Uhr, im Gemeindesaal



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein zur

GEMEINDEVERSAMMLUNG

am Mittwoch, 4. April 2018, 20.00 Uhr, im Gemeindesaal

Die Anträge an die Gemeindeversammlung liegen mit den dazugehörigen Akten am Schalter der Einwohnerdienste (Gemeindehaus 1.Stock) ab Mittwoch, 21. März 2018, zur Einsicht auf.

Diese Broschüre kann auch im Internet unter www.hombrechtikon.ch → Politik, Behörden, Gemeindeversammlung heruntergeladen und per Telefon 055 254 92 31 oder per E-Mail (kanzlei@hombrechtikon.ch) bestellt werden. Weitere Exemplare liegen im Foyer des Gemeindehauses auf.

Wir freuen uns sehr, wenn auch Sie an dieser Gemeindeversammlung teilnehmen.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT HOMBRECHTIKON

Rainer Odermatt
Gemeindepräsident

Jürgen Sulger
Gemeindeschreiber

| SEITE | POLITISCHE GEMEINDE |
|-------|--|
| 3 | 1. Projekt Erweiterung Schulhaus Tobel: Genehmigung der Bauabrechnung |
| 4 | 2. Einführung neue Rechnungslegung «HRM2»: Neubewertung des Verwaltungsvermögens |
| 8 | 3. (neues) Alterszentrum Breitlen – Teilrevision der Gemeindeordnung: Vorberatung der Abstimmungsvorlage |
| 33 | Bürgerrechtsgesuche |

Erweiterung Schulhaus Tobel Genehmigung der Bauabrechnung

Antrag

Die Bauabrechnung für das Projekt Erweiterung Schulhaus Tobel im Betrag von CHF 3'234'101.20 wird genehmigt. Vom Mehraufwand in Höhe von CHF 34'101.20 wird Kenntnis genommen.

3

Weisung

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2012 bewilligten die Stimmberechtigten einen Bruttobaukredit von CHF 3.2 Mio. für das Projekt Erweiterung Schulhaus (SH) Tobel. Nach Abschluss der Bau- und Umgebungsarbeiten liegt die Bauabrechnung vom 4. Januar 2018 vor:

| | |
|----------------------|------------------|
| Bewilligter Kredit | CHF 3'200'000.00 |
| Gesamtkosten | CHF 3'234'101.20 |
| Mehraufwand (+1.1 %) | CHF 34'101.20 |

Abweichungen und Begründungen

Nachfolgend sind die grössten Mehraufwendungen aufgeführt:

- Elektroanlagen/Leuchtenlieferung (rund CHF 28'000): Eine zusätzliche provisorische Wegbeleuchtung sowie die Anpassung der Gonganlage SH Tobel 1 und 2 waren notwendig.
- Heizungsanlagen (rund CHF 21'000): Aufgrund der Brandschutzvorschriften musste in der Heizzentrale ein neuer Systemschacht erstellt werden. Eine Kaminsanierung wurde nötig und im Lehrzimmer (SH Tobel 2) musste ein zusätzlicher Heizkörper erstellt werden.
- HLKS-Ingenieur (rund CHF 23'000): In Anlehnung an die Brandschutzvorschriften waren diverse Umplanungen notwendig.
- Anschlussgebühren (rund CHF 22'000): Diese Gebühren ergeben sich aus dem Schätzungsergebnis durch die Gebäudeversicherung Kanton Zürich. Die Wertvermehrung war höher als angenommen.

Demgegenüber stehen auch Mindereinnahmen. Die grösste Position betrifft die Gärtnerarbeiten inklusive Spielplatz (rund CHF 30'000). Die Minderkosten resultieren vor allem aus der Reduktion der Pflasterbeläge.

Empfehlung

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Behördlicher Referent: Tino Ponato, Ressortvorstand Hochbau und Liegenschaften

Abschied der RPK

Der gemeinderätliche Antrag wird der Gemeindeversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Einführung neue Rechnungslegung «HRM2» Neubewertung des Verwaltungsvermögens

Antrag

Im Rahmen der Einführung der neuen Rechnungslegung «HRM2» wird das Verwaltungsvermögen für die Eingangsbilanz per 1. Januar 2019 neu bewertet.

Weisung

Vorgeschichte

Am 20. April 2015 wurde das neue Gemeindegesetz durch den Zürcher Kantonsrat verabschiedet. Die neue Gemeindegesetzgebung schafft die Grundlage, dass Gemeinden und öffentlichrechtliche Institutionen ihre Organisation und Haushaltsführung zeitgemäss ausgestalten können. Dabei werden unter anderem auch die Rechnungslegungsvorschriften an schweizweit geltende Standards für öffentliche Gemeinwesen angepasst.

Am 7. November 2016 genehmigte der Kantonsrat die vom Regierungsrat am 29. Juni 2016 beschlossene Gemeindeverordnung (VGG). In der Hauptsache regelt diese Vorlage die Vollzugsvorschriften zur Haushaltsführung.

Die Einführung der neuen Rechnungslegung Harmonisiertes Rechnungs-Modell 2 (kurz: «HRM2») bei den politischen Gemeinden, den Schulgemeinden, den Zweckverbänden und den Anstalten erfolgt auf den 1. Januar 2019. Dies bedeutet, dass der Voranschlag 2019, der in diesem Jahr verabschiedet wird, bereits auf der Basis der neuen Rechnungslegung erfolgen wird. Der erste Rechnungsabschluss wird demzufolge anfangs 2020 für das Rechnungsjahr 2019 vorliegen.

HRM2 ist eine Weiterentwicklung des bestehenden Rechnungsmodells. Die Konferenz der Kantonalen Finanzdirektoren veröffentlichte bereits im Januar 2008 ein Handbuch «Harmonisiertes Rechnungsmodell für die Kantone und Gemeinden HRM2». Es ersetzt die Fachempfehlung der Finanzdirektorenkonferenz aus dem Jahr 1981. Die Weiterentwicklung des bestehenden Rechnungsmodells wurde nötig, um die Wünsche und die Erwartungen an ein zeitgemässes Rechnungsmodell erfüllen zu können. Neben der Schaffung von aussagekräftigen Werten als Entscheidungsgrundlagen, der inhaltlich vergleichbaren Finanzdaten der Gemeinden und dem Ausweis der tatsächlichen Vermögensverhältnisse hat auch die Forderung nach Transparenz in der Organisationsstruktur zur genannten Weiterentwicklung geführt.

Im Weiteren ist erwähnenswert, dass alle sogenannten «Pilotgemeinden» ihre Verwaltungsvermögen neu bewertet haben, um so ein möglichst transparentes Bild über die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage abzubilden, die allgemein gültigen buchhalterischen Grundsätze zu erfüllen und um einen «Bench*» unter den Zürcher Gemeinden zu ermöglichen.

* = Kurzform für «Benchmark» bzw. «Benchmarking»: Gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich beschreibt Benchmarking den systematischen Leistungsvergleich zwischen Verwaltungseinheiten und/oder privaten Organisationen mit dem Ziel, von den Besten zu lernen.

Grundsätze und Einführung HRM2

Bei der Umstellung auf die neue Rechnungslegung sind die Gemeinden insbesondere durch folgende Neuerungen betroffen:

- Tatsächliche Abbildung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage «true and fair view-Prinzip».
- Freiwillige Neubewertung des Verwaltungsvermögens auf Basis der Investitionen ab 1986. Für die Eingangsbilanz wird ein Bilanzanpassungsbericht erstellt.
- Wechsel der Abschreibungsmethode von der degressiven Abschreibung auf die lineare Abschreibung aufgrund der Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionen.
- Verzicht auf zusätzliche Abschreibungen.
- Verpflichtung zur Führung einer Anlagebuchhaltung.
- Festlegung der Aktivierungsgrenze von CHF 50'000 für Mobilien und Immobilien. Dieser Wert wurde als Obergrenze festgelegt.
- Veröffentlichung der folgenden Finanzkennzahlen im Bericht zur Jahresrechnung und zum Voranschlag: Selbstfinanzierungsgrad, Zinsbelastungsanteil, Nettoverschuldungsquotient, Nettoschuld I pro Einwohner/in.

Neubewertung Verwaltungsvermögen (Restatement)

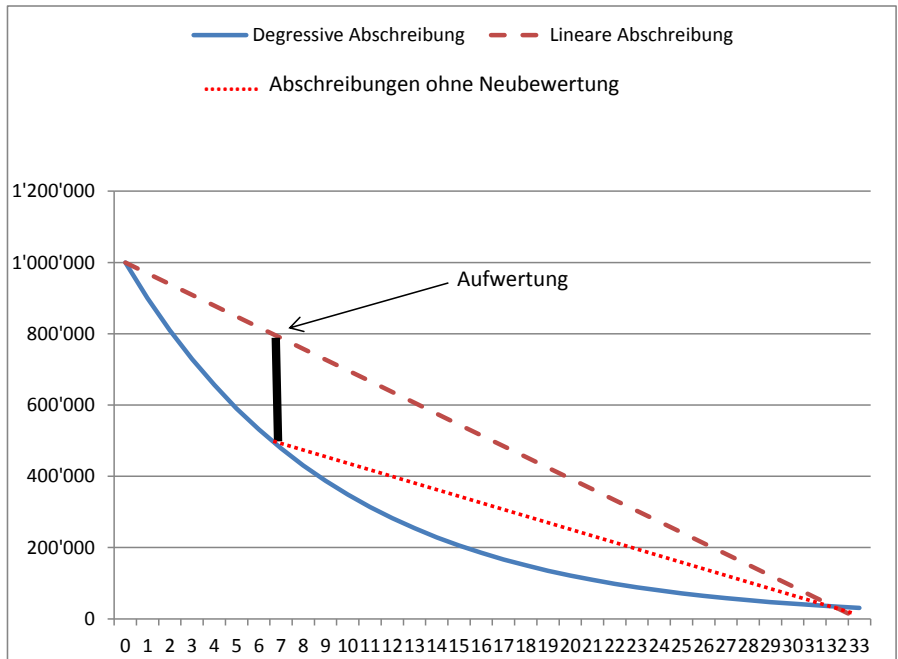
Für die Gemeinde Hombrechtikon ergibt sich insbesondere durch die Neubewertung des Verwaltungsvermögens eine Veränderung gegenüber der heutigen Rechnungslegung. Neu wird das allgemeine Verwaltungsvermögen nach dem Nutzwert und nicht mehr nach finanzrechtlichen Kriterien bewertet. Bis anhin ist das Verwaltungsvermögen – bis auf wenige Ausnahmen – zu 10% (Immobilien), respektive zu 20% (Mobilien) degressiv abgeschrieben worden. Damit wurden gegenüber dem aktuellen Nutzwert hohe Reserven geschaffen. Der Nutzwert des Verwaltungsvermögens wird deshalb höher sein als der Wert nach heutigem Finanzrecht. Konkret geht der Gemeinderat davon aus, dass die freiwillige Aufwertung des Verwaltungsvermögens zu einer Aufwertung von rund CHF 20 Mio. führen wird. Sie hat zur Folge, dass neben dem Verwaltungsvermögen auch das Eigenkapital um den genannten Betrag ansteigen wird.

Für die Berechnung des Nutzwertes (Restatement) werden pro Objekt die Investitionen ab 1986 als Grundlage genommen und dann linear abgeschrieben. Für diese Neubewertung des Nutzwertes berücksichtigt man nur reine Buchhaltungswerte aus der Investitionsrechnung. Es werden keine Marktwertanalysen durchgeführt. Auch der Zustand eines Objektes respektive einer Liegenschaft spielt für die Berechnung des Nutzwertes keine Rolle.

Das folgende Beispiel zeigt die Auswirkung der Neubewertung auf den Restwert und die Abschreibung.

Beispiel: Liegenschaft (Hochbau)
Erstellungskosten: CHF 1'000'000
Nutzungsdauer: 33 Jahre
Neubewertung nach 6 Jahren

6



Bei einer Aufwertung des Verwaltungsvermögens stimmen die Abschreibungen für neue Investitionen (nach HRM2) ab dem Zeitpunkt der Aufwertung mit den linearen Abschreibungen überein.

Die Neubewertung des Verwaltungsvermögens unterstützt massgeblich das Ziel, ein möglichst transparentes Bild über die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage abzugeben. Daneben lässt es eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden zu. Der effektive Wertverzehr des Verwaltungsvermögens wird in der Erfolgsrechnung wiedergegeben und die Abschreibungen können in den Planjahren genauer berechnet werden. Bei Verzicht auf die Neubewertung würden die Abschreibungen vorerst einbrechen und somit ein verzerrtes Bild des Finanzhaushaltes zeigen. Die einen Vermögenswerte (Investitionen vor 2019) würden weiterhin zu tief ausgewiesen (stille Reserven), die neuen Vermögenswerte (Investitionen ab 2019) mit den betriebswirtschaftlich richtigen Werten. Daher macht es aus Systemsicht Sinn, die Neubewertung

durchzuführen, damit alle Objekte in der Bilanz die richtigen Restbuchwerte ausweisen und auch alle stillen Reserven aufgelöst werden.

Gemäss § 179 Abs. 1 lit c und Abs. 2 des (neuen) Gemeindegesetzes steht es den Gemeinden grundsätzlich offen, das Verwaltungsvermögen unter Berücksichtigung der Anschaffungs- und Erstellungskosten spätestens ab 1986 neu zu bewerten. Gemäss den Schlussbestimmungen der Gemeindeverordnung (§ 49) hat das Budgetorgan, also die Gemeindeversammlung, zu entscheiden, ob das Verwaltungsvermögen für die Eingangsbilanz neu bewertet wird – wie vorgeschlagen – oder nicht.

Der Gemeinderat empfiehlt den Hombrechtiker Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den vorliegenden Antrag zu genehmigen.

Behördlicher Referent: Daniel Wenger, Ressortvorstand Finanzen

Abschied der RPK

Während mehr als drei Jahrzehnten wurden Investitionen in das Verwaltungsvermögen von den Steuerzahlern via Abschreibungen nach HRM1 finanziert. Einen Teil dieser Abschreibungen nun anlässlich des Wechsels auf HRM2 rückgängig zu machen, macht aus Sicht der RPK wenig Sinn. Abgeschriebenes Verwaltungsvermögen ist gutes Verwaltungsvermögen und kann (mangels Veräusserbarkeit) keine echte «stille Reserve» darstellen, welche aufgelöst werden könnte. Eine Aufwertung bliebe für den Steuerzahler vielmehr ohne Nutzen.

Die RPK empfiehlt deshalb, mit der Umstellung auf HRM2 am 1.1.2019 auf die Neubewertung (Restatement) zu verzichten.

(neues) Alterszentrum Breitlen Teilrevision der Gemeindeordnung

Antrag

1. Die nachfolgende Abstimmungsvorlage für ein (neues) Alterszentrum Breitlen mit den beiden Varianten «Privatisierung» und «gemeindeeigene gemeinnützige Aktiengesellschaft» wird der Gemeindeversammlung zur Vorberatung im Sinne von Artikel 8 Absatz 2 Gemeindeordnung unterbreitet.
2. Die an der Gemeindeversammlung beschlossene Fassung unterliegt der Urnenabstimmung (vorgesehen für 10. Juni 2018) und der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich.
3. Alle mit diesen Änderungen in Widerspruch stehenden Bestimmungen werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen aufgehoben.
4. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Änderungen.

Weisung

An der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 lehnte der Hombrechtiker Souverän die vom Gemeinderat unterbreitete Abstimmungsvorlage für ein Alterszentrum Breitlen ab. Die Gründe für die Ablehnung sind in einer Bevölkerungsbefragung eruiert worden.

Als Resultat dieser Bevölkerungsbefragung hat der Gemeinderat – in Abstimmung mit dem Hom'Care-Verwaltungsrat – entschieden, dem Souverän zwei Varianten vorzuschlagen, nämlich die Variante «Privatisierung» (Neubau und Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch Private) und die Variante «Eigenständigkeit» bzw. «gemeindeeigene gemeinnützige Aktiengesellschaft». An der Sanierungsbedürftigkeit des Alters- und Pflegeheims hat sich in der Zwischenzeit nichts geändert.

Nachfolgend finden Sie die Abstimmungsvorlage, so wie sie den Hombrechtiker Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 unterbreitet werden soll. Die Gemeindeversammlung hat im Rahmen der sogenannten «vorberatenden Gemeindeversammlung» die Möglichkeit, Änderungen an der Vorlage zu beschliessen. Da die Vorlage Änderungen in der Gemeindeordnung beinhaltet (bei beiden Varianten), muss gemäss aktueller Gemeindeordnung diese «Vorberatung» durchgeführt werden.

Das neue Gemeindegesetz, das per Anfang dieses Jahres in Kraft ist, bietet neu folgende Möglichkeit: Ändert die vorberatende Gemeindeversammlung den Gemeinderatsantrag ab, so hat der Gemeinderat anschliessend die Möglichkeit, seinen ursprünglichen Antrag zu unterbreiten. Dem Souverän würden theoretisch zwei verschiedene Anträge

unterbreitet werden. Hierbei ist aber festzustellen, dass die Vorlage schon ohne diese Möglichkeit genügend komplex ist. Wenn irgendwie möglich sollte man dieses Vorgehen vermeiden.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass diese Vorlage dem Gemeindeamt des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht worden ist. Sämtliche im Prüfungsbericht vom 19. Januar 2018 gemachten Änderungsvorschläge sind nachfolgend berücksichtigt worden.

Behördlicher Referent: Rainer Odermatt, Gemeindepräsident

ABSTIMMUNGSVORLAGE FÜR DIE URNENABSTIMMUNG VOM 10. JUNI 2018 (neues) Alterszentrum Breitlen

A. Das Wichtigste in Kürze

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 10. Juni 2018 entscheiden Sie an der Urne darüber, wie es mit dem Alterszentrum Breitlen weitergehen soll. Bekanntermassen hat eine im Oktober 2015 unterbreitete Vorlage bei Ihnen keine Mehrheit gefunden. Eine durch Hom'Care in Auftrag gegebene Bevölkerungsbefragung führte unter anderem dazu, dass wir Ihnen hier zwei Varianten zur Abstimmung unterbreiten:

Hauptantrag

- Die vom Gemeinderat bevorzugte Variante (nachfolgend als «Hauptantrag» bezeichnet) sieht den Neubau und den Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch Private vor. Der Neubau des Alterszentrums wird, ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde Hombrechtikon, durch die Swiss Prime Site Immobilien AG, Olten, realisiert; betrieben wird das Alterszentrum durch die Tertianum Management AG, Zürich. Die selbstständige Gemeindeanstalt «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» wird aufgelöst, ihre noch vorhandenen Aktiven und Passiven fliessen an die Gemeinde zurück.
- Die private Betreiberin bezahlt für die Nutzung der Liegenschaft einen jährlichen Baurechtszins in der Höhe von mindestens CHF 114'200.
- Für die bestehenden Bauten erhält die Gemeinde einen einmaligen Betrag von rund CHF 5.5 Mio.
- Des Weiteren erhält Hom'Care für die Übernahme von mobilen Sachanlagen und Vorleistungen rund CHF 870'000.

Variantenantrag

- Die zweite Variante «Eigenständigkeit» (nachfolgend als «Variantenantrag» bezeichnet) sieht den Neubau des Alterszentrums durch Hom'Care vor. Die selbstständige Gemeindeanstalt wird aus Gründen der Effizienz und der Wirtschaftlichkeit in eine gemeindeeigene gemeinnützige Aktiengesellschaft «Alterszentrum Breitlen AG» umgewandelt. Die Finanzierung des Neubaus ist Sache der gemeinnützigen AG.

- Die Gemeinde als Eigentümerin hat dafür zu sorgen, dass die gemeinnützige Aktiengesellschaft bei Gründung kapitalmässig ausreichend ausgestattet ist. Entsprechend werden der Grundbesitz und die bestehenden Gebäude in die Aktiengesellschaft eingebracht bzw. der Aktiengesellschaft übertragen. Es wird kein Baurechtszins bezahlt.
- Zusätzlich zur Übertragung der Grundstücke und der Gebäude gewährt die Gemeinde der Gesellschaft zur Führung des Betriebs ein Kontokorrent von CHF 700'000. Dieses dient der Sicherstellung der Löhne und weiterer Sachkosten.

Ausgangslage

Seit 2008 wird das Alters- und Pflegeheim Breitlen sowie die gleichnamige Alterssiedlung gestützt auf Art. 50 der Gemeindeordnung von einer selbstständigen Gemeindeanstalt mit dem Namen «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» betrieben.

Das 1974 eröffnete Alters- und Pflegeheim Breitlen wurde als reines Altersheim konzipiert. Der Pflegebereich kam erst Anfang der 90er-Jahre dazu. Die Alterssiedlung Breitlen stammt aus dem Jahr 1978. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde 2013/14 ein Bauprojekt für ein neues Alterszentrum Breitlen mit 75 Pflegeplätzen und 35 neuen Alterswohnungen ausgearbeitet. Die hierfür notwendigen Kreditvorlagen (Kompetenz von Hom'Care zur Aufnahme eines Kredits von maximal 51 Mio. Franken und Erteilung einer Defizitgarantie durch die Gemeinde) sind an der Urnenabstimmung vom 18. Oktober 2015 knapp abgelehnt worden.

An der Sanierungsbedürftigkeit des Alters- und Pflegeheims Breitlen hat sich aber in der Zwischenzeit nichts geändert. Es muss dringend saniert bzw. erneuert werden. Dafür kommen zwei Möglichkeiten in Betracht: Entweder wird der Neubau von privaten Gesellschaften realisiert und betrieben oder von einer gemeindeeigenen gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Für den Gemeinderat kommen beide Varianten infrage, wobei er die Variante «Privatisierung» (Neubau und Betrieb durch Private) bevorzugt. Er empfiehlt daher, sowohl beim Hauptantrag als auch beim Variantenantrag «Ja» zu stimmen und bei der Stichfrage den Hauptantrag anzukreuzen.

Nicht Gegenstand der Vorlage bildet die ambulante Versorgung (Spitex). Sie wird nach dem Urnenentscheid gesondert geregelt. Die Verantwortung liegt beim Gemeinderat.

B. Hauptantrag: «Privatisierung» Neubau und Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch Private

Übertragung der Pflegeversorgung auf eine private Betreiberin

Gestützt auf § 5 des kantonalen Pflegegesetzes ist die Gemeinde Hombrechtikon verpflichtet, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen. Gegenwärtig wird diese Aufgabe von der selbstständigen Gemeindeanstalt «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» wahrgenommen. In Zukunft soll das Alterszentrum von einem Privaten, der

Tertianum Management AG, Zürich, betrieben werden. Hom'Care wird aufgelöst und sämtliche Aktiven (Mobiliar, Fonds Heime etc.) und Passiven fallen an die Gemeinde Hombrechtikon zurück. Teile davon werden alsdann der privaten Betreiberin übertragen. Die geltende Anstaltsverordnung vom 20. Juni 2007/25. September 2013 wird aufgehoben.

Auswahl der privaten Betreiberin und der Investorin

Aus zwei Offertstellern entschied sich der Gemeinderat für das Bietergespann Swiss Prime Site Immobilien AG (Investorin) mit der Tertianum Management AG (Betreiberin); sie hatten das qualitativ und quantitativ überzeugendste Angebot eingereicht. An zweiter Stelle folgte Swiss Life Asset Management AG (Investorin) mit der Solviva AG (Betreiberin). Vorangegangen war ein umfassendes Auswahlverfahren, das von Hom'Care mit Unterstützung der casea ag, Beratung und Analyse, Luzern, durchgeführt wurde (Projektwettbewerb mit Präqualifikationsverfahren). Der Entscheid basiert auf einer gewichteten Entscheidungsmatrix, die die Komponenten «Wirtschaftliches Angebot» (Gewichtung 40%), «Planung, Realisierung, Betrieb» (Gewichtung 40%) und «Vertragliche Grundlagen» (Gewichtung 20%) beinhaltet. Bei allen drei Kriterien waren die Vorteile beim Bietergespann Swiss Prime Site Immobilien AG (Investorin) mit der Tertianum Management AG (Betreiberin).

Aufgaben der privaten Betreiberin und Übernahme bestehender Verträge

Die Tertianum Management AG übernimmt die Aufgaben Alterswohnen, betreutes Wohnen und stationäre Langzeitpflege. Diese Aufgaben wurden bislang von Hom'Care erfüllt. Die Aufgaben werden in der vom Gemeinderat mit der privaten Betreiberin zu schliessenden Leistungsvereinbarung näher umschrieben. Die Tertianum Management AG übernimmt sämtliche bestehenden Verträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Alters- und Pflegeheims. Das bisher von Hom'Care beschäftigte Personal wird – vorbehältlich der Zustimmung der Arbeitnehmenden – ebenfalls übernommen und die öffentlichrechtlichen Arbeitsverhältnisse werden in privatrechtliche Anstellungsverhältnisse umgewandelt. Mit einem Personalübernahmevertrag wird sichergestellt, dass den Arbeitnehmenden mit Bezug auf Lohn und Lohnzulagen im Vergleich zu den bisherigen Anstellungsbedingungen gleichwertige privatrechtliche Verträge angeboten werden. Das Aussprechen einer Kündigung durch die private Betreiberin ist während eines Jahres seit der Übernahme ausgeschlossen.

Der Gemeinderat wacht darüber, dass die Tertianum Management AG die übertragenen Aufgaben richtig erfüllt. Die Einzelheiten werden in der Leistungsvereinbarung geregelt. Die private Betreiberin muss der Gemeinde jährlich ihre Jahresrechnung sowie die Kostenrechnung für den Betrieb Breiten vorlegen und sie über Änderungen im Betriebskonzept, wesentliche strukturelle Änderungen sowie über besondere Vorkommnisse orientieren. Zudem liefert sie der Gemeinde rechtzeitig die für die Budgetierung der gesetzlich festgelegten Pflegebeiträge relevanten Angaben.

Die Leistungen des Alters- und Pflegeheims werden wie bisher über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügerinnen und -bezügern sowie – im Bereich der stationären Langzeitpflege – über gesetzlich festgelegte Beiträge der Gemeinde Hombrechtikon finanziert.

Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts für den Neubau des Alterszentrums

Zu den Pflichten der privaten Investorin, der Swiss Prime Site Immobilien AG, gehört es, ein neues Alterszentrum zu bauen. Die Gemeinde räumt ihr zu diesem Zweck gegen Entgelt ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 66 Jahren an der Liegenschaft Breiten ein. Der jährliche Baurechtszins basiert auf dem Bodenwert von CHF 620 pro m² (gemäss einem Gutachten von WüstPartner AG, Zürich), wird zu 2,5% verzinst und alle 10 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und beträgt nach Bau des neuen Alterszentrums mindestens CHF 114'200. Der Neubau ist Sache des privaten Investors. Der Neubau beruht auf dem (noch nicht in Kraft getretenen) Gestaltungsplan Breiten vom 18. August 2014, der am 24. September 2014 von der Gemeindeversammlung genehmigt worden ist; der Gestaltungsplan soll nunmehr durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt werden.

Die Vorleistungen, welche Hom'Care hinsichtlich des Neubaus des Alterszentrums in der Höhe von CHF 2.3 Mio. erbracht hat, werden von der Swiss Prime Site Immobilien AG teilweise übernommen; sie richtet hierfür eine Entschädigung von CHF 750'000 aus. Die Gemeinde beteiligt sich nicht an den Baukosten des Neubaus. Sie leistet weder ein Darlehen noch anderweitige Sicherheiten.

Swiss Prime Site Immobilien AG wird einen Neubau mit mindestens 50 Pflegeplätzen realisieren; es steht ihr offen, zusätzliche Pflegeplätze, eine Demenzstation und bis zu 37 Alterswohnungen zu erstellen. Von den bereitgestellten Pflegeplätzen müssen gemäss Leistungsvereinbarung mindestens zwei Drittel zu Konditionen angeboten werden, die unter Inanspruchnahme von Ergänzungsleistungen bezahlbar sind. Hierdurch wird der Gemeindehaushalt entlastet, da weniger Sozialkosten anfallen werden.

Vor- und Nachteile

Mit der Übertragung der Pflegeversorgung auf die Tertianum Management AG, die sich seit über 35 Jahren dem Thema Leben, Wohnen und Pflege im Alter widmet, ist ein professioneller Betrieb gewährleistet. Abgesehen vom gesetzlich festgelegten Anteil ist die Gemeinde Hombrechtikon von der Finanzierung von Pflegeleistungen befreit. Insbesondere hat sie sich in keiner Weise an allfälligen Betriebsdefiziten des Alterszentrums zu beteiligen. Das Unternehmerrisiko bezüglich Leerbettenbestand, Personalkosten, Entwicklung des Pflgetarifs usw. liegt ausschliesslich bei der privaten Betreiberin. Der Neubau wird vollumfänglich durch die Swiss Prime Site Immobilien AG finanziert.

Diesen betrieblichen und finanziellen Vorteilen steht die beschränkte Einflussnahme der Gemeinde auf den Betrieb des Alterszentrums und dessen Entwicklung gegenüber.

Vergleich der neuen Artikeln 50 + 57, gemäss Hauptantrag «Privatisierung», mit dem heute gültigen Artikel 50 GO:

| Geltendes Recht | Änderungen (in rot) | Kommentar |
|---|--|---|
| <p>3. Öffentlich-rechtliche Anstalt Art. 50 Aufgaben und Ernennung</p> <p>¹ Die Gemeinde Hombrechtikon führt das Alters- und Pflegeheim Breiten, die gleichnamige Alterssiedlung und die Spitalexternen Dienste in Form einer selbstständigen Gemeindegliederung mit dem Namen «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit».</p> <p>² Hom'Care nimmt folgende Aufgaben wahr:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Altersarbeit; 2. Alterswohnen; 3. betreutes Wohnen; 4. spitalexterne pflegerische und nicht-pflegerische Leistungen; 5. stationäre Langzeitpflege; 6. Führen der Beratungs- und Vermittlungsstelle. <p>³ Die Leistungen werden über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügern und -bezüglerinnen sowie über Beiträge, welche die Politische Gemeinde Hombrechtikon ausrichtet, finanziert (Stichwort: Pflegefinanzierung).</p> | <p>3. Pflegeversorgung Art. 50 Ausgliederung</p> <p>¹ Die Aufgabe der Gemeinde, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen, wird der Tertianum Management AG, Zürich, (nachfolgend «Betreiberin») übertragen. Sie führt das Alterszentrum Breiten.</p> <p>² Die Betreiberin nimmt folgende Aufgaben wahr, wobei die Einzelheiten in einer vom Gemeinderat zu beschliessenden Leistungsvereinbarung näher umschrieben werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alterswohnen; 2. betreutes Wohnen; 3. stationäre Langzeitpflege. <p>³ Die Leistungen nach Abs. 2 Ziff. 1–3 werden über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügern und -bezüglerinnen finanziert. Für Leistungen nach Abs. 2 Ziff. 3 richtet die Gemeinde Hombrechtikon gesetzlich festgelegte Beiträge aus (Stichwort: Pflegefinanzierung).</p> | <p>Ausgliederungen bedürfen gemäss § 68 nGG einer Grundlage in einem Gemeindeerlass im Sinne von § 4 Abs. 2 nGG. Eine Grundlage in der Gemeindeordnung ist nicht zwingend erforderlich, da keine hoheitlichen Befugnisse übertragen werden. Vorliegend wird eine solche indes geschaffen, da sich ansonsten das Ziel, eine Variantenabstimmung durchzuführen, nicht oder kaum durchführen liesse.</p> <p>Die Gemeinde Hombrechtikon ist am zukünftigen Leistungserbringer nicht finanziell beteiligt.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>⁴ Die von der Gemeindeversammlung erlassene Anstaltsverordnung über die selbstständige Gemeindegaststätte Hom'Care regelt die Grundzüge der Organisation.</p> | <p>⁴ Der Gemeinderat räumt Swiss Prime Site Immobilien AG für den Neubau des Alters- und Pflegeheims zu marktüblichen Bedingungen ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von mindestens 66 Jahren auf dem Grundstück Kat. Nr. 7704 (Grundregister Blatt 1776, Breiten) ein. Sie erwirbt das Eigentum an den bestehenden Gebäuden.</p> | <p>Die Gemeinde räumt der privaten Investorin ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für den Neubau eines Alters- und Pflegeheims für eine Dauer von 66 Jahren (mit Optionen auf Verlängerung) ein. Der jährliche Baurechtszins basiert auf dem Bodenwert von CHF 620 pro m² (gemäss einem Gutachten von WüstPartner AG, Zürich), wird zu 2,5% verzinst und alle 10 Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der Baurechtszins beträgt nach Bau des neuen Alterszentrums mind. CHF 114'200. Gemäss Baurechtsvertrag ist der Investor verpflichtet, das Baurecht und die darauf befindlichen sowie neu zu errichtenden Anlagen und Bauten ausschliesslich für Leistungen im Bereich Pflege und Wohnen im Alter zu nutzen. Eine Übertragung des Baurechts ist möglich, allerdings nur mit Zustimmung des Gemeinderates. Sollte das Baurecht bei Ablauf nicht verlängert werden, fallen die bestehenden Bauten und Anlagen an die Gemeinde zurück. Die von ihr zu bezahlende Heimfallentschädigung basiert auf dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Heimfalls.</p> |
| <p>⁵ Die Organe von Hom'Care sind der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Kontrollstelle. Der Verwaltungsrat ist für die strategische Führung von Hom'Care zuständig. Er erlässt die erforderlichen Reglemente und Verordnungen, beschliesst das Budget, verabschiedet die Jahresrechnung sowie den Jahresbericht und ist verwaltungsinterne Rekursinstanz. Die Geschäftsleitung ist für die operative Führung der Anstalt zuständig.</p> | <p>⁵ Der Gemeinderat nimmt die Aufsicht über die Aufgabenerfüllung wahr. Die Betreiberin hat gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht. Sie hat der Gemeinde jährlich ihren Jahresabschluss und die Kostenrechnung für den Betrieb Breiten vorzulegen. Die Einzelheiten werden in der Leistungsvereinbarung geregelt.</p> | <p>Die Betreiberin hat gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht und Informationspflicht. Sie benachrichtigt die Gemeinde gemäss Leistungsvereinbarung bei Änderungen im Betriebskonzept, bei wesentlichen strukturellen oder personellen Änderungen sowie bei besonderen Vorkommnissen. Ferner legt sie der Gemeinde jährlich ihren Jahresabschluss sowie die Kostenrechnung für den Betrieb Breiten vor; sie liefert zudem rechtzeitig jene Angaben, welche die Gemeinde zur Budgetierung der gesetzlich festgelegten Restkostenbeiträge benötigt.</p> |

| | | |
|--|---------------------|---|
| <p>⁶ Anordnungen der Geschäftsleitung können beim Verwaltungsrat mit internem Rekurs angefochten werden. Der interne Rekurs ist schriftlich unter Angabe der Gründe einzureichen. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes über den Rekurs.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | <p>Die Übernahme des Personals durch den Dritten wird in Art. 57 GO geregelt.</p> |
| <p>⁷ Die Arbeitsverhältnisse des Personals von Hom'Care sind öffentlichrechtlich und richten sich nach den Bestimmungen der Personalverordnung für das Personal der Gemeinde Hombrechtikon. Hom'Care kann hinsichtlich des Lohnes, der Arbeitszeit, der Ferien sowie der Beendigung des Arbeitsverhältnisses abweichende Bestimmungen festlegen.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |
| <p>⁸ Im Rahmen der Vorgaben der Anstaltsverordnung über die selbstständige Gemeindeanstalt Hom'Care sowie der gesetzlichen Bestimmungen legt der Verwaltungsrat von Hom'Care die Tarife fest.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |
| <p>⁹ Hom'Care kann sich für Investitionsvorhaben bis zu 53.0 Million Franken fremdverschulden. Der Hom'Care-Verwaltungsrat kann über die Aufnahme von Darlehen bis zu einem Beitrag von 1 Million Franken pro Einzelfall in eigener Kompetenz entscheiden, mit Zustimmung des Gemeinderates bis zu 3 Millionen Franken pro Einzelfall. Darlehen über 3 Millionen Franken bedingen die Zustimmung der Gemeindeversammlung und über 5 Millionen Franken die Zustimmung an der Urne.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |
| <p>¹⁰ Die mit der Leistungsvereinbarung verbundenen Betriebsbeiträge werden jeweils mit dem Voranschlag festgesetzt.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 57 Auflösung von Hom'Care

- ¹ Die selbstständige Gemeindegemeinschaft «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» wird spätestens per 31.12.2019 aufgelöst. Die Anstaltsverordnung vom 20. Juni 2007/25. September 2013 wird auf den Auflösungszeitpunkt aufgehoben. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Vorkehrungen.
- ² Aktiven und Passiven der selbstständigen Gemeindegemeinschaft fallen an die Gemeinde Hombrechtikon zurück.
- ³ Die Leistungsvereinbarung sieht eine Übernahme der im Zeitpunkt des Übernahmevertrags bestehenden Verträge mit den Heimbewohnerinnen und -bewohnern durch den mit der Pflegeversorgung betrauten Privaten vor.
- ⁴ Die Übernahme des im Zeitpunkt der Auflösung bei der selbstständigen Gemeindegemeinschaft angestellten Personals durch den mit der Pflegeversorgung betrauten Privaten wird in einem Übernahmevertrag geregelt.
- ⁵ Der Gemeinderat wird vorbehaltlich der Genehmigung durch die Baudirektion ermächtigt, den von der Gemeindegemeinschaft am 24. September 2014 genehmigten Gestaltungsplan vom 18. August 2014, bestehend aus den Vorschriften und den Situationsplan im Massstab 1:500 in Kraft zu setzen.

Mit der Auflösung von Hom'Care fallen deren Aktiven und Passiven an die Gemeinde zurück; dazu gehört auch der Fonds Heime. Die bestehende Leistungsvereinbarung mit Hom'Care erlischt. Allfällige Schulden werden von der Gemeinde übernommen.

Die Übernahme von Mobilien durch die Betreiberin wird vertraglich geregelt. In der Gemeindeordnung drängt sich hierzu keine Regelung auf.

Die Gemeindegemeinschaft hat den Gestaltungsplan Breiten vom 18.-August 2014 am 24. September 2014 genehmigt. Dieser kommt nicht in Kraft gesetzt werden, da die Stimmberechtigten am 18. Oktober 2015 die Finanzierungsgrundlage für den Neubau des Alters- und Pflegeheims abgelehnt haben. Der Gestaltungsplan bildet eine zwingende Grundlage für den Neubau des Alterszentrums und bildet daher Bestandteil der Vorlage.

Empfehlung

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem vorstehenden Hauptantrag zuzustimmen.

Abschied der RPK zum Hauptantrag «Privatisierung»

Mit der Variante Privatisierung wird das Grundstück mit dem Alterszentrum Breitlen im Baurecht der Swiss Prime Site Immobilien AG übertragen und die Tertianum Management AG mit der Pflegeversorgung beauftragt.

17

Für die Nutzung des Grundstücks durch die Swiss Prime Site Immobilien AG erhält die Gemeinde einen jährlichen Baurechtszins. Die bestehenden Gebäude, sowie das Neubauprojekt werden der Swiss Prime Immobilien AG gegen Entgelt übertragen. Die betriebliche Verantwortung und das finanzielle Risiko werden der Tertianum Management AG als Betreiberin übertragen. Das Leistungsangebot des privaten Betreibers wird mittels Leistungsvereinbarung auf allgemeine Weise definiert. Eine direkte Einflussnahme auf das Leistungsangebot ist durch die Gemeinde somit nicht möglich. Ebenfalls ist zu beachten, dass bei einem Ausfall des Betreibers (z.B. aus wirtschaftlichen Gründen) die Erbringung der Dienstleistungen und damit das finanzielle Risiko wiederum auf die Gemeinde zurückfallen würde.

Aus finanzieller Sicht der Gemeinde erachtet die RPK die Variante Privatisierung als tragbar und empfiehlt ihr zuzustimmen.

Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung vom 4.4.2018

.....

C. Variantenantrag: «Eigenständigkeit»

Neubau und Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch eine gemeinde-eigene gemeinnützige Aktiengesellschaft (Rechtsformumwandlung von Hom'Care)

Gründe für die Rechtsformumwandlung

Für den Betrieb des Alters- und Pflegeheims Breitlen sowie für die gleichnamige Alterssiedlung ist seit 1. Januar 2008 die kommunale selbstständige Gemeindeanstalt «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» zuständig. Verschiedene Abklärungen haben gezeigt, dass die heutige Rechtsform von Hom'Care einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb behindern. Auch kann vermerkt werden, dass bisher erst zwei kommunale selbstständige Anstalten (KSA) für Altersfragen im Kanton gebildet wurden (in Hombrechtikon und in Illnau). Man kann wohl sagen, dass sich diese Rechtsform, speziell aus den bereits erwähnten Gründen, nicht durchgesetzt hat. Hom'Care soll daher in die gemeinnützige Aktiengesellschaft «Alterszentrum Breitlen AG» umgewandelt und die geltende Anstaltsverordnung vom 20. Juni 2007/25. September 2013 aufgehoben werden.

Die Wahl der Rechtsform «Aktiengesellschaft mit statutarisch festgelegter Gemeinnützigkeit» (umgangssprachlich gemeinnützige Aktiengesellschaft) wird aus den folgenden Gründen anderen möglichen Rechtsformen wie Stiftung, GmbH, Genossenschaft oder Verein vorgezogen: Die Aktiengesellschaft (AG) ist in der Schweiz mit über 12'000 Unternehmen die am häufigsten gewählte Rechtsform bei den Kapitalgesellschaften. Ihre Beliebtheit hat sie den Vorteilen bezüglich Haftung und Kapitalvorschriften, auch für Kleinunternehmen, zu verdanken. Die Aktiengesellschaft ist im Obligationenrecht besser als jede andere Rechtsform geregelt; sie bietet hohe Flexibilität bei der Wahrnehmung des Unternehmenszwecks, und die von der Gemeinde eingebrachten Vermögenswerte sind gut geschützt und können im Bedarfsfall wieder an die Gemeinde zurückgeführt werden.

Die weiteren möglichen Rechtsformen wurden aus den folgenden Gründen verworfen:

- Die Stiftung fällt aus der Wahl, weil die Gemeinde die Kontrolle über ihre Vermögenswerte vollständig verlieren würde. Sie wären unwiederbringlich in die Stiftung eingebracht. Der Stiftungsrat könnte zwar periodisch durch die Gemeinde bestimmt oder besetzt werden. Er wäre nach der Wahl jedoch vollständig autonom. Zudem ist die Stiftung nach erfolgter Zweckbestimmung sehr starr.
- Der Verein fällt aus der Wahl, weil auch hier die Verfügungsgewalt über das Vermögen alleine bei den Vereinsmitgliedern liegt. Sie bestimmen als natürliche Personen nach dem Mehrheitsprinzip über die Geschicke des Vereins. Die Gemeinde hat nur einen sehr beschränkten Einfluss auf die Entscheide der Mitglieder. Die Fähigkeit eines Vereins, am Markt Fremdkapital aufzunehmen, ist sehr limitiert.
- Die Genossenschaft fällt aus ganz ähnlichen Gründen aus der Wahl wie der Verein. Auch hier gilt das Mehrheitsprinzip der Genossenschafter; auch hier ist der Einfluss der Gemeinde prinzipiell gering.
- Die GmbH bietet ein hohes Mass an unternehmerischer Anpassungsfähigkeit, betrieblicher Flexibilität, die Fähigkeit, mit anderen Leistungserbringern zu kooperieren und anderes mehr. Die GmbH steht jedoch im Ruf, schwach kapitalisiert zu sein, was der Fähigkeit, am Markt Fremdkapital aufzunehmen nicht, förderlich ist.

Gemäss dem in den Statuten festgelegten Unternehmenszweck wird die gemeinnützige Aktiengesellschaft das Alterszentrum Breitlen führen und die Aufgaben Alterswohnen, betreutes Wohnen und stationäre Langzeitpflege wahrnehmen. Die Gesellschaft kann im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die geeignet sind, die Entwicklung des Unternehmens und die Erreichung des Gesellschaftszweckes zu fördern. Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck und weder Erwerbs- noch Selbsthilfeszwecke.

Durchführung der Rechtsformumwandlung

Die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft «Alterszentrum Breitlen AG» soll gemäss Fusionsgesetz in Form einer Umwandlung der öffentlich-rechtlichen selbstständigen Gemeindegemeindeanstalt in eine Aktiengesellschaft (AG) erfolgen. Entsprechend werden sämtliche Aktiven und Passiven der bisherigen Anstalt in der Höhe von insgesamt CHF 11'694'091 (Stand 31.12.2017) der Aktiengesellschaft übertragen.

Die Gemeinde bringt zudem sämtliche Bauten (Alterszentrum und Alterssiedlung) und die Liegenschaft Kat. Nr. 7704 ein.

Alle bestehenden Verträge von Hom'Care werden ebenfalls an die gemeinnützige Aktiengesellschaft «Alterszentrum Breitlen AG» übertragen, so namentlich die Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde und die Verträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Alters- und Pflegeheims sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterssiedlung. Von der Übertragung ausgenommen ist der Fonds Heime, der sich aus Schenkungen und letztwilligen Zuwendungen mit bestimmter Zweckbindung zusammensetzt (§ 91 des neuen Gemeindegesetzes). Die Vermögenswerte des Fonds werden der Gemeinde zurückübertragen; diese hat für die zweckkonforme Ausrichtung der Gelder zu sorgen.

Nach Durchführung der Rechtsumwandlung wird die Gemeinde Alleinaktionärin der gemeinnützigen AG sein. Ein teilweiser Verkauf der Aktien ist möglich; die Gemeinde muss aber stets mit einem qualifizierten Mehr, das heisst zu mindestens zwei Dritteln, am Aktienkapital beteiligt sein. Ein teilweiser Verkauf kann z.B. im Zusammenhang mit der Kooperation mit anderen Institutionen in Form gegenseitiger Beteiligung zweckmässig sein.

Verwaltungsrat und Vertretung der Gemeinde

Übergeordnete Verantwortung für die unternehmerische Leitung trägt der Verwaltungsrat. Dieser ist primär mit fachlicher Kompetenz zu besetzen. Die Anforderungsprofile an das maximal fünf Personen umfassende Gremium werden entsprechend definiert. Als Aktionärin hat die Gemeinde Anspruch auf angemessene Vertretung im Verwaltungsrat; sie wird mit mindestens zwei Sitzen vertreten sein.

Aufsicht und Finanzierung der Leistungen

Über seine Vertretung im Verwaltungsrat und über die Rechte der Gemeinde als Aktionärin nimmt der Gemeinderat die Aufsicht wahr. Er stellt sicher, dass die gemeinnützige AG die ihr übertragenen Aufgaben richtig erfüllt. An der Finanzierung der Leistungen des Alterszentrums ändert sich nichts. Diese werden wie bisher über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügerinnen und -bezüger sowie – im Bereich der stationären Langzeitpflege – über die gesetzlich festgelegten Beiträge der Gemeinde Hombrechtikon finanziert.

Ersatz des Alters- und Pflegeheims durch einen Neubau

Zu den vordringlichen Arbeiten der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird der Ersatz des in die Jahre gekommenen Alters- und Pflegeheims Breitlen gehören. Grundlage des vorgesehenen Neubaus bildet das 2015 von den Stimmberechtigten abgelehnte Projekt, das in der Zwischenzeit massgeblich überarbeitet und weiterentwickelt worden ist. Da zu einem grossen Teil auf die ursprünglich geplanten Wohnungen verzichtet wird, können die Baukosten massiv gesenkt werden. Geplant ist ein Neubau mit 50 Pflegeplätzen und 23 Alterswohnungen. Auf eine Demenzabteilung muss aus Kostengründen verzichtet

werden. Bei Annahme dieser Variante ist die Frage der Unterbringung von Demenzkranken gesondert zu regeln.

Die Finanzierung des Neubaus ist Sache der Gesellschaft. Eine Finanzierung durch einen Investor (mit langfristiger Rückmiete) oder einer Finanzierung unter Inanspruchnahme von Fremdkapital (Bankenfinanzierung o.ä.) sind denkbar und bilden Gegenstand von Abklärungen. Investitionsbeiträge durch die Gemeinde sind keine vorgesehen.

Finanzierungskonzept und Eröffnungsbilanz

Die «Alterszentrum Breitlen AG» muss kapitalmässig ausreichend ausgestattet sein. Primär dienen die bereits heute bei Hom'Care bilanzierten Mittel der Fortführung des Betriebs. Durch die Übertragung der Grundstücke und der Gebäude (Pflegezentrum, Alterssiedlung) erhält die Gesellschaft eine Eigenkapitalbasis, welche die Grundlage für die Finanzierungsfähigkeit darstellt. Durch das Alleineigentum bzw. die kapitalmässige Mehrheit der Gemeinde Hombrechtikon an der Gesellschaft bleiben diese Vermögenswerte indirekt bei der Gemeinde.

Die Übertragung des Alterszentrums und des Grundstücks soll zum Wert erfolgen, mit denen es in den Büchern der Gemeinde Hombrechtikon geführt wird (CHF 492'000 bzw. CHF 495'000, Stand 31.12.2017). Die Alterssiedlung soll zum Wert übertragen werden, den die privaten Anbieter zu zahlen bereit gewesen wären (Marktwert bei Bau-recht, CHF 5'000'000). Damit erhält die Gesellschaft den für die Finanzierung notwendigen Spielraum und verfügt über namhafte stille Reserven.

Zusätzlich zur Übertragung der Grundstücke und der Gebäude gewährt die Gemeinde der Gesellschaft zur Führung des Betriebs ein Kontokorrent von CHF 700'000. Dieses dient der Sicherstellung der Löhne und weiterer Sachkosten.

Das Eigenkapital entspricht dem Aktivenüberschuss der Eröffnungsbilanz nach Übertragung von Grundstücken und Gebäude und nach Abzug der übrigen Passiven. Derzeit ist von Eigenkapital in der Höhe von CHF 9.3 Mio auszugehen. Soweit das Eigenkapital das Aktienkapital übersteigt, soll es als gesetzliche Reserven (bis 20% des Aktienkapitals) und freie Reserven in die Bilanz der Gesellschaft einfließen. Vorteil dieser Verteilung ist es, dass die gesetzlichen Reserven nicht mehr geäuft werden müssen und dass erhebliche Flexibilität in Bezug auf die bilanzielle Sicherheit besteht. Für die Gemeinde Hombrechtikon ist es unerheblich, ob das ganze Eigenkapital in Aktien umgewandelt wird oder nicht. Entscheidend für den Wert der Gesellschaft ist nicht der Nominalwert der Aktien, sondern der Unternehmenswert. Hierbei spielen sowohl die ausgewiesenen wie auch die stillen Reserven massgeblich mit.

Die Finanzierung des Neubaus ist Sache der Gesellschaft. Es ist davon auszugehen, dass die eingebrachten Mittel in Form von Grundstücken und Gebäude zur Sicherung der Neubaufinanzierung ausreichen. Der Gemeinderat beabsichtigt, selber keine weiteren Finanzierungsmittel einzubringen.

Voraussichtliche Eröffnungsbilanz Alterszentrum Breiten AG

(nach Übertragung der Bar- und Sacheinlage)

per 1.1.2019; basierend auf Bilanzwerten 31.12.2017 (alle Werte in CHF)

| | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------------|------------------------|
| Aktiven | | 11'694'091 | |
| Finanzvermögen | | 2'975'643 | |
| Flüssige Mittel | 1'194'907 | | |
| Guthaben | 1'695'239 | | inkl. Kontokorrent CHF |
| Anlagen | 50'406 | | |
| Trans. Aktiven | 35'091 | | |
| Anlagevermögen | | 8'718'448 | |
| Sachgüter | | | |
| Hochbauten (Projekt Neubau) | 2'582'546 | | |
| Pflegezentrum | 492'000 | | Buchwert Ende 2017 |
| Alterssiedlung | 5'000'000 | | Marktwert 2018 |
| Grundstücke | 495'000 | | Buchwert Ende 2017 |
| Mobilien | 148'902 | | Buchwert Ende 2017 |
| Passiven | | 11'694'091 | |
| Fremdkapital | | 2'392'188 | |
| Laufende Verpflichtungen | 352'119 | | |
| Kurzfristige Schulden | 2'000'000 | | Darlehen an Dritte |
| Verpflichtungen Sonderrechnungen | 0 | | Fonds geht an Gemeinde |
| Rückstellungen | 0 | | |
| Transistorische Passiven | 40'069 | | |
| Passive Rechnungsabgrenzung | | | |
| Eigenkapital | | 9'301'903 | |
| Eigenkapital | | | |
| Aktienkapital | 3'000'000 | | |
| Gesetzliche Reserven | 20% | 600'000 | |
| Freie Reserven | | 5'701'903 | |

Sicherstellung

Für Beiträge, die der Kanton in den letzten zwanzig Jahren zur Finanzierung von Pflegeheimen entrichtet hat, werden bei rechtlichen Verselbstständigungen Sicherheiten zum Schutz vor Zweckentfremdungen der staatlichen Beiträge verlangt. Zur Entlastung der Aktiengesellschaft steht die Gemeinde für allfällige Rückforderungen ein. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Zweckentfremdung und damit eine Rückforderung faktisch auszuschliessen.

Personal

Das Personal von Hom'Care untersteht dem öffentlich-rechtlichen Personalrecht der Gemeinde Hombrechtikon. Die Arbeitsverhältnisse einer AG unterstehen von Gesetzes wegen dem Arbeitsvertragsrecht des Obligationenrechts. Im Weiteren gilt für das Personal von Betrieben ausserhalb der öffentlichen Verwaltung das Arbeitsgesetz, das Vorschriften zum Arbeitnehmerschutz enthält. Die Arbeitsverhältnisse des Personals werden im Rahmen des Umwandlungsprozesses nach Art. 99 und 100 des Fusionsgesetzes von der bisherigen öffentlich-rechtlichen selbstständigen Gemeindeanstalt auf die gemeinnützige AG übertragen und in privatrechtliche Anstellungsverhältnisse umgewandelt. Vorbehalten bleibt die individuelle Zustimmung der Mitarbeitenden. Mit einem Personalüberleitungsvertrag wird sichergestellt, dass den Arbeitnehmenden mit Bezug auf Lohn und Lohnzulagen im Vergleich zu den bisherigen Anstellungsbedingungen gleichwertige privatrechtliche Verträge angeboten werden. Das Aussprechen einer Kündigung ist während eines Jahres seit dem Übergang ausgeschlossen.

Vorteile und Nachteile der Variante «Eigenständigkeit»

Die Vorteile mit einer «gemeinnützigen Aktiengesellschaft» liegen in den grösseren Einflussmöglichkeiten. Diese erfolgen über die Gemeindevertreter/innen im Verwaltungsrat und über die Generalversammlung der Aktiengesellschaft.

Der Nachteil dieser Variante ist allerdings das stärkere finanzielle Engagement der Gemeinde. Die Gemeinde als Eignerin hat dafür zu sorgen, dass die gemeinnützige Aktiengesellschaft bei Gründung kapitalmässig ausreichend ausgestattet ist. Bei allfälligen finanziellen Schwierigkeiten wird sie einspringen müssen (Bsp. Kapitalerhöhung, Rangrücktrittserklärungen). Das Unternehmerrisiko bezüglich Leerbettenbestand, Personalkosten, Entwicklung des Pflgetarifs usw. liegt weiterhin und vollumfänglich bei der gemeindeeigenen Aktiengesellschaft.

Vergleich der neuen Artikeln 50 + 51, gemäss Variantenantrag «Eigenständigkeit», mit dem heute gültigen Artikel 50 GO:

| Geltendes Recht | Änderungen (in rot) | Kommentar |
|---|--|---|
| <p>3. Öffentlich-rechtliche Anstalt Art. 50 Aufgaben und Ernennung</p> <p>1 Die Gemeinde Hombrechtikon führt das Alters- und Pflegeheim Breiten, die gleichnamige Alterssiedlung und die Spitalexternen Dienste in Form einer selbstständigen Gemeindeanstalt mit dem Namen «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit».</p> <p>2 Hom'Care nimmt folgende Aufgaben wahr:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Altersarbeit; 2. Alterswohnen; 3. betreutes Wohnen; 4. spitalexterne pflegerische und nicht-pflegerische Leistungen; 5. stationäre Langzeitpflege; 6. Führen der Beratungs- und Vermittlungsstelle. <p>3 Die Leistungen werden über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügern und -bezüglerinnen sowie über Beiträge, welche die Politische Gemeinde Hombrechtikon ausrichtet, finanziert (Stichwort: Pflegefinanzierung).</p> | <p>3. Pflegeversorgung Art. 50 Aktiengesellschaft mit statutarisch festgelegter Gemeinnützigkeit Aufgaben, Finanzierung</p> <p>1 Die Aufgabe der Gemeinde, für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen, wird der neu zu errichtenden gemeinnützigen Alterszentrum Breiten AG übertragen. Diese führt das Alterszentrum Breiten.</p> <p>2 Die gemeinnützige Aktiengesellschaft nimmt folgende Aufgaben wahr, wobei die Einzelheiten in einer vom Gemeinderat zu beschliessenden Leistungsvereinbarung näher umschrieben werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alterswohnen; 2. betreutes Wohnen; 3. stationäre Langzeitpflege. <p>3 Die Leistungen nach Abs. 2 Ziff. 1–3 werden über Entgelte von Versicherern und Leistungsbezügern und -bezüglerinnen finanziert. Für Leistungen nach Abs. 2 Ziff. 3 richtet die Gemeinde Hombrechtikon gesetzlich festgelegte Beiträge aus (Stichwort: Pflegefinanzierung).</p> | <p>Ausgliederungen bedürfen gemäss § 68 nGG einer Grundlage in einem Gemeindeerlass im Sinne von § 4 Abs. 2 nGG. Eine Grundlage in der Gemeindeordnung ist nicht zwingend erforderlich, da keine hoheitlichen Befugnisse übertragen werden. Vorliegend wird eine solche indes geschaffen, da sich ansonsten das Ziel, eine Variantenabstimmung durchzuführen, nicht oder kaum durchführen liesse.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>⁴ Die von der Gemeindeversammlung erlassene Anstaltsverordnung über die selbstständige Gemeindegaststätte Hom'Care regelt die Grundzüge der Organisation.</p> | <p>⁴ Der Gemeinderat nimmt die Aufsicht über die Aufgabenerfüllung wahr. Er übt die Aufsicht über die Gemeindevorsteher im Verwaltungsrat und über die Rechte der Gemeinde als Aktivistin der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft hat gegenüber der Gemeinde eine Auskunfts- und Informationspflicht. Dazu gehört der im Gemeindebudget abzubildende Anteil an den Restfinanzierungskosten. Die Einzelheiten werden in der Leistungsvereinbarung geregelt. Nach Abnahme der Jahresrechnung durch die Generalversammlung erhält die RPK auf Anfrage Einsicht in die Jahres- und Kostenrechnung. (aufgehoben)</p> | <p>Die Gesellschaft hat gegenüber der Gemeinde eine Auskunfts- und Informationspflicht. Sie benachrichtigt die Gemeinde gemäss Leistungsvereinbarung bei Änderungen im Betriebskonzept, bei wesentlichen strukturellen und/oder personellen Änderungen sowie bei besonderen Vorkommnissen. Ferner legt sie der Gemeinde jährlich ihren Jahresabschluss sowie die Kostenrechnung vor. Zudem liefert sie rechtzeitig jene Angaben, welche die Gemeinde zur Budgetierung der gesetzlich festgelegten Restkostenbeiträge benötigt.</p> |
| <p>⁵ Die Organe von Hom'Care sind der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Kontrollstelle. Der Verwaltungsrat ist für die strategische Führung von Hom'Care zuständig. Er erlässt die erforderlichen Reglemente und Verordnungen, beschliesst das Budget, verabschiedet die Jahresrechnung sowie den Jahresbericht und ist verwaltungsinterne Rekursinstanz. Die Geschäftsleitung ist für die operative Führung der Anstalt zuständig.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |
| <p>⁶ Anordnungen der Geschäftsleitung können beim Verwaltungsrat mit internem Rekurs angefochten werden. Der interne Rekurs ist schriftlich unter Angabe der Gründe einzureichen. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des kantonalen Verwaltungsrechtspflegesetzes über den Rekurs.</p> | <p>(aufgehoben)</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>⁷ Die Arbeitsverhältnisse des Personals von Hom'Care sind öffentlichrechtlich und richten sich nach den Bestimmungen der Personalverordnung für das Personal der Gemeinde Hombrechtikon. Hom'Care kann hinsichtlich des Lohnes, der Arbeitszeit, der Ferien sowie der Beendigung des Arbeitsverhältnisses abweichende Bestimmungen festlegen.</p> <p>⁸ Im Rahmen der Vorgaben der Anstaltsverordnung über die selbstständige Gemeindeanstalt Hom'Care sowie der gesetzlichen Bestimmungen legt der Verwaltungsrat von Hom'Care die Tarife fest.</p> <p>⁹ Hom'Care kann sich für Investitionsvorhaben bis zu 53.0 Million Franken fremdverschulden. Der Hom'Care-Verwaltungsrat kann über die Aufnahme von Darlehen bis zu einem Betrag von 1 Million Franken pro Einzelfall in eigener Kompetenz entscheiden, mit Zustimmung des Gemeinderates bis zu 3 Millionen Franken pro Einzelfall. Darlehen über 3 Millionen Franken bedingen die Zustimmung der Gemeindeversammlung und über 5 Millionen Franken die Zustimmung an der Urne.</p> <p>¹⁰ Die mit der Leistungsvereinbarung verbundenen Betriebsbeiträge werden jeweils mit dem Vorschlag festgesetzt.</p> | <p>(aufgehoben)</p> <p>(aufgehoben)</p> <p>(aufgehoben)</p> <p>(aufgehoben)</p> | <p>Die Übernahme des Personals durch die gemeinnützige AG wird in Art. 51 GO geregelt.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 4. Gemeindeamt und Betriebsamt | (Titel aufgehoben) | |
| | <p>Art. 51 Errichtung, Beteiligung</p> <p>¹ Die selbstständige Gemeindegemeinschaft mit dem Namen «Hom'Care – Organisation für Alter und Gesundheit» wird gemäss Art. 99 f. des Fusionsgesetzes vom 3. Oktober 2003 mit Aktiven und Passiven in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft umgewandelt. Ausgenommen ist der Fonds Heime, der der Gemeinde Hombrecht übertragen wird. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Vorkehrungen.</p> <p>² Zusätzlich bringt die Gemeinde Hombrechtikon das Grundstück Kat. Nr. 7704 (Grundregister Blatt 1776, Breiten) sowie die bestehenden Gebäude (Alterszentrum und Alterssiedlung) ein.</p> <p>³ Im Zeitpunkt der Gründung ist die Gemeinde Hombrechtikon alleinige Aktionärin. Das Aktienkapital überstehende Eigenkapital der gemeinnützigen Aktiengesellschaft wird den gesetzlich und den freien Reserven zugewiesen.</p> <p>⁴ Die Gemeinde Hombrechtikon muss stets über mehr als zwei Drittel des stimmberechtigten Kapitals der gemeinnützigen Aktiengesellschaft verfügen. Der Gemeinderat übt die Aktionärsrechte aus.</p> | <p>Im Rahmen der Rechtsformumwandlung werden sämtliche Vermögenswerte (Mobilien usw.) und die Passiven (Darlehen von 2 Mio. der Gemeinde Winkel usw.) von Hom'Care auf die AG übertragen. Übertragen wird auch die bestehende Leistungsvereinbarung mit der Anstalt, die allerdings angepasst werden muss, sowie die Verträge mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Der Fonds Heime im Betrag von CHF 1'168'490 (Stand 31.12.2017) ist von der Übertragung ausgenommen. Beim Fonds handelt es sich um Schenkungen und letztwillige Zuwendungen mit bestimmter Zweckbindung, die der Gemeinde zugekommen sind (§ 91 nGG). Über diese Vermögenswerte kann die Gemeinde nicht frei verfügen, eine Vermögensübertragung auf die gemeinnützige AG ist daher ausgeschlossen. Die Vermögenswerte gehen an die Gemeinde zurück.</p> <p>Zusätzlich zu den Vermögenswerten von Hom'Care soll die gemeinnützige AG das Grundstück und die Gebäude zu Eigentum erhalten.</p> <p>Soweit das Eigenkapital das Aktienkapital übersteigt, soll es als gesetzliche und freie Reserven in die Bilanz der Gesellschaft einfließen.</p> <p>Die Gemeinde Hombrechtikon muss stets über mehr als zwei Drittel des stimmberechtigten Aktienkapitals der gemeinnützigen AG verfügen. Der Gemeinderat bestimmt als Aktionär die Mitglieder des Verwaltungsrates; er kann ihnen Weisungen erteilen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>⁵ Zur Sicherstellung der Liquidität kann der Gemeinderat der gemeinnützigen AG einen Kontokorrentkredit von maximal CHF 700'000 gewähren.</p> <p>⁶ Die allfällige Rückforderung von Beitragsleistungen des Kantons für das Alterszentrum und die Alterssiedlung Breiten wird von der Gemeinde Hombrechtikon abgesichert.</p> <p>⁷ Die Übernahme des im Zeitpunkt der Umwandlung bei der selbstständigen Gemeindeanstalt angestellten Personals durch die gemeinnützige Aktiengesellschaft wird in einem Übernahmevertrag geregelt.</p> | |
| | <p>V. Übergangs- und Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 57 Rechtsformumwandlung von Hom'Care</p> <p>¹ Die Anstaltsverordnung Hom'Care vom 20. Juni 2007 / 25. September 2013 wird auf den Zeitpunkt der Umwandlung gemäss Art. 51 Abs. 1 aufgehoben.</p> <p>² Der Gemeinderat wird vorbehältlich der Genehmigung durch die Baudirektion ermächtigt, den von der Gemeindeversammlung am 24. September 2014 genehmigten Gestaltungsplan Breiten vom 18. August 2014, bestehend aus den Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500, in Kraft zu setzen.</p> | <p>Die Änderung der Anstaltsverordnung wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Grundsatz der Parallelität der Formen steht einer Aufhebung der Verordnung durch die Stimmberechtigten an der Urne jedoch nicht entgegen. Die Aufhebung der Anstaltsverordnung ist bei Zustimmung zur Änderung der Art. 50 GO zwingende Folge.</p> <p>Die Gemeindeversammlung hat den Gestaltungsplan Breiten vom 18. August 2014 am 24. September 2014 genehmigt. Dieser konnte nicht in Kraft gesetzt werden, da die Stimmberechtigten am 18. Oktober 2015 die Finanzierungsvorlage für den Neubau des Alters- und Pflegeheims abgelehnt haben. Der Gestaltungsplan bildet eine zwingende Grundlage für den Neubau des Alters- und Pflegeheims durch die gemeinnützige AG und bildet daher Bestandteil der Vorlage.</p> |

Empfehlung

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem vorstehenden Hauptantrag zuzustimmen.

Abschied der RPK zur Variante «Eigenständigkeit»

Mit der Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft (GAG) sollen das bestehende Grundstück, die vorhandenen Gebäude, sowie der gesamte Betrieb des Alterszentrums Breiten einer eigenständigen Organisation übertragen werden. Die Aktienmehrheit und damit die Gesellschaft verbleiben im Besitz der Gemeinde. Der Gemeinderat beabsichtigt im Verwaltungsrat mit mindestens zwei Sitzen vertreten zu sein.

Es ist vorgesehen, dass die GAG ein, gegenüber der Vorlage von 2015, reduziertes Projekt für einen Neubau mit Pflegeabteilungen und Alterswohnungen realisieren wird. Die bestehenden Alterswohnungen werden erhalten und sanft erneuert. Die dazu erstellte Geschäftsanalyse weist für das gesamte Alterszentrum Breiten einen prognostizierten jährlichen Ertragsüberschuss von ca. CHF 250'000 aus.

Bei der Variante Eigenständigkeit verbleibt das gesamte Betriebsrisiko bei der GAG und damit bei einem wirtschaftlichen Ausfall der GAG direkt bei der Gemeinde. Ebenfalls gewährt die Gemeinde der GAG ein Kontokorrent in der Höhe von max. CHF 700'000.

Die Leistungserbringung durch die GAG wird ebenfalls mittels einer Leistungsvereinbarung geregelt. Als Eigentümerin der GAG hat die Gemeinde jedoch eine direkte Einflussnahmemöglichkeit auf die Leistungserbringung der GAG.

Aus finanzieller Sicht der Gemeinde erachtet die RPK die Variante Eigenständigkeit als tragbar und empfiehlt ihr zuzustimmen.

Änderungsantrag der RPK zur Variante Eigenständigkeit

Die vom Gemeinderat beantragte Variante Eigenständigkeit überzeugt die RPK nicht restlos. Die RPK sieht konkret bei zwei Punkten Verbesserungsbedarf.

Projektgrösse

Trotz der Verringerung der Projektgrösse gegenüber der Vorlage von 2015, beträgt das Investitionsvolumen für den Neubau der Pflegeabteilungen und der Alterswohnungen immer noch ca. CHF 37 Mio. Gemäss vorliegender Geschäftsanalyse zeigt sich zudem, dass die vorgesehenen neuen Alterswohnungen trotz Investitionen von CHF 9.9 Mio. lediglich einen Ertragsüberschuss von jährlich ca. CHF 35'000 erzielen. Dabei wird ein Mietzinsausfall von weniger als 1 % angenommen, sowie Mieterträge von CHF 1'850 bis CHF 2'200 pro Wohnung (inkl. NK) angesetzt.

Angesichts dieser Berechnungsgrundlagen, dem heutigen, tendenziell schwierigen Umfeld bei der Wohnungsvermietung, sowie dem bereits vorhandenen Angebot an Alterswohnungen in der Gemeinde, sollte nach Meinung der RPK auf den Neubau der Alterswohnungen verzichtet werden. Damit reduziert sich das Neubauvolumen auf ca. CHF 28 Mio. und auch die finanziellen Risiken werden reduziert. Da die Alterswohnungen als separater Baukörper vorgesehen sind, kann dieser auch noch zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Ebenso wird die Option geschaffen, bei einem späteren Bedarf den Neubau als Pflegeabteilung zu erstellen. Damit entsteht ein optimales Entwicklungspotenzial.

Eigentum Grundstück

Als zweiter Punkt ist die RPK der Ansicht, dass eine Übertragung des Grundstücks an die GAG nicht sinnvoll ist. Würde sich z.B. die GAG in Zukunft mit einer anderen Organisation zusammenschliessen, würde auch das Grundstück in diese neue Organisation übertragen. Die RPK ist der Meinung, dass die Gemeinde das Eigentum an einem solch strategischen Grundstück behalten soll.

Die RPK schlägt deshalb vor, das Grundstück der GAG im Baurecht und gegen Entgelt eines ortsüblichen Baurechtszinses abzugeben. Die RPK ist sich bewusst, dass damit die GAG für die Aufnahme von Fremdkapital (z.B. zur Finanzierung des Neubaus) eingeschränkt wird. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, sieht die RPK vor, der GAG eine auf CHF 30 Mio. beschränkte Bürgschaft durch die Gemeinde auszustellen. Dies hat den zusätzlichen Vorteil, dass damit die GAG eine günstigere Finanzierung und damit eine Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit erreichen kann. Das Risiko der Bürgschaft für die Gemeinde ist zu relativieren, dass sie bei finanziellen Risiken der GAG ohnehin einspringen muss.

Aus diesen Gründen stellt die RPK folgenden Änderungsantrag zur Variante Eigenständigkeit: Die Variante Eigenständigkeit wird dahingehend angepasst, dass auf den Bau der vorgesehenen Alterswohnungen verzichtet wird. Das Grundstück wird der gemeinnützigen Aktiengesellschaft im Baurecht übertragen und die gemeinnützige Aktiengesellschaft erhält eine auf CHF 30 Mio. beschränkte Bürgschaft der Gemeinde Hombrichtikon.

Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung vom 4.4.2018

.....

D. Schlussfolgerungen

Der Neubau des Alterszentrums Breitlen muss dringend an die Hand genommen werden. Es stehen zwei Varianten zur Verfügung: Entweder wird der Neubau durch einen Privaten realisiert oder aber durch eine gemeindeeigene gemeinnützige Aktiengesellschaft. Für den Gemeinderat kommen grundsätzlich beide Möglichkeiten infrage, da der Neubau keinen Aufschub mehr duldet. Der Gemeinderat bevorzugt den Hauptantrag, nämlich die Variante «Privatisierung»/«Neubau und Betrieb des Alterszentrums durch Private». Nach Ansicht des Gemeinderates sind mit dieser Variante die qualitativen Anforderungen erfüllt und mit klaren finanziellen Vorteilen und geringeren Risiken für Hombrechtikon verbunden.

Gegenüberstellung finanzielle Vorteile

Hauptantrag «Privatisierung»

Aus Sicht der Gemeinde ist ein direkter Ertrag aus Verkauf und der laufende Baurechtszins ein klarer finanzieller Vorteil.

Der Ausschluss finanzieller Nachschusspflichten bedeutet vermindertes finanzielles Risiko.

Variantenantrag «Eigenständigkeit»

Die Alterszentrum Breitlen AG bezahlt keinen Baurechtszins. Dies ist gegenüber der Variante Privatisierung ein finanzieller Nachteil für den Gemeindefinanzhaushalt.

Die Ausschüttung von Dividenden ist nicht vorgesehen.

Das wirtschaftliche Ergebnis (Gewinn und Verlust) bleibt in der Gesellschaft. Der Mehrwert für die Gemeinde im Falle der Selbstständigkeit ist lediglich ein Bewertungserfolg, basierend auf der Ertragskraft der Gesellschaft. Diesem (potentiellen, nicht liquiditätswirksamen) Bewertungserfolg steht das finanzielle Risiko der (liquiditätswirksamen) Nachschusspflicht gegenüber, was als finanzielles Risiko gewertet werden muss.

E. Empfehlungen

Gemeinderat

Im Falle eines Stichentscheids bei Annahme sowohl des Hauptantrags als auch des Variantenantrags empfiehlt Ihnen der Gemeinderat, für den Hauptantrag zu stimmen.

Abschied der RPK zum Stichentscheid

Die RPK empfiehlt beim Stichentscheid für die gemäss ihren Anträgen abgeänderte Variante Eigenständigkeit zu stimmen.

Abstimmungsempfehlung der Gemeindeversammlung vom 4.4.2018

.....

F. Weitere Informationen

Was geschieht bei einem doppelten «Nein»?

Sollte sowohl der Haupt- als auch den Variantenantrag abgelehnt werden, so hat dies zur Folge, dass es Hom'Care mittelfristig nicht mehr möglich ist, ihre Aufgaben gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen: Das Alters- und Pflegeheim Breitlen kann wegen dringendem Renovationsbedarf und ohne grosse Investitionen nicht mehr so lange betrieben werden, bis ein neues Projekt ausgearbeitet und realisiert wäre. Da die Renovationsarbeiten unter laufendem Betrieb stattfinden würden, müssten die Bewohnerinnen und Bewohner abwechslungsweise, in einer anderen Institution untergebracht werden.

Wie und wo erhalte ich nähere Informationen zu den Varianten?

Unter der Verantwortung von Hom'Care findet am Mittwochabend, 21. März 2018 im Gemeindesaal eine Informationsveranstaltung statt. Beginn ist 20.00 Uhr. Vorgestellt werden die beiden Varianten «Privatisierung» (persönlich durch zwei Vertreter der Tertianum Management AG, Zürich, und von Swiss Prime Site Immobilien AG) und «Eigenständigkeit» (durch Hom'Care-VR-Präsident Daniel Wenger). Alle Interessierten, also auch nicht Stimmberechtigte, haben die Möglichkeit, sich umfassend über die beiden Varianten zu informieren. Fragestellungen und konstruktive Diskussionen sind erwünscht.

G. Wie sieht der Abstimmungszettel aus?

Auf dem Stimmzettel werden Ihnen folgende drei Fragen gestellt:

32

| | |
|---|---|
| <p><u>Wollen Sie folgenden Vorlagen zustimmen?</u></p> <p><u>Hauptantrag «Privatisierung»</u></p> <p>Wollen Sie der Änderung der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hombrechtikon betreffend Neubau und Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch Private zustimmen?</p> <p><u>Variantenantrag «Eigenständigkeit»</u></p> <p>Wollen Sie der Änderung der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Hombrechtikon betreffend Neubau und Betrieb des Alterszentrums Breitlen durch eine gemeindeeigene gemeinnützige Aktiengesellschaft (Rechtsformumwandlung von Hom'Care) zustimmen?</p> | <p>..... (ja/nein)</p> <p>..... (ja/nein)</p> |
| <p><u>Stichfrage</u></p> <p>Falls sowohl der Hauptantrag «Privatisierung» als auch der Variantenantrag «Eigenständigkeit» angenommen werden: Welchen Antrag bevorzugen Sie?</p> <p>Hauptantrag «Privatisierung»</p> <p>Variantenantrag «Eigenständigkeit»</p> | <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> |

Sie können die beiden ersten Fragen je mit ja oder nein beantworten; bei der Stichfrage müssen Sie sich für eine der beiden Vorlagen entscheiden. Erlangt eine der Vorlagen (Hauptantrag oder Variantenantrag) mehr Ja- als Nein-Stimmen, tritt diese in Kraft. Erhalten beide Vorlagen mehr Ja- als Nein-Stimmen, entscheidet die Stichfrage.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgende Bürgerrechtsbewerber in das Bürgerrecht der Gemeinde Hombrechtikon aufzunehmen:

1. Gojanaj Bekim und Merita, mit den Kindern Andreas, Jessica und Betina, kosovarische Staatsangehörige
2. Idrizi Arsim und Saliha mit den Kindern Dzeneta und Inas, serbische Staatsangehörige

Alle Gesuchstellende erfüllen die Einbürgerungsvoraussetzungen. Die Erteilung des Bürgerrechts erfolgt unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantons- und des Schweizerbürgerrechts.

P.P.A

8634 Hombrechtikon

Post CH AG

100% Recyclingpapier,
hergestellt aus Haushaltsammelware.

neidhart+schön
printsolutions