

Gemeindeabstimmung

Politische Gemeinde

Sonntag, 23. August 2020



Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli
in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften

Inhalt

Gemeindeabstimmung
vom Sonntag, 23. August 2020

01	Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften	3
-----------	---	---

Gemeindeabstimmung vom 23. August 2020

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Ausgliederung des Alterszentrums «Im Wisli» in zwei eigenständige gemeinnützige Aktiengesellschaften und Zustimmung zu den Verordnungen (Ausgliederungserlasse) über die RISA Liegenschaften AG und die RISA Wisli AG.

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 23. August 2020, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 9. März 2020

DER GEMEINDERAT

Sämtliche relevanten Unterlagen zu diesem Geschäft sind auf der Homepage der Gemeinde Richterswil, www.richterswil.ch, aufgeschaltet.

01

Ausgliederung des Alterszentrums
Im Wisli in zwei gemeinnützige
Aktiengesellschaften

- Antrag
- Das Wichtigste in Kürze
- Beleuchtender Bericht

Antrag

Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften.

Antrag des Gemeinderates:

Der Ausgliederung des Alterszentrums «Im Wisli» in zwei eigenständige gemeinnützige Aktiengesellschaften und somit den Verordnungen (Ausgliederungserlasse) über die RISA Liegenschaften AG und die RISA Wisli AG wird zugestimmt.

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat schlägt für das gemeindeeigene Alterszentrum «Im Wisli» eine neue Organisationsstruktur vor. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Pflegeversorgung sollen der Betrieb und die Bewirtschaftung der Liegenschaften von der Verwaltung gelöst werden. Dazu sind zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften vorgesehen.

Für den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums ist die RISA Wisli AG verantwortlich, Bau und Bewirtschaftung der neuen Infrastruktur wird die RISA Liegenschaften AG übernehmen. Beide Gesellschaften werden neu gegründet und befinden sich zu 100 Prozent im Eigentum der Gemeinde Richterswil. Über zwei Leistungsvereinbarungen erteilt der Gemeinderat den beiden Gesellschaften die entsprechenden Aufträge.

Die beiden Gesellschaften sind nicht gewinnorientiert, sondern verfolgen einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck. Allfällige Überschüsse fliessen direkt wieder in das Leistungsangebot. Die Taxen orientieren sich an einer Vollkostenrechnung und werden von der ¹Generalversammlung genehmigt. Der Gemeinderat vertritt die Gemeinde als Alleinaktionärin. Somit genehmigt als alleinige Aktionärin weiterhin die Gemeinde die Taxen.

Die wichtigsten Ziele sind: eine bessere Aufgabentrennung von Politik und Betrieb, eine fachlich breitere Abstützung und eine nachhaltige Finanzierung eines neuen Wohn- und Pflegezentrums am Puls der Zeit. Ein Neubau soll bald erstellt werden, ohne den Steuerhaushalt massgeblich zu belasten.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Gemäss Art. 5 des kantonalen Pflegegesetzes haben die Gemeinden für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre und ambulante Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu sorgen. Die Gemeinde nimmt diesen Versorgungsauftrag wahr.

Trend

Seniorinnen und Senioren werden heute nicht nur älter als früher, sondern sie bleiben auch länger mobil und selbstständig. Altersgerechte Wohnungen oder Wohnungen mit Service werden immer beliebter. Ein Heimeintritt erfolgt häufig erst bei Pflegebedürftigkeit. Immer wichtiger werden zudem Entlastungsangebote für pflegende Angehörige, Übergangspflege, die Pflege und Betreuung von an Demenz erkrankten Menschen und palliative Pflege. Diesen Entwicklungen soll das neue Wohn- und Pflegezentrum Rechnung tragen.

Im Wisli

Das Alterszentrum «Im Wisli» wurde 1974 erbaut. Seit 1975 ist die Gemeinde Richterswil für den Betrieb verantwortlich. Es umfasst heute 65 stationäre Pflegeplätze und eine Alterssiedlung mit 39 Wohnungen. Zum Alterszentrum gehört auch die betreute Wohngruppe «Drei Eichen» mit zwölf stationären Pflegeplätzen in Samstagen. Die gegenwärtige Infrastruktur genügt den heutigen pflegerischen Ansprüchen schon länger nicht mehr und erfüllt auch nicht die gesetzlichen Auflagen. Die Bedürfnisse älterer Menschen haben sich im Laufe der Jahre verändert. Mehrbettzimmer und Zimmer ohne Nasszellen sind nicht mehr zeitgemäss. Das Alterszentrum «Im Wisli» ist veraltet und weist bedeutende Mängel auf. Heute teilen sich bis zu 14 Bewohnende eine gemeinsame Dusche. Die Balkone sind für Menschen mit Gehbehinderungen ungeeignet. Insgesamt sind die Räume klein, teils dunkel und mit Rollstühlen und Rollatoren wegen zu engen Durchgängen, Schwellen oder fehlenden Liftanlagen oft nur mühsam zu erreichen. Pflegebetten können nicht frei verschoben werden.

¹ An der Generalversammlung nimmt ausschliesslich der Gemeinderat von Richterswil teil. Er vertritt die Gemeinde als Alleinaktionärin.

Auch die betreute Wohngruppe «Drei Eichen» in Samstagen weist infrastrukturelle Probleme auf. Gebaut wurde sie für leichtere Pflegefälle. Die Realität ist eine andere. Heute treten die Menschen häufig erst bei hoher Pflegebedürftigkeit in ein Pflegeheim ein. Die räumlichen Anforderungen bei hohem Pflegebedarf entsprechen eher denjenigen eines Pflegeheims als einer Wohngruppe.

Weitere Mängel sind:

- Es fehlt heute eine geeignete Abteilung für die Pflege von an Demenz erkrankten Bewohnerinnen und Bewohner.
- Die Küche und der Speisesaal sind klein und veraltet.
- Die Systeme für Lüftung, Wasser, Heizung und Elektrizität entsprechen nicht mehr den aktuellen Normen. Sie verursachen vermehrt hohe Kosten für Unterhalt und Ersatz.
- Das Haus bietet wenig Platz für Büro-, Veranstaltungs-, Aktivierungs-, Sitzungs- und Lagerräume.
- Für das Personal fehlen die gesetzlich vorgesehenen Ruhe- und Pausenräume.

Die bestehenden Räumlichkeiten sind für den erhöhten Pflegebedarf ungeeignet und erfüllen die gesetzlichen Anforderungen an ein hindernisfreies Wohnen im Alter nicht. Eine weitere Betriebsgenehmigung durch die Gesundheitsdirektion hängt unter anderem von einem zeitnahen Neubau ab. Eine Sanierung wurde ebenfalls geprüft. Aufgrund der bestehenden Grundrisse lässt sich ein Neubau wirtschaftlicher realisieren als eine Sanierung. Der Handlungsbedarf ist ausgewiesen.

Den ausgewiesenen Handlungsbedarf bestätigen auch die politischen Parteien. Letztes Jahr liess der Gemeinderat die verschiedenen Parteien und Interessengruppen in Richterswil zur geplanten Ausgliederung vernehmen. Am Verfahren teilgenommen haben folgende Parteien und Interessengruppen: CVP Richterswil-Samstagen, EVP Richterswil-Samstagen, FDP Richterswil-Samstagen, Grüne Richterswil, KMU Vereinigung Richterswil-Samstagen, SP Richterswil-Samstagen, SVP Richterswil-Samstagen, Zukunft Richterswil.

Die Reaktionen fielen positiv aus und viele Änderungsvorschläge der Parteien konnten für die nun vorliegenden Ausgliederungserlasse berücksichtigt werden.

Flexible Organisationsstruktur

Der Gemeinderat hat die Probleme beim Alterszentrum «Im Wisli» erkannt und arbeitete in dieser Legislatur mit Hochdruck an einer zukunftsfähigen Lösung. Damit ein zeitgemässes Wohn- und Pflegezentrum gebaut werden kann, soll in einem ersten Schritt die Organisationsstruktur angepasst werden. Das Alterszentrum ist heute als Abteilung der Verwaltung stark in den politischen Entscheidungsprozess eingebunden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Aufgaben der Gemeinde und die Aufgaben des Betriebes in Zukunft besser voneinander getrennt werden müssen.

Trennung von Politik und Betrieb

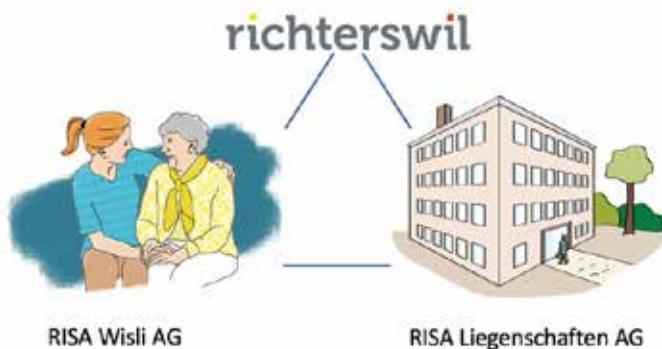
Eine eigenständige Gesellschaft ist in den Arbeits- und Entscheidungswegen flexibler und schneller. Das vereinfacht und entbürokratisiert den Arbeitsalltag. Eine transparente und nachvollziehbare Vollkostenrechnung fehlt heute. Die Buchführung der Gemeinde lässt eine gesonderte Abrechnung für das Alterszentrum nicht zu. Die finanziellen Abhängigkeiten stellten in der Vergangenheit auch für die Infrastruktur ein Problem dar. Knappe Gemeindebudgets führten immer wieder dazu, dass dringend nötige Investitionen zurückgestellt wurden.

Zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften

Ähnliche Projekte im Kanton Zürich haben gezeigt, dass die politische und unternehmerische Führung mit einer gemeinnützigen AG gut aufeinander abgestimmt werden können. In Zukunft soll darum eine nicht gewinnorientierte Betriebsgesellschaft mit öffentlichem Zweck das Wohn- und Pflegezentrum führen. Auch die neuen Gebäude sollen nicht durch die Gemeinde, sondern durch eine eigenständige Gesellschaft erstellt werden. Der Gemeinderat schlägt darum die Gründung von zwei gemeinnützigen Aktiengesellschaften mit öffentlichem Zweck vor.

RISA heisst Richterswil Samstagnern

Beide Gesellschaften sind zu 100 Prozent im Eigentum der Gemeinde und heissen RISA Wisli AG² und RISA Liegenschaften AG². RISA leitet sich aus den ersten beiden Buchstaben von Richterswil und Samstagnern ab. Ein allfälliger Verkauf der Gesellschaften bräuchte zwingend die Zustimmung der Stimmbevölkerung an der Urne. Vorgesehen ist, dass die RISA Liegenschaften AG ein Bauprojekt ausarbeitet und die Infrastruktur unterhält und vermietet. Ein zeitnaher Neubau stünde dann also in der Verantwortung der RISA Liegenschaften AG. Die RISA Wisli AG mietet von der RISA Liegenschaften AG das neue Wohn- und Pflegezentrum und führt den Betrieb. Die RISA Wisli AG wird somit für das Betreuungs- und Pflegeangebot verantwortlich sein.



Die beiden gemeinnützigen Aktiengesellschaften verfolgen einen öffentlichen Zweck und sind zu 100 Prozent im Besitz der Gemeinde Richterswil.

Die Gemeinde setzt weiterhin die Rahmenbedingungen fest und definiert über das Alters- und Versorgungskonzept das stationäre Angebot in Richterswil. Der Gemeinderat erteilt mittels Leistungsvereinbarung die entsprechenden Aufträge an die beiden Gesellschaften. Die Leistungsvereinbarungen sind öffentlich einsehbar. Wie die Leistungsaufträge (Betrieb / Bau und Unterhalt) mit hoher Qualität umgesetzt werden, können die Betriebe in Zukunft ohne politische Einflussnahme eigenständig und effizient organisieren.

RISA Wisli AG

Das bestehende Alterszentrum wird aus der Verwaltung ausgegliedert und in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit öffentlichem Zweck überführt. Die Politik steuert weiterhin über das Alters- und Versorgungskonzept ein bedarfsgerechtes Angebot. Die Gemeinde garantiert über die Eignerstrategie³ eine umfassende Pflegeversorgung am Puls der Zeit. Die Generalversammlung bewilligt anhand einer transparenten Vollkostenrechnung als alleiniger Eigentümer die Taxen. Zusätzlich zu einer flexibleren Organisationsstruktur braucht der Betrieb ein breit abgestütztes Fachwissen in der strategischen Führung.

Gründung der RISA Wisli AG

Falls die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Antrag des Gemeinderats folgen, wird die Gesellschaft bis spätestens Ende 2021 gegründet. Der Betriebsübergang ist für den 1. Januar 2022 vorgesehen. Das Aktienkapital beträgt bei der Gründung zwei Millionen Franken. Das gesamte Mobiliar des gemeindeeigenen Alterszentrums «Im Wisli» wird der Gesellschaft bei der Gründung geschenkt. Die Gemeinde hält 100 Prozent der ausgegebenen Aktien.

Wohn- und Pflegezentrum

Die RISA Wisli AG ist neu für den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums verantwortlich. Sie übernimmt Leistungen in den Bereichen Wohnen, Beratung sowie Pflege und Betreuung betagter und pflegebedürftiger Menschen. Die Gesellschaft wirtschaftet kostendeckend und in eigener Verantwortung. Sie ist nicht gewinnorientiert und verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck. Die Gemeinde ist alleinige Aktionärin. Ein allfälliger Verkauf von Aktien bräuchte zwingend die Zustimmung der Stimmbevölkerung an der Urne.

² Vorbehaltlich der Genehmigung der Firma und deren Eintrag ins Handelsregister.

³ Die Eignerstrategie der RISA Wisli AG ist auf der Website öffentlich abrufbar.

Fachlich breitere Abstützung

In Zukunft kann das Wohn- und Pflegezentrum auf Veränderungen besser reagieren. Es soll nicht die Aufgabe einer Milizbehörde sein, einen Pflegebetrieb strategisch zu führen. Dazu fehlt ihr das spezifische Fachwissen. Darum wird der Gemeinderat einen Verwaltungsrat⁴ mit den nötigen Fachleuten aus dem Gesundheits-, Pflege- und Rechnungswesen besetzen. Dieser hat die strategische Geschäftsverantwortung und setzt wiederum eine Geschäftsleitung zur operativen Führung des Betriebes ein. Als Präsidentin oder Präsident des Verwaltungsrats amtiert nach wie vor eine Person aus dem Gemeinderat. Die oberste Kontrolle bleibt so bei der Gemeinde, das strategische Knowhow wird breiter abgestützt.

Eigenständige Führung

Ein effizienter Betrieb braucht die Kompetenz zur selbständigen Steuerung. Er muss selber sein Personal rekrutieren können und auch die Freiheit haben, mit Dritten zu kooperieren. Die neue Struktur setzt der Organisation einen Anreiz zur eigenständigen Positionierung als attraktiver Pflegebetrieb. Sie garantiert, dass die Einnahmen direkt in das umfassende Leistungsangebot zurückfliessen.

Transparente Vollkostenrechnung

Gemäss Pflegegesetz des Kantons Zürich dürfen für Unterkunft, Verpflegung und Betreuung höchstens kostendeckende Taxen verrechnet werden. Es dürfen keine Gewinne erwirtschaftet werden. Die Einhaltung dieser Vorgabe muss in der Jahresrechnung ausgewiesen werden. Dazu wird eine Vollkostenrechnung benötigt. Heute ist die Jahresrechnung des Alterszentrums «Im Wisli» in die Gemeindefinanzrechnung integriert. Die Rechnungslegung der Gemeindeverwaltung lässt eine separate, transparente und nachvollziehbare Vollkostenrechnung nicht zu. In Zukunft muss sich das zwingend ändern. Das ist ein weiterer Grund, warum viele andere Gemeinden ihre Betriebe ebenfalls in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ausgliedern. Die fehlende Vollkostenrechnung ist auch in Richterswil ein wesentlicher Grund, warum eine Neuorganisation unabdingbar ist.

Kostendeckende Taxen

Anhand der Vollkostenrechnung wird die Generalversammlung in Zukunft die Taxen genehmigen. Die Vorschriften der Gesundheitsdirektion sind unmissverständlich. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben ein Anrecht auf eine transparente Aufschlüsselung der effektiven Kosten. Von Gesetzes wegen dürfen nur kostendeckende Taxen verrechnet werden. Klar ist, dass auch für Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen weiterhin genügend Pflegeplätze vorhanden sind. Das neue Pflegezentrum ist für alle da, die im Alltag Unterstützung brauchen.

Gleichwertige Anstellungsbedingungen

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden zu gleichwertigen (privatrechtlichen) Bedingungen von der neuen Gesellschaft übernommen. Es gilt eine dreijährige Besitzstandswahrung. Sie bleiben in der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich (BVK) versichert. Zur gemeinsamen Ausarbeitung der detaillierten Anstellungsbedingungen (Altersvorsorge, Versicherungen, Personalreglement etc.) wurde eine Personalkommission gegründet. Ihr gehörten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verschiedenster Hierarchiestufen und Abteilungen an. Die erarbeitete Lösung findet breite Zustimmung. Die RISA Wisli AG will attraktive Arbeitsbedingungen bieten, damit weiterhin gutes Personal rekrutiert werden kann.

⁴ Das Entschädigungsreglement für Verwaltungsräte der RISA Wisli AG ist auf der Website öffentlich abrufbar.

RISA Liegenschaften AG

Sowohl die bestehende Alterssiedlung als auch das Alters- und Pflegeheim müssen dringend erneuert werden. Bau und Unterhalt einer Liegenschaft erfordern andere Kompetenzen als die Führung eines Pflegebetriebs. Die RISA Liegenschaften AG, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft mit öffentlichem Zweck, wird für Bau und Unterhalt des neuen Wohn- und Pflegezentrums verantwortlich. Später vermietet sie die Liegenschaft (Pflegezentrum) zur Kostermiete an die RISA Wisli AG und unterhält diese. Die Gemeinde bleibt alleinige Eigentümerin. Ein allfälliger Verkauf von Aktien bräuchte zwingend die Zustimmung der Stimmbevölkerung an der Urne.

Gründung der RISA Liegenschaften AG

Falls die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Antrag des Gemeinderats folgen, wird die RISA Liegenschaften AG bis im Herbst 2020 gegründet. Die Gemeinde gründet die nicht gewinnorientierte Gesellschaft mit einer Bareinlage in der Höhe von einer Million Franken. Zudem verkauft ihr die Gemeinde das Grundstück Kat. Nr. 8516 zum Marktwert⁵ von 4,5 Millionen Franken. Damit die RISA Liegenschaften AG möglichst günstig Kapital beschaffen kann, gewährt ihr die Gemeinde zusätzlich eine Solidarbürgschaft bis maximal 50 Millionen Franken. Die Höhe der Bürgschaft entspricht den grob geschätzten Baukosten für ein neues Wohn- und Pflegezentrum mit rund 70 Plätzen und mindestens 35 neuen Wohnungen mit Service.

Unabhängige Investitionsentscheide

Das Wohn- und Pflegezentrum stellt hohe Anforderungen an die Infrastruktur. Diese muss laufend unterhalten und erneuert werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Infrastruktur unter der Vermischung von Politik und Betrieb leidet. Knappe Gemeindebudgets führten dazu, dass

dringend nötige Investitionen beim Wisli immer wieder zurückgestellt werden mussten. Die RISA Liegenschaften AG führt eine eigene Rechnung und belastet das Budget der Gemeinde nicht. Die Gesellschaft arbeitet eigenständig und unabhängig vom Gemeindehaushalt.

Geschäftsführung

Auch die RISA Liegenschaften AG erhält einen Verwaltungsrat⁶. Dieser wird von der Generalversammlung ernannt. Der Gemeinderat wird im Verwaltungsrat immer die Mehrheit halten: Drei von fünf Verwaltungsräten gehören dem Gemeinderat von Richterswil an. Der Gemeinderat kann maximal zwei Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche hinzuziehen. Der Verwaltungsrat ernennt eine operative Geschäftsführerin oder einen operativen Geschäftsführer.

Planung und Bau neues Wohn- und Pflegezentrum

Am gleichen Standort und mit Sicht auf den Zürichsee ist ein zeitgemässer Ersatzbau mit rund 70 Pflegeplätzen und mindestens 35 neuen Wohnungen mit Service vorgesehen. Der Baustart ist im Jahr 2022 geplant. Als Erstes wird die Alterssiedlung zurückgebaut. Bis Ende 2021 können alle Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen bleiben. Einige von ihnen werden dann in das bestehende Pflegezentrum umziehen. Vorgesehen ist, dass auch das Wohn- und Pflegezentrum Tertianum Etzelblick an der Gartentrasse bis dann fertiggestellt ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Alterssiedlung erhalten bei der Vermietung der Wohnungen im Tertianum Etzelblick Vorrang.

Nahtloser Übergang

Am Standort der heutigen Alterssiedlung kommt das neue Wohn- und Pflegezentrum zu stehen. Nach dessen Fertigstellung ziehen die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegezentrums nahtlos vom heutigen Haupthaus in den Neubau um. Nachdem sie die neuen Pflegeplätze bezogen haben, wird auch das bestehende Pflegezentrum zurück-

⁵ Der Marktwert beruht auf einer aktuellen Schätzung der Zürcher Kantonalbank. Die Schätzung orientiert sich am Ertragswert, dieser errechnet sich aus einer zu erwartenden Rendite. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Es darf ausschliesslich für ein Wohn- und Pflegezentrum genutzt werden. Somit sind die Möglichkeiten für künftige Erträge sehr beschränkt. Das drückt den Ertragswert und somit auch den Marktwert.

⁶ Das Entschädigungsreglement für Verwaltungsräte der RISA Liegenschaften AG ist auf der Website öffentlich abrufbar.

01

Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften

- Beleuchtender Bericht

gebaut. Mit dem Rückbau des heutigen Pflegezentrums wird wiederum Platz frei für die in der zweiten Etappe geplanten rund 35 Wohnungen mit Service am Standort Wisli.



Das neue Wohn- und Pflegeheim kommt am Standort der heutigen Alterssiedlung zu stehen. Somit können die Bewohnerinnen und Bewohner des Alters- und Pflegeheims «Im Wisli» nahtlos in den Neubau umziehen.

Eigenständiges Bauprojekt

Die Machbarkeitsstudie liegt bereits vor. Die RISA Liegenschaften AG arbeitet im Rahmen der Bau- und Zonenordnung und den gesetzlichen Anforderungen an ein Wohn- und Pflegezentrum ein Bauprojekt aus. Die Finanzierung erfolgt unabhängig vom Gemeindebudget und ist Sache der Gesellschaft. Über das Bauprojekt wird nicht abgestimmt. Im Vordergrund steht ein rascher Neubau. Die RISA Liegenschaften AG wird in ihren Arbeits- und Entscheidungswegen flexibler und schneller sein, als es die Gemeindeverwaltung sein kann.

Grundstück

Die Gemeinde verkauft zum Marktpreis von 4,5 Millionen Franken das Grundstück Kat. Nr. 8516 an die RISA Liegenschaften AG. Da die RISA Liegenschaften zum Zeitpunkt der Gründung nicht über genügend Kapital verfügt, wird ihr der Kaufpreis gestundet. Das bedeutet, dass die RISA Liegenschaften AG den Kaufpreis nicht bezahlt, sondern dieser durch ein grundpfandgesichertes und auf 50 Jahre befristetes Darlehen⁷ in gleicher Höhe getilgt wird. Der

Gemeinderat will das Land auf keinen Fall aus den Händen geben. Darum besitzt die Gemeinde für die gesetzliche Maximaldauer von 25 Jahren ein limitiertes Vorkaufsrecht auf das Grundstück.

Entscheid gegen einen Baurechtsvertrag

Die RISA Liegenschaften AG wird Eigentümerin der Parzelle Kat. Nr. 8516. Im Verkauf sieht der Gemeinderat einen finanziellen Vorteil gegenüber der Abgabe des Grundstücks im Baurecht. Würde die Gemeinde das Land im Baurecht abtreten, müsste sie im Gegenzug die RISA Liegenschaften AG mit mehr Eigenkapital ausstatten. Das Grundstück verbessert die Bonität der RISA Liegenschaften AG und sie erhält dadurch tiefere Zinsen auf das nötige Fremdkapital. Wenn sich die RISA Liegenschaften AG günstiger verschulden kann, kann sie den Neubau auch günstiger an die RISA Wisli AG vermieten. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Taxen für die Bewohnerinnen und Bewohner aus.

Darüber stimmen Sie ab

Das Alterszentrum «Im Wisli» soll in zwei eigenständige Betriebe ausgegliedert werden. Stimmt die Bevölkerung dem Antrag des Gemeinderats zu, wird die RISA Wisli AG für den Betrieb des Wohn- und Pflegezentrums verantwortlich sein. Bau und Bewirtschaftung der Infrastruktur übernimmt die RISA Liegenschaften AG. Beide Gesellschaften werden neu gegründet und als Aktiengesellschaften mit gemeinnützigem und öffentlichem Zweck geführt. Sämtliche Aktien beider Gesellschaften bleiben im alleinigen Eigentum der Gemeinde. Diese werden dem Verwaltungsvermögen zugeschrieben. Beim Verwaltungsvermögen handelt es sich um nicht veräusserbares Vermögen mit öffentlichem Zweck.

⁷ Das Darlehen muss befristet sein. Ohne Frist müsste die Gemeinde das Darlehen jährlich abschreiben.

Planeröffnungsbilanz RISA Wisli AG

Die Gemeinde stellt der RISA Wisli AG ein Startkapital von zwei Millionen Franken zur Verfügung. Zudem überlässt ihr die Gemeinde das gesamte Mobiliar des Alterszentrums «Im Wisli» kostenlos. Bis zum Zeitpunkt der Übertragung wird das Mobiliar auf null Franken⁸ abgeschrieben. Die Gemeinde erhält als Alleinaktionärin sämtliche Namenaktien im Wert von zwei Millionen Franken.

Planeröffnungsbilanz per 1.1.2022 der RISA Wisli AG

Bilanz	01.01.21	Bemerkungen
Aktiven		
Flüssige Mittel	1'620'000	Eigenkapitalausstattung (Bankguthaben und Kassenbestand)
Forderungen	767'000	Schätzung (Saldo per 31.12.2018)
Vorräte	0	
Aktive RA	37'000	Schätzung (Saldo per 31.12.2018)
Total Umlaufvermögen	2'424'000	
Grundstücke	0	
Immobilie Sachanlagen	0	
Mobile Sachanlagen	0	Saldo per 31.12.2018 Fr. 29'000
Total Anlagevermögen	0	
Total Aktiven	2'424'000	
Passiven		
Kreditoren	250'000	Schätzung (Saldo per 31.12.2018)
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	
Vorauszahlungen Bewohner	174'000	Schätzung (Saldo per 31.12.2018)
Kontokorrent Gemeinde	0	
Passive RA	0	
Total kurzfristiges Fremdkapital	424'000	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	
Rückstellungen	0	
Zweckgebundene Fonds	0	
Total langfristiges Fremdkapital	0	
EK aus Sacheinlage Mobilien	0	
EK aus Fonds	0	
Übriges EK	2'000'000	
Total Eigenkapital	2'000'000	
Total Passiven	2'424'000	

Die RISA Wisli AG nimmt ihren Betrieb per 1. Januar 2022 auf. Der Neubau ist dann noch nicht erstellt. Es ist anzunehmen, dass während der Bauphase der Betrieb nicht kostendeckend sein wird. Für die Übergangszeit bis zum Einzug übernimmt die Gemeinde weiterhin die Defizitgarantie des Betriebs und kommt für allfällige Verluste auf⁹. Nach dem Einzug in den Neubau muss die RISA Wisli AG kostendeckend arbeiten. Im Unterschied zu heute übernimmt die Gemeinde dann keine Betriebsdefizitgarantie mehr.

⁸ Per 31.12.2019 beträgt der Wert des Mobiliars noch 500'000 Franken (genauer Betrag einsetzen).

⁹ Die Einzelheiten sind im Brückenvertrag zwischen der RISA Wisli AG und der Gemeinde geregelt. Der Brückenvertrag ist auf der Website öffentlich abrufbar.

Planeröffnungsbilanz RISA Liegenschaften AG

Die RISA Liegenschaften AG wird mit einer Bareinlage von einer Million Franken gegründet. In gleicher Höhe erhält die Gemeinde als Alleinaktionärin sämtliche Namenaktien. Zudem erhält die Gesellschaft von der Gemeinde ein grundpfand-gesichertes Darlehen in der Höhe von 4,5 Millionen Franken. Mit diesem Darlehen kauft sie der Gemeinde das Grundstück Kat. Nr. 8516 ab.

Planeröffnungsbilanz per 1.10.2020 der RISA Liegenschaften AG

Bilanz	01.10.20	Bemerkungen
Aktiven		
Flüssige Mittel	1'000'000	Eigenkapitalausstattung (Bankguthaben und Kassenbestand)
Forderungen	0	
Vorräte	0	
Aktive RA	0	
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>1'000'000</i>	
Grundstücke	4'500'000	Gemäss Schatzwert ZKB
Immobilien Sachanlagen	0	
Mobile Sachanlagen	0	
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>4'500'000</i>	
Total Aktiven	5'500'000	
Passiven		
Kreditoren	0	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	
Vorauszahlungen Bewohner	0	
Kontokorrent Gemeinde	0	
Passive RA	0	
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>0</i>	
Langfristige Verbindlichk.	4'500'000	
Rückstellungen		
Zweckgebundene Fonds		
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>4'500'000</i>	
EK aus Sacheinlage Mobilien	0	
EK aus Fonds	0	
Übriges EK	1'000'000	
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>1'000'000</i>	
Total Passiven	5'500'000	

Die RISA Liegenschaften AG wird im Herbst 2020 gegründet. Sie nimmt nach der Gründung ihre Geschäftstätigkeit auf. Zu Beginn wird ihre Hauptaufgabe sein, den Neubau zu planen. Die Gemeinde gewährt dazu der RISA Liegenschaften AG eine Solidarbürgschaft bis maximal 50 Millionen Franken. Der Betrag entspricht den grob geschätzten Baukosten für ein neues Wohn- und Pflegezentrum mit rund 70 Pflegeplätzen und rund 35 neuen Wohnungen mit Service. Die Bürgschaft wird im Anhang des Jahresabschlusses vermerkt, sie hat aber keinen Einfluss auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

Finanzielle Auswirkungen

Bareinlage

Die Gemeinde gründet die beiden Gesellschaften mit einem Startkapital in der Höhe von 2 Millionen Franken an die RISA Wisli AG und 1 Million Franken an die RISA Liegenschaften AG. Die Gemeinde überlässt den Gesellschaften insgesamt 3 Millionen Franken. Sie erhält in gleicher Höhe sämtliche Aktien beider Gesellschaften.

Das bestehende Mobiliar wird bis zur Betriebsübernahme am 01.01.2022 auf null abgeschrieben und der RISA Wisli AG geschenkt. Per 31. Dezember 2019 betrug der Sachwert rund 500'000 Franken.

Grundpfandgesichertes Darlehen

Die Gemeinde gibt der RISA Liegenschaften AG ein grundpfandgesichertes Darlehen von 4,5 Millionen Franken. Mit diesem Geld kauft die RISA Liegenschaften AG der Gemeinde das Grundstück Kat. Nr. 8516 ab. Das Darlehen wird zum hypothekarischen Referenzzinssatz (aktuell 1.25 Prozent) vergeben. Der Zins ist jeweils per Ende des Kalenderjahres fällig.

Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Der Verkauf der Liegenschaft führt in der Jahresrechnung 2020 zu einem Buchgewinn von CHF 4.5 Millionen Franken. Die Guthaben aus dem Aktienkapital in der Höhe von CHF 3 Millionen (1 Million RISA Liegenschaften AG und 2 Millionen RISA Wisli AG) und dem Darlehen von 4.5 Millionen werden im Verwaltungsvermögen geführt.

Solidarbürgschaft

Die Gemeinde gewährt der RISA Liegenschaften AG eine Solidarbürgschaft in der Höhe von 50 Millionen Franken. Die Bürgschaft wird im Jahresabschluss vermerkt und hat auf den Finanzhaushalt der Gemeinde keinen Einfluss.

Betriebsdefizitgarantie

Die Gemeinde garantiert der RISA Wisli AG, für den Zeitraum von 1.1.2022 bis 31.12.2024, ein allfälliges Betriebsdefizit im Umfang von max. CHF 1 Mio. pro Jahr zu übernehmen.

01

Ausgliederung des Alterszentrums
Im Wisli in zwei gemeinnützige
Aktiengesellschaften

- Verordnung über die
«RISA Liegenschaften AG»*
(Ausgliederungserlass)

Verordnung über die «RISA Liegenschaften AG»* (Ausgliederungserlass)

Rechtsform und Gesellschaftszweck

Art. 1

Die Gesellschaft erwirbt, baut, renoviert, hält und verwaltet im Interesse der Gemeinde Richterswil die Liegenschaft Kat. Nr. 8516, Im Wisli, für ein Pflegezentrum und Wohnungen mit Service. Das Eigentum an der Liegenschaft Kat. Nr. 8516 geht an die Gesellschaft über.

Der Übertrag der Liegenschaft und die damit verbundenen Aufgaben, Pflichten, Bedingungen und Erwartungen werden in einer Leistungsvereinbarung, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst, konkretisiert.

Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck.

Aktienkapital und Vorkaufsrecht

Art. 2

Die Gemeinde gründet die Gesellschaft mittels Bareinlage. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt bei der Gründung CHF 1 Mio.

Die Liegenschaft Kat. Nr. 8516 wird der Gesellschaft zum Preis von CHF 4,5 Mio. verkauft. Der Kaufpreis wird durch Gewährung eines auf 50 Jahre befristeten Darlehens in Höhe des Kaufpreises getilgt. Die Rückzahlung des Darlehens wird gestundet. Dieses Darlehen wird mit einem Grundpfand besichert.

Der Gemeinderat wird zum Verkauf der Liegenschaft, zur Errichtung des Grundpfands und zum Abschluss des Darlehensvertrags ermächtigt. Im Gegenzug wird die Gemeinde alleinige Eigentümerin der Aktien der Gesellschaft. Es werden Namenaktien ausgegeben.

Der Gemeinde steht ein limitiertes, gemäss Art. 216a OR auf die gesetzliche Maximaldauer von 25 Jahren befristetes, Vorkaufsrecht auf das in die Gesellschaft einzubringende Grundstück zu. Die Höhe des limitierten Vorkaufsrechts

berechnet sich aus der Summe der Darlehensschulden zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, die mit Grundpfand auf der Kat. Nr. 8516 besichert sind, falls mit der Drittperson ein höherer Kaufpreis vereinbart wird. Ist mit der Drittperson ein tieferer Kaufpreis vereinbart, gilt dieser für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Gemeinderat wird zum Abschluss des Vorkaufsrechtsvertrags ermächtigt.

Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die zur Finanzierung des Wohn- und Pflegeheims Wisli ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Gemeinde abgesichert.

Beteiligung der Gemeinde

Art. 3

Die Gemeinde übernimmt zum Zeitpunkt der Gründung 100 Prozent des Aktienkapitals. Sie ist Alleinaktionärin der Gesellschaft.

Die Veräusserung von Aktien der Gesellschaft bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urne.

Aktionärsrechte und -pflichten

Art. 4

Der Gemeinderat nimmt für die Gemeinde Richterswil die Aktionärsrechte und -pflichten in der Gesellschaft wahr.

Organisation der Gesellschaft

Art. 5

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gesellschaft sind gemäss den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen für die strategische und operative Führung

* Der Name RISA Liegenschaften AG gilt vorbehältlich der Genehmigung der Firma und deren Eintrag in das Handelsregister. Im Ausgliederungserlass wird für die RISA Liegenschaften AG die Bezeichnung «die Gesellschaft» verwendet.

01

Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften

- Verordnung über die
«RISA Liegenschaften AG»*
(Ausgliederungserlass)

verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen. Es gelten die Bestimmungen über die ordentliche Revision (Art. 728 ff. OR).

Finanzierung, Solidarbürgschaft

Art. 6

Die Gesellschaft finanziert sich durch Vermietung des Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service zu Kostermiete selbst.

Für die Erstellung des Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service auf dem Grundstück Kat. Nr. 8516, Im Wisli 20-22, 8805 Richterswil, übernimmt die Gemeinde im Rahmen der gesamten Bausumme eine Solidarbürgschaft von maximal CHF 50 Mio. Der Gemeinderat wird zum Abschluss des Bürgschaftsvertrags ermächtigt.

Aufsicht

Art. 7

Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin wahr. Zuständig ist der Gemeinderat.

Die Gesellschaft erstattet dem Gemeinderat im Rahmen der mit der Gemeinde bestehenden Leistungsvereinbarung mindestens jährlich Bericht über die Umsetzung der betrieblichen, fachlichen und qualitativen Ziele.

Die Finanzaufsicht erfolgt durch die Revisionsstelle.

Vorrang der Gemeindeeinschwoher/-innen

Art. 8

Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Richterswil haben für die Leistungen im Sinne von Art. 1 der Gesellschaft grundsätzlich Vorrang vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden.

Personal der Gesellschaft

Art. 9

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur.

Schlussbestimmungen

Art. 10

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 8 Ziff. 4 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug und dem Abschluss der Leistungsvereinbarung beauftragt. Die Zustimmung des Regierungsrats des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

01

Ausgliederung des Alterszentrums
Im Wisli in zwei gemeinnützige
Aktiengesellschaften

- Verordnung über die
«RISA Wisli AG»*
(Ausgliederungserlass)

Verordnung über die «RISA Wisli AG»* (Ausgliederungserlass)

Rechtsform und Gesellschaftszweck

Art. 1

Das gemeindeeigene Alterszentrum Im Wisli wird in die Gesellschaft ausgegliedert. Der Betriebsübergang erfolgt auf den 01.01.2022.

Die Gemeinde überträgt der Gesellschaft per 01.01.2022 Aufgaben gemäss § 5 Abs. 1 Pflegegesetz für eine bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflegeversorgung ihrer Einwohnerinnen und Einwohner. Die Aufgabenerfüllung wird in einer Leistungsvereinbarung, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst, konkretisiert.

Die Gesellschaft erbringt Leistungen in den Bereichen Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung betagter und/oder pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen.

Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck.

Aktienkapital, Finanzierung, Beiträge

Art. 2

Die Gemeinde wird die Gesellschaft mittels Bareinlage gründen. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt bei der Gründung CHF 2 Mio.

Das gesamte Mobiliar des gemeindeeigenen Alterszentrums Im Wisli wird der Gesellschaft bei der Gründung geschenkt.

Die Gemeinde ist alleinige Eigentümerin der Aktiengesellschaft. Es werden Namenaktien ausgegeben.

Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die zur Finanzierung des Wohn- und Pflegeheims Wisli ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Gemeinde abgesichert.

* Der Name RISA Wisli AG gilt vorbehältlich der Genehmigung der Firma und deren Eintrag in das Handelsregister. Im Ausgliederungserlass wird für die RISA Wisli AG die Bezeichnung «die Gesellschaft» verwendet.

Beteiligung der Gemeinde

Art. 3

Die Gemeinde übernimmt zum Zeitpunkt der Gründung 100 Prozent des Aktienkapitals. Sie ist Alleinaktionärin der Gesellschaft.

Die Veräusserung von Aktien der Gesellschaft bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urne.

Aktionärsrecht und -pflichten

Art. 4

Der Gemeinderat nimmt für die Gemeinde die Aktionärsrechte und -pflichten in der Gesellschaft wahr.

Organisation der Gesellschaft

Art. 5

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gesellschaft sind gemäss den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen für die strategische und operative Führung verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen. Es gelten die Bestimmungen über die ordentliche Revision (Art. 728 ff. OR).

Finanzierung

Art. 6

Die Gesellschaft finanziert sich selbst über die Beiträge der Hotellerie-, Betreuungs- und Pflegekosten. Die Restfinanzierungsbeiträge im Bereich Pflegekosten übernimmt die zuständige Gemeinde (§ 9 Pflegegesetz).

01

Ausgliederung des Alterszentrums Im Wisli in zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften

- Verordnung über die
«RISA Wisli AG»*
(Ausgliederungserlass)

Die Einzelheiten zur Restfinanzierung der Pflegekosten sind in der Leistungsvereinbarung geregelt, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst.

Die Gemeinde garantiert, für den Zeitraum von 1.1.2022 bis 31.12.2024, ein allfälliges Betriebsdefizit der Gesellschaft im Umfang von max. CHF 1 Mio. pro Jahr zu übernehmen.

Aufsicht

Art. 7

Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin, wahr. Zuständig ist der Gemeinderat.

Die Gesellschaft erstattet dem Gemeinderat im Rahmen der mit der Gemeinde bestehenden Leistungsvereinbarung mindestens jährlich Bericht über die Umsetzung der betrieblichen, fachlichen und qualitativen Ziele.

Die Finanzaufsicht erfolgt durch die Revisionsstelle.

Vorrang der Gemeindeeinswohner/-innen

Art. 8

Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Richterswil haben für die Leistungen der Gesellschaft grundsätzlich Vorrang vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auswärtigen Bewohnerinnen und Bewohnern Zuschläge in Rechnung zu stellen.

Personal der Gesellschaft

Art. 9

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur.

Der Bestand der Mitarbeitenden des Alterszentrums Im Wisli zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme wird von der Gesellschaft übernommen.

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

Die Besitzstandswahrung gilt für die Dauer von drei Jahren ab Betriebsübergang.

Der Gemeinderat ist zum Abschluss eines Brückenvertrags ermächtigt.

Schlussbestimmungen

Art. 10

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 8 Ziff. 4 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug und dem Abschluss der Leistungsvereinbarung beauftragt. Die Zustimmung des Regierungsrats des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.

01

Ausgliederung des Alterszentrums
Im Wisli in zwei gemeinnützige
Aktiengesellschaften

- Antrag und Empfehlung
des Gemeinderates
- Antrag der
Rechnungsprüfungskommission

Antrag und Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen.

Richterswil, 9. März 2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Marcel Tanner

Roger Nauer

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Aufgrund der Besitzstandswahrung, der gesicherten Einflussnahme in den entsprechenden Organisationen und der Entlastung der Gemeinderechnung, wird den Stimmberechtigten beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Richterswil, 9. März 2020

Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

Peter Doderer

Christopher Frei

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 11, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil