

Präsentation Rechtsform Högweid

M. Pfyffer, 27. Febr. 2023

- Status Projekt «Machbarkeit Högweid 2030»
- Status Projekt «Rechtsform Högweid»

Legislaturziele

5 Pflege und Betreuung Höchstweid

Nr.	Legislaturziele	Wichtigste Massnahmen	2021	2022	2023	2024	2025	Bezug Strategie	Bezug AB	
1	Wohnen, Pflege und Dienstleistungen im Höchstweid stehen bedarfsgerecht zur Verfügung und positionieren sich im Umfeld wettbewerbsfähig	✓ Strategie durch GR genehmigt	X					A.1	4	
		- Grobplanung und Machbarkeitsstudie abgeschlossen	X	X	X			A.3	7	
		- Umsetzung Massnahmenpakete				X	X	X	A.5	9
		- Taxstrategie ist überprüft und angepasst			X				D.1	
							F.2			
2	Rechtsform und Eignerstrategie Höchstweid klären	- Überprüfung Organisationsform und Festlegen einer Eignerstrategie		X	X			B1	9	
		- Umsetzung der Massnahmen		X	X	X		F2		

Strategie Ebikon 2030

**Machbarkeitsstudie Lebens-
und Begegnungszentrum
Höchweid**

Partner Selektion für Machbarkeitsstudie

Angeschrieben:

- Baumeler Partner AG, Wolhusen
- H. Limacher Partner AG, Zürich
- GKS Architekten und Generalplaner, Luzern
- IVO Innenentwicklung AG, Luzern
- Büro Konstrukt AG, Luzern
- Reliva AG, Zürich



Gespräche:

- Baumeler Partner AG, Wolhusen
- H. Limacher Partner AG, Zürich
- GKS Architekten und Generalplaner, Luzern
- Büro Konstrukt AG, Luzern



Offerten:

- Baumeler Partner AG, Wolhusen
- **H. Limacher Partner AG, Zürich**
- GKS Architekten und Generalplaner, Luzern

Vorgehensweise Machbarkeitsstudie

(Oktober 2022 – März 2023)

- Erarbeitung bauliche Grundlagen
- Erarbeitung betriebliche Grundlagen, betriebliche Anforderungen → Soll-Raumprogramm
- Aufarbeitung digitale Plangrundlagen
- Machbarkeitsstudie, Layout (Raumbedarf gemäss Soll-Raumprogramm)
- Etappierung (Grobterminplan für die Realisierung)
- Grobschätzung der Baukosten

Strategie Ebikon 2030

**Eigener Strategie – Rechtsform
Höchweid**

Projekt 2: Überprüfung Rechtsform / Eignerstrategie

Ausgangslage:

Die heutige Rechtsform vom Höchweid als Abteilung der Gemeinde unter Spezialfinanzierung lässt **nicht genügend unternehmerischen Spielraum** zu, um künftig am Markt wettbewerbsfähig agieren zu können. Zusätzlich stehen **massive Investitionen** mit dem **sanierungsbedürftigen Höchweidgebäude** an, welche nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Dies in Kombination mit den **gewaltigen Schulhausinvestitionen** (150 Mio.) stellt die Gemeindefinanzen vor riesige Herausforderungen.

Zielsetzungen:

- Grundlagenerarbeitung für die Prüfung der geeigneten Rechtsform
- Evaluierung der geeigneten Rechtsform
- Aufzeigen der Kostenfolgen einer Auslagerung

Vorgehensweise, Aktivitäten

- Detailkonzept (Voraussetzungen, Massnahmen, Kosten und Projektplan)
- Auswahl der geeigneten Rechtsform
- Detailkonzeption
- Umsetzung der neuen Rechtsform

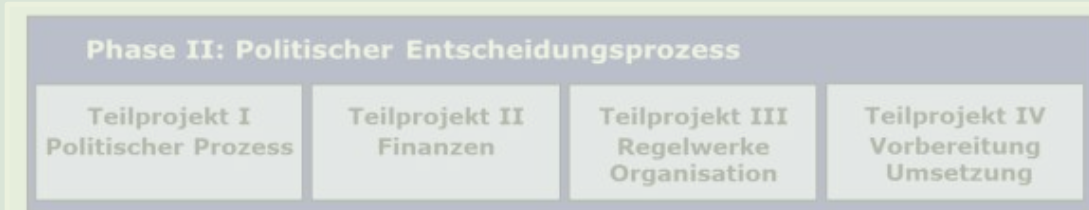
Status, nächste Schritte

- Festlegung Rechtsform / durch GR -- 09 -2022
- Detailkonzept (Organisation, Prozesse, Statuten, Reglemente, Finanzen, Botschaft) 09-2022 / 10-2023
- Volksabstimmung November 2023
- Umsetzung - Februar 2023 – Dezember 2024
- Start Zentrum Höchweid AG - 1. Januar 2025

Vorgehensweise / Projektorganisation



➤ Phase 1: April 2022 – Oktober 2022



Projektteam Phase 1&2

Gemeinderat:	M. Pfyffer, Gesellschaft&Soziales S. Trösch, Finanzen
Verwaltung:	Y. Brönnimann, Ltg. Finanzen R. Baggenstoss, Gemeindeschreiber T. Dreusi, Leitung Personal
Höchweid:	M. Wimmer, Leitung Höchweid M. Bammert, Finanzen u. Projekte
Extern:	Dr. Iur. A. Bieri, Anwalt und Notar B. Schwaller, Dozent HSLU-W
Kernteam:	M. Pfyffer, M. Wimmer M. Bammert, B. Schwaller

Nutzwertanalyse

Nutzen ²⁶	Teil der Gemeindeverwaltung				öffentlich-rechtliche Anstalt				Stiftung				Aktien-gesellschaft Gemeinde				Aktien-gesellschaft verkauft			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Politische Steuerbarkeit (Gemeinderat)				x			x		x						x		x			
Gemeindefinanzen	x						x				x				x					x
Qualität des Angebots			x				x				x					x				x
Quantität des Angebots		x					x				x					x				x
Steuerbarkeit Kosten			x				x			x					x				x	
Anreiz Wirtschaftlichkeit		x					x				x					x				x
Mitarbeitermotivation		x					x				x				x				x	
Kooperationsfähigkeit	x					x				x						x				x
Handlungsautonomie		x					x					x				x				x
Gesellschaftliche Akzeptanz				x		x						x			x		x			
Total	24				28				28				35				31			

Finanzielle Rahmenbedingungen für Businessplan 2023-2035 (Stand 10.2.23)

Allgemeine Annahmen

1. Start Höchweid AG: 1.1.2025, Aktienkapital: 8 Mio. CHF
2. Basis für Kalkulation: Jahresrechnungen 2019-2021, Budget 2022, 2023
3. Personalaufwand pro Jahr ab 2024: 1.5%; aufgrund Erweiterung Zentrum Höchweid AG: 2029 +14.5%, 2030 +6.5%, 2031: +5.5%; ab 2032: 1.5% jährlich;
4. Grundtaxen (Einerzimmer; Doppelzimmer): 2023: CHF 180 / CHF 155; jährliche Anpassung bis 2035: 1.5%
5. Zinssatz ab 2026: 2% auf dem Fremdkapital am Jahresende.
6. Baurechtszinsbeträgt ab 2025: CHF 30'000.-/Jahr.

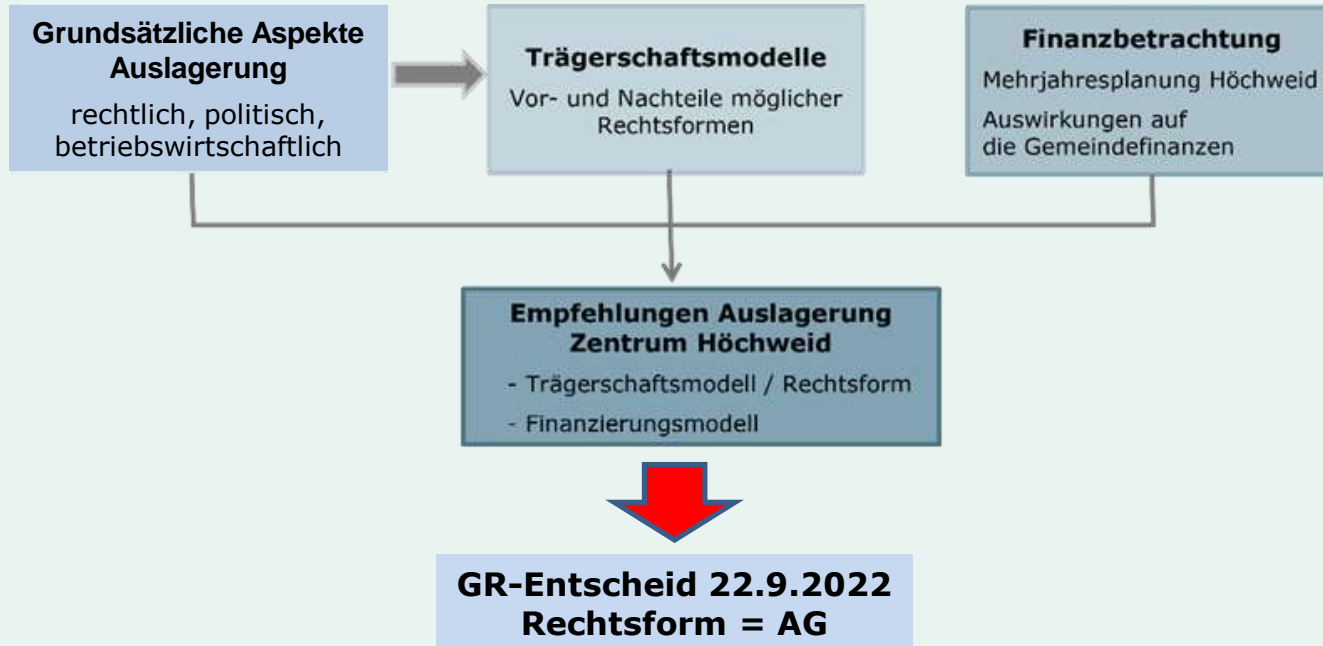


Erneuerung/Ausbau Höchweid (Kostenschätzung)

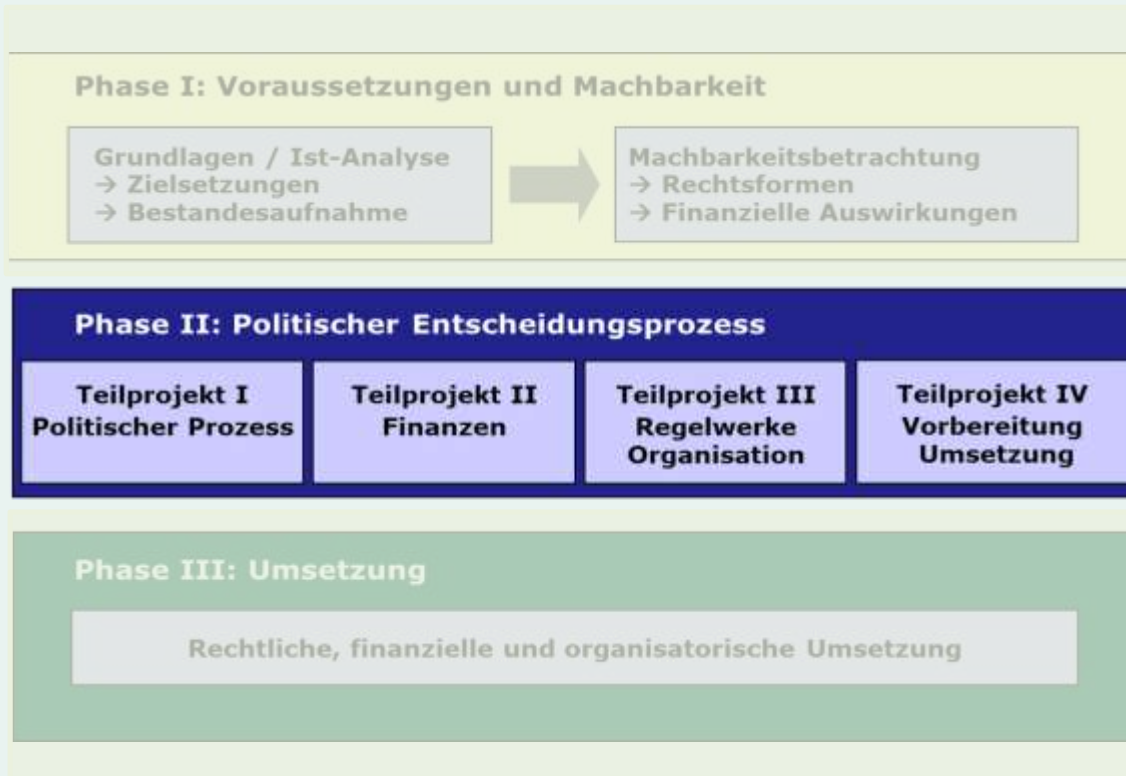
1. Investition für Erneuerung / Sanierung: Total CHF 39.5 Mio. , Planung 2023 - 2025: CHF 1.5 Mio. , Umbau / Erweiterung: 2026-2028: CHF 38 Mio., Dividendenausschüttung ab 2029
2. Anzahl Pflegeplätze: Erweiterung von 117 (Stand 2023) auf 150 (2029)
3. Durchschnittliche Investitionskosten pro Pflegeplatz: ca. CHF 250'000.-



Vorgehen Phase I: „Ist-Analyse und strategische Optionen“



Vorgehensweise (Phase 2)

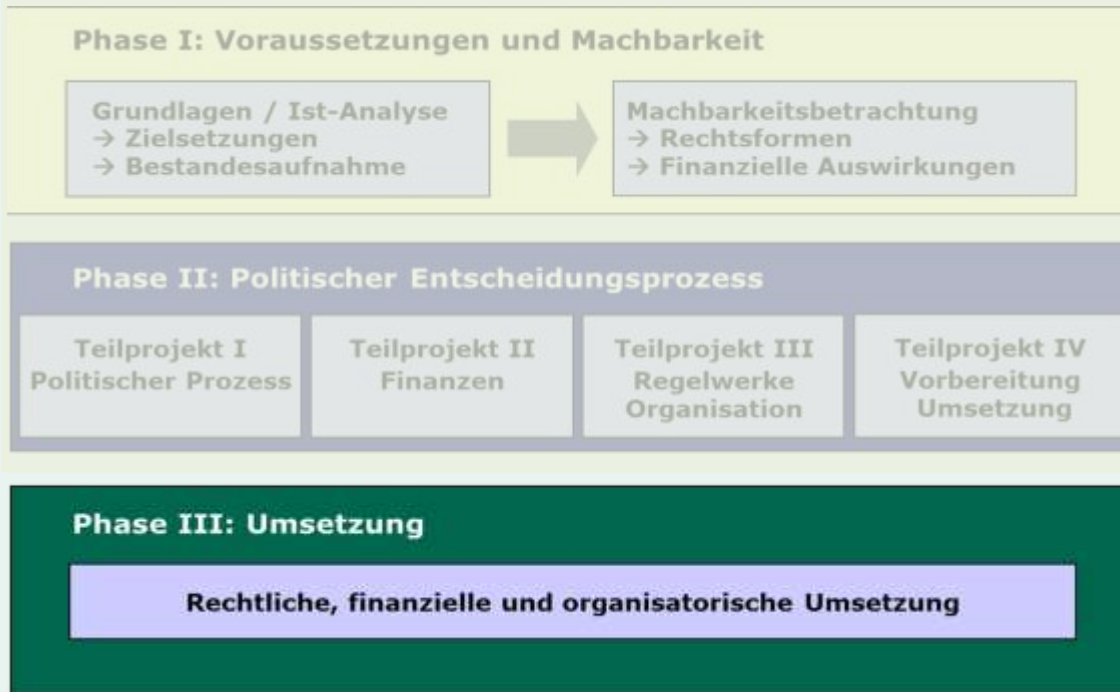


Oktober 2023 – November 2023

- Reglement Zentrum Höchst AG
- Statuten
- Leistungsvereinbarung mit Gemeinde
- Geschäfts und Organisationsreglement
- Finanz und Personalreglement
- Mehrjahresfinanzplan, Bilanz
- Eigentumsübertragung
- Baurechtsvertrag
- VR-Anforderungsprofil
- HR/IT/Finanzstrategie (Make or Buy)
- Erstellung Vernehmlassung- und Abstimmungsunterlagen

Abstimmung 26. November 2023

Vorgehensweise (Phase 3)



Februar 2023 – Dezember 2024

- Gründung Höchstweid AG
- Wahl Verwaltungsrat
- Umsetzung IT Strategie (Infrastruktur, Office, ERP, ..)
- Umsetzung Organisationsreglement
- Klärung/Aufbau Finanz und Personalwesen
- Neue Arbeitsverträge
- Separierung der PK

**Start Zentrum Höchstweid AG
01/2025**

Einfluss auf Gemeinde und Mitarbeitern


Gemeinde

Steuerbarkeit über:

- 100%igen Aktien-Anteil
- GV der Zentrum Höchstweid AG (Gemeinde = Alleinaktionär)
- Aktionär bestimmt den Verwaltungsrat
- 1 Gemeinderat ist im VR
- Leistungsvertrag zwischen Gemeinde und Höchstweid AG
- VR berichtet jährlich über die strategischen Ziele
- Änderung des Reglements sowie der Eigentumsverhältnisse obliegt dem Einwohnerrat

Mitarbeiter Zentrum Höchstweid AG

- Zentrum Höchstweid AG wird als eigenständige Firma (gemeinnützige AG) geführt welche zu 100% der Gemeinde gehört
- Heutige Organisationstruktur bleibt bestehen, einzig übergeordnet kommt ein VR mit Fachkompetenz dazu
- Die aktuellen Anstellungsbedingungen werden grundsätzlich übernommen (es entstehen keine Nachteile)
- Arbeitsverträge werden übernommen



Die Rechtsform «AG» sowie die Erneuerung vom Höchstweid bilden die Basis für **attraktive** und **sichere Arbeitsplätze** in der Zukunft

Was bedeutet die Verselbständigung für die Bewohnerinnen und Bewohner?

- Alle Heimbewohnerinnen und Heimbewohner werden neue Verträge erhalten, weil nun nicht mehr die Gemeinde, sondern die Aktiengesellschaft die Vertragspartnerin ist.
- An der Qualität der Dienstleistungen wird sich aber wegen der Verselbständigung nichts ändern.
- Die Aktiengesellschaft ist verpflichtet, auch weiterhin mit genügend Personal für eine hochwertige professionelle Pflege und für einen menschenbezogenen Aufenthalt in den Heimen zu sorgen → gesteuert über den Leistungsvertrag mit der Gemeinde.

Nächste Schritte

Phase II: Politischer Entscheidungsprozess	zuständig	Termin
1. Erstellen der Regelwerke und Grundlagen für Phase II: Politischer Entscheid <ul style="list-style-type: none"> - Reglement Zentrum Höchst AG, Botschaft Urnenabstimmung - Finanzen: Mehrjahresplanung 2023-2042 - Unterlagen für Vernehmlassung <ul style="list-style-type: none"> - Erstellen der Regelwerke und Grundlagen für Phase III: 	Projektleitung / Kernteam	Okt. 2022 – August 2023
2. Zwischenbericht an Gemeinderat, Beschluss Unterlagen Vernehmlassung	Gemeinderat	2. März. 2023
3. Vernehmlassung Reglement Zentrum Höchst AG, Parteien / Kommissionen	Gemeindekanzlei	3. März – Ende April 2023
4. Vorlage für Gemeinderat <ul style="list-style-type: none"> - Reglement Zentrum Höchst AG, Finanzplan, Leistungsvereinbarung, Sach- und Baurechtsvertrag, Entwurf Statuten, Entwurf Personalreglement 	AG Umwandlung +Finanzen	31. Mai 2023
5. Erstellen Vorlagen für Abstimmungsbotschaft		Juni – anfangs August 2023
6. Verabschiedung Vorlage für Urnenabstimmung	Gemeinderat	24. Aug. 2023
7. Orientierungsversammlung	Stimmbürger/-innen	7. Nov. 2023
8. Abstimmung zur Verselbständigung	GR	26. Nov 2023
9. Gründung Zentrum Höchst AG	GR / VR, Dr. A. Bieri	Dezember 2024
10. Verselbständigung Zentrum Höchst		1. Jan. 2025