

Verordnung über die Alterszentrum Frohmatt AG (Ausgliederungserlass)

vom 9. Februar 2025



Art. 1 Rechtsform und Gesellschaftszweck

¹ Das stadtteigene Alterszentrum Frohmatt wird von der Stadt Wädenswil («Stadt») in eine Aktiengesellschaft (im folgenden «Gesellschaft») ausgegliedert. Der Betriebsübergang erfolgt auf den 1. Januar 2025. Zum Alterszentrum Frohmatt gehören derzeit folgende Standorte:

- Alterszentrum Frohmatt Wädenswil
- Alterszentrum Frohmatt Stollenweid

² Die Stadt überträgt der Gesellschaft per 1. Januar 2025 Aufgaben gemäss § 5 Abs. 1 Pflegegesetz für bedarfs- und fachgerechte stationäre Pflege- und Betreuungsleistungen für Bewohnende von Wohnangeboten der Gesellschaft. Die Aufgabenerfüllung wird in einer Leistungsvereinbarung, die der Stadtrat mit der Gesellschaft abschliesst, konkretisiert.

³ Die Gesellschaft kann im Rahmen ihres Zwecks weitere Dienstleistungen erbringen, sofern diese in einem untergeordneten Verhältnis zum obigen Zweck stehen. Sie kann namentlich weitere Leistungen (inkl. ambulante) im Bereich Wohnen, Beratung, Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen und ihrer Angehörigen erbringen.

⁴ Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen Zweck.

Art. 2 Aktienkapital, Finanzierung, Staatsbeiträge

¹ Die Stadt wird die Gesellschaft mittels Bareinlage gründen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt bei der Gründung CHF 10'500'000.- (hiervon CHF 7'000'000.- Aktienkapital und CHF 3'500'000.- gesetzliche Kapitalreserven).

² Der Stadtrat der Stadt wird ermächtigt, der Gesellschaft ein nachrangiges Darlehen (mit Rangrücktritt) bis zum Betrag von CHF 16'500'000.- zu gewähren. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt zu den jeweiligen Refinanzierungskonditionen, welche die Stadt bei Dritten erhält. Die Darlehensgewährung wird mit separaten Darlehensverträgen geregelt. Der Stadtrat wird ermächtigt, den entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen.

³ Der Stadtrat der Stadt wird ermächtigt, im Hinblick auf die Realisierung des weiteren Ausbaus und der Sanierung der Infrastruktur der Gesellschaft zugunsten der Gesellschaft Ausfallgarantien gegenüber finanzierenden Instituten bis zum Betrag von CHF 40'000'000.- abzugeben. Als Ausfallgarantien gelten Garantien der Stadt gegenüber die Gesellschaft finanzierenden Instituten für die Sicherung eines allfälligen nachgewiesenen Verlusts aus deren Darlehen gegenüber der Gesellschaft. Die Garantiestellung wird mittels separaten Garantieverträgen geregelt. Der Stadtrat wird ermächtigt, die entsprechenden Garantieverträge abzuschliessen.

⁴ Die Stadt und die Gesellschaft werden für alle Bauten und Anlagen auf den Grundstücken Kataster-Nr. / Grundstück-ID Egrid WE13319 / CH533677403793 und Kataster-Nr. / Grundstück-ID Egrid SO1371 / CH258107778367 zugunsten der Gesellschaft je selbstständige und dauernde Baurechte im Sinne von Art. 675 und 779ff. ZGB für die Dauer von 66 Jahren errichten. Der Stadtrat wird ermächtigt, die entsprechenden Baurechtsverträge abzuschliessen.

sen. Die Stadt wird der Gesellschaft die Bauten und Anlagen käuflich übertragen. Der Kaufpreis entspricht dem Buchwert der Bauten und Anlagen in der Buchhaltung der Stadt per 31. Dezember 2024. Der Kaufpreis wird der Gesellschaft als nachrangiges Darlehen (mit Rangrücktritt) gestundet. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt zu den jeweiligen Refinanzierungskonditionen, welche die Stadt bei Dritten erhält. Der Stadtrat wird ermächtigt, den entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen. Solange (i) das Aktienkapital der Gesellschaft vollständig von der Stadt gehalten wird und (ii) die Gesellschaft ihre Tätigkeit hauptsächlich auf Grundlage einer Leistungsvereinbarung mit der Stadt ausübt, wird der laufende Baurechtszins wie folgt reduziert: um 75 % des Baurechtszinses für die ersten zehn Jahre des Baurechtsvertrags; um 50 % des Baurechtszinses für die nachfolgende Dauer des Baurechtsvertrags.

⁵ Die Stadt wird der Gesellschaft das von der Stadt im Alterszentrum Frohmatt betriebene Geschäft mit übrigen Aktiven und Passiven zu Buchwerten gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2024 verkaufen. Der Kaufpreis entspricht dem entsprechenden Aktivenüberschuss zu Buchwerten gemäss Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2024. Der Kaufpreis wird der Gesellschaft als nachrangiges Darlehen (mit Rangrücktritt) gestundet. Die Verzinsung des Darlehens erfolgt zu den jeweiligen Refinanzierungskonditionen, welche die Stadt bei Dritten erhält. Der Stadtrat wird ermächtigt, den entsprechenden Darlehensvertrag abzuschliessen.

⁶ Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die zur Finanzierung des Alterszentrum Frohmatt ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Stadt abgesichert.

⁷ Die Projektkosten für die Phase der Vorbereitung der Betriebsaufnahme in der Höhe von CHF 360'000.- werden von der Stadt getragen.

Art. 3 Beteiligung der Stadt

Die Stadt übernimmt zum Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft 100% des Aktienkapitals. Eine allfällige Veräusserung einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft durch die Stadt bedarf der Anpassung des vorliegenden Erlasses. Eine allfällige Veräusserung einer Minderheitsbeteiligung an der Gesellschaft bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Der Beschluss des Gemeinderats untersteht dem fakultativen Referendum.

Art. 4 Organisation der Gesellschaft

¹ Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gesellschaft sind gemäss den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen für die strategische und operative Führung verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird unter Vorbehalt von Art. 6 Ziffer 2 von der Generalversammlung gewählt. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

² Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen.

Art. 5 Finanzierung

¹ Die Gesellschaft finanziert sich selbst.

² Die Einzelheiten zur Restfinanzierung sind im Pflegegesetz des Kantons Zürich oder in der Leistungsvereinbarung geregelt, die der Stadtrat mit der Gesellschaft abschliesst.

³ Sollte die pflegerische Leistung der Gesellschaft nicht kostendeckend erbracht werden können, so hat die Stadt (vertreten durch den Stadtrat) die Möglichkeit, die vom Kanton Zürich festgelegten Normtarife während maximal 10 Jahren, um bis zu 5% zu ergänzen.

Art. 6 Aufsicht der Stadt

¹ Der Stadtrat erstellt eine Eigentümerstrategie für die Gesellschaft. Diese wird mindestens einmal pro Legislatur überprüft und bei Bedarf angepasst.

² Die Stadt nimmt ihre Aufsicht über die Gesellschaft namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin wahr. Zusätzlich ist die Stadt durch ein Mitglied des Stadtrats im Verwaltungsrat vertreten.

³ Die Gesellschaft erstattet dem Stadtrat im Rahmen der mit der Stadt bestehenden Leistungsvereinbarung mindestens jährlich Bericht über die Umsetzung der betrieblichen, fachlichen und qualitativen Ziele. Details dazu sind in der Leistungsvereinbarung festzulegen.

⁴ Die Überprüfung der Leistungsvereinbarung durch die zuständige städtische Stelle findet mindestens einmal pro Legislatur statt. Die überprüfte Leistungsvereinbarung ist vom Gemeinderat zu genehmigen.

⁵ Der Stadtrat unterbreitet dem Gemeinderat jährlich den Geschäftsbericht der Gesellschaft zur Kenntnisnahme.

Art. 7 Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums Frohmatt und Vorrang der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Wädenswil

¹ Der Bestand der Bewohnerinnen und Bewohner des Alterszentrums Frohmatt zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme wird von der Gesellschaft übernommen.

² Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt haben für die Leistungen der Gesellschaft grundsätzlich Vorrang vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden.

³ Die Gesellschaft ist berechtigt, zwischen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Wädenswil und auswärtigen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Tarifierung zu differenzieren.

Art. 8 Personal der Gesellschaft

- ¹ Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur.
- ² Der Bestand der Mitarbeitenden des Alterszentrums Frohmatt zum Zeitpunkt der Betriebsübernahme wird von der Gesellschaft übernommen.
- ³ 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 insgesamt gleichwertig sein.
- ⁴ Es gilt eine Besitzstandswahrung für die Dauer von einem Jahr ab Betriebsübergang.

Art. 9 Schlussbestimmungen

- ¹ Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 11 Ziff. 2 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.
- ² Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung sowie den Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft.
- ³ Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Regierungsrats des Kantons Zürich.

Der vorstehende Ausgliederungserlass wurde an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 angenommen.

Namens der Stadt Wädenswil

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am
Wädenswil auf den in Kraft gesetzt.

genehmigt und vom Stadtrat der Stadt

Durch den Regierungsrat am 16. April 2025 mit Beschluss Nr. 414 genehmigt.