

Zofingen, März 2025

Überführungsbericht Auslagerung SZ Zofingen



Stadtrat

Stadt Zofingen | Kirchplatz 26 | 4800 Zofingen | zofingen.ch
stadtrat@zofingen.ch | 062 745 71 10

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage / IST-Situation	3
2. Zielsetzung/Bedarf	3
3. Grundsatzentscheide	4
4. Anstaltsordnung	5
5. Konzeptionelle Eckpfeiler	6
5.1 Strategie	6
5.2 Areal und Liegenschaften	6
5.2.1 Liegenschaften	6
5.2.2 Liegenschaftsbewertung	7
5.2.3 Baurechtsvertrag	8
5.3 Finanzen und Steuern	8
5.3.1 Dotationskapital	8
5.3.2 Überführungsbilanz	8
5.3.3 Finanzielle Einschätzung	10
5.3.4 Investitionen	10
5.3.5 Planerfolgsrechnung	11
5.3.6 Versicherungen	11
5.3.7 Steuerliche Implikationen	11
5.4 Personal	12
5.5 Leistungsvereinbarung	12
5.6 Schnittstellen und Leistungsabgrenzungen	12
5.7 Reporting / Controlling	13
5.8 Kommunikation	13
6. Umsetzungsplanung	13
7. Anhänge	14
7.1 Anstaltsordnung	14
7.2 Baurechtsvertrag	14
7.3 Planerfolgsrechnung	14
7.4 Grundsatzentscheide	14
7.5 Projektorganisation	16

1. Ausgangslage / IST-Situation

Die Einwohnergemeinde Zofingen ist Trägerin eines Seniorenzentrums mit 127 Pflege- und Betreuungsplätzen. Zudem bewirtschaftet das Seniorenzentrum Zofingen 38 Alterswohnungen im Rosenberg. Die oberste exekutive Entscheidungsinstanz bildet der Stadtrat, wobei einzelne Kompetenzen an ein Strategisches Leitungsgremium (SLG) delegiert sind. Die Legislativaufgaben werden vom Einwohnerrat wahrgenommen.

Der Einwohnerrat hat am 25. Juni 2018 ein Postulat zur Überprüfung der Rechtsform des Seniorenzentrums überwiesen. Im Fokus stand die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Weiter hat der Einwohnerrat am 22. November 2021 die Motion "Änderung der Rechtsform des Seniorenzentrums in eine Aktiengesellschaft" überwiesen und an der Sitzung vom 24. Oktober 2022 hat der Einwohnerrat entschieden, das Seniorenzentrum in eine eigenständige juristische Person umzuwandeln. Er hat zudem einen Kredit von CHF 30'000 für ein Vorprojekt zur Überprüfung verschiedener Rechtsformen gesprochen.

Im Rahmen des Vorprojekts wurden sieben mögliche Rechtsformen (Vollständige Privatisierung, Gemeinnützige Aktiengesellschaft, Verein, Genossenschaft, Stiftung, Kommunale Anstalt und Eigenwirtschaftsbetrieb) und drei mögliche Varianten für den Umfang der Ausgliederung untersucht. Nach einer eingehenden Analyse hat der Stadtrat dem Einwohnerrat die Auslagerung des Seniorenzentrums in die Rechtsform einer kommunalen Anstalt beantragt. Der Entscheid zur Umsetzung dieser Rechtsform wurde am 18. März 2024 getroffen. Dem Entscheid liegt das Anliegen zugrunde, dem Seniorenzentrum künftig als kommunale Anstalt mehr unternehmerische Flexibilität zu ermöglichen.

2. Zielsetzung/Bedarf

Die Firma ProAct wurde beauftragt, den Prozess zur Überführung des Seniorenzentrums in eine kommunale Anstalt konzeptionell vorzubereiten. Dabei sollen die wichtigsten Rahmenbedingungen und Aspekte geklärt werden, um eine reibungslose Umsetzung sicherzustellen. Konkret umfasst der Auftrag die folgenden Schwerpunkte:

- Ausarbeitung der Anstaltsordnung, sowie der notwendigen Verträge und Bewilligungen
- Klärung der finanziellen und steuerlichen Eckpunkte der Überführung
- Überprüfung und Klärung der personellen Aspekte
- Festlegung der betrieblichen Rahmenbedingungen und Klärung der Schnittstellen zur Einwohnergemeinde
- Vorbereitung einer internen und externen Kommunikation

Für die Konzeption der Überführung wurde ein Projektteam gebildet. Die Projektsteuerung wurde vom strategischen Leitungsgremium wahrgenommen (vgl. Anhang 7.5 Projektorganisation). Zudem wurden der Einwohnerrat und die Mitarbeitenden in mehreren «Sounding Boards» hinzugezogen.

Der vorliegende Bericht dient als praxisorientierter Leitfaden, um die Überführung des Seniorenzentrums in die neue Rechtsform einer kommunalen Anstalt effizient und strukturiert umzusetzen.

3. Grundsatzentscheide

Der Überführung liegen folgende Grundsatzentscheide des strategischen Leitungsgremiums zu Grunde:

(1) Grundlage

Die Auslagerung des Seniorenzentrums basiert auf der vom Stadtrat erstellten und am 22. Juni 2022 genehmigten Eignerstrategie. Nach der Auslagerung soll diese aktualisiert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden, insbesondere in Bezug auf:

- die veränderte Ausgangslage
- Personal
- Controlling und Finanzen

(2) Initialfinanzierung

Die neue Institution wird so finanziert, dass eine ausreichende Liquidität für einen sicheren Betrieb gewährleistet ist.

(3) Regelung der Grundstücke

Die Grundstücke verbleiben bei der Einwohnergemeinde Zofingen und werden dem Seniorenzentrum im Rahmen eines Baurechtsvertrags zur Nutzung überlassen.

(4) Übertragung der Gebäude

Die Liegenschaften werden nach dem Grundsatz der «Verselbständigung von Betrieb und Gebäuden» (Grundsatzvariante 2 aus dem BDO-Bericht) an das Seniorenzentrum verkauft. Dies ermöglicht es dem Seniorenzentrum, schneller auf veränderte Marktsituationen zu reagieren, Investitionen in Gebäude vorzunehmen und ein aktives Gebäudemanagement zu betreiben.

(5) Alterswohnungen Rosenberg

Die Alterswohnungen sollen mit in die Überlegungen zur Auslagerung einbezogen werden. Im BDO-Bericht (3.5. Immobilienkonzept) wurde diese Variante noch nicht in Betracht gezogen, da sie nicht Teil der ursprünglichen Motion war. Die Entscheidung basiert auf der Abwägung im Anhang.

(6) Anstellung nach Privatrecht

Das Personal wird nach Privatrecht angestellt. Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Anstellung nach Privatrecht und dem öffentlichen Recht findet sich im Anhang.

(7) Bestandesgarantie

Den Mitarbeitenden wird eine Bestandesgarantie gewährt (s. Punkt «Personal»). Für das Seniorenzentrum wird ein eigenes Personalreglement auf der Grundlage des Privatrechts erstellt.

(8) Unternehmerischer Freiraum

Dem Seniorenzentrum soll über die Ausgestaltung der Anstaltsordnung und der Überführungsbestimmungen explizit ein unternehmerischer Freiraum ähnlich einer Aktiengesellschaft gewährt werden.

(9) Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt nach den Branchenvorgaben von Artiset und nicht wie anhin nach HRM2. Die Gründe für diese Entscheidung sind im Kapitel «Reporting» aufgeführt.

(10) Zweistufige Einführung:

- Start der Organe per 1. September 2025, um personelle und betriebliche Entscheide treffen zu können
- Start des operativen Betriebs per 1. Januar 2026

4. Anstaltsordnung

Die Anstaltsordnung legt das Fundament und definiert die Eckpfeiler der eigenständigen Anstalt. Das Dokument wurde in einem iterativen Prozess erarbeitet und in mehreren «Sounding Boards» von politischen und internen Stakeholdern (Mitarbeiter/innen) reflektiert. Die wichtigsten Eckpfeiler sind:

- Die Eigentümerstrategie der Einwohnergemeinde Zofingen bestimmt die übergeordneten strategischen Zielsetzungen und die Rahmenbedingungen des SZ Zofingen.
- Zur Sicherstellung der öffentlichen Nutzung umfassen die Leistungen des SZ Zofingen explizit den Betrieb eines öffentlichen Restaurants und die Vermietung von Seminarräumen.
- Das SZ Zofingen erbringt seine Leistungen in erster Linie zugunsten der Bevölkerung der Einwohnergemeinde Zofingen. Es kann seine Leistungen auch den Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden erbringen.
- Das SZ Zofingen kann zur Erfüllung seiner Aufgaben und im Rahmen seines Zwecks mit anderen Unternehmen des öffentlichen oder privaten Rechts zusammenarbeiten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen.
- Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, wovon ein Exekutivmitglied die Eigentümervertretung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat muss mit unternehmerischem Denken sowie dem Gesundheitswesen vertraut sein und über einen Bezug zur Region verfügen. Er wird aufgrund spezifischer Kompetenzen zusammengestellt. Die Amtsdauer beträgt 2 Jahre.
- Der Stadtrat wählt oder bestätigt die Mitglieder des Verwaltungsrats und auf Vorschlag des Verwaltungsrats die Präsidentin oder den Präsidenten.
- Die Aufsicht des Betriebs erfolgt durch die Geschäftsleitung, den Verwaltungsrat und den Stadtrat, welcher als Vertreter der Eigentümerschaft den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung genehmigt.
- Ertragsüberschüsse sind für die Finanzierung künftiger Betriebsaufwendungen und/oder Investitionen zu verwenden. Aufwandüberschüsse werden über das Dotationskapital/das Anstaltsvermögen getragen.
- Das SZ Zofingen übernimmt die Grundstücke (549, 551) im Baurecht, wofür die Einwohnergemeinde Zofingen und das SZ Zofingen einen Baurechtsvertrag abschliessen.
- Das Dotationskapital beträgt CHF 2'500'000.
- Das SZ Zofingen haftet für seine Verbindlichkeiten mit dem eigenen Vermögen.
- Das Personal wird mit Besitzstandswahrung übernommen (Formulierung im nächsten Abschnitt).
- Die Institution wird nicht auf interkommunaler Ebene gegründet. Bestimmungen zum Beitritt weiterer Gemeinden werden erst dann eingefügt, wenn sich faktisch ein konkreter Interessent ergibt.

Einige Reglemente der Einwohnergemeinde Zofingen sind aufgrund der Ausgliederung noch zu überprüfen. So kommt das Seniorenzentrum im Personalreglement oder im Geschäfts- und Kompetenzreglement des Stadtrates dann nicht mehr vor.

5. Konzeptionelle Eckpfeiler

5.1 Strategie

Die Festlegung der Unternehmensstrategie des Seniorenzentrums obliegt dem neuen Verwaltungsrat und ist nicht Thema der Überführung. Im Rahmen der konzeptionellen Arbeiten wurde jedoch festgestellt, dass die aktuelle strategische Ausrichtung im Einklang steht mit den strategischen Vorgaben aus der Eignerstrategie, den in der Anstaltsordnung festgehaltenen Rahmenbedingungen sowie den hinsichtlich der Überführung getroffenen Entscheide.

5.2 Areal und Liegenschaften

5.2.1 Liegenschaften

Die Grundstücke werden im Baurecht abgegeben. Die bleibt Eigentümerin der Grundstücke.

Folgende Gebäude werden mit dem Seniorenzentrum zu Buchwerten in eine kommunale Anstalt überführt:

- Gebäudekomplex Seniorenzentrum Brunnenhof
- Alterswohnungen Rosenberg
- Gebäudekomplex Seniorenzentrum Tanner

Der Gebäudekomplex Brunnenhof und die Alterswohnungen am Rosenberg befinden sich auf dem gleichen Grundstück. Es handelt sich um die Bottensteinerstrasse 2, 4a, 4b, 4800 Zofingen mit der Grundstücksnummer 551 (zusammen 8'639 m²). Der Tanner liegt an der Luzernerstrasse 11, 4800 Zofingen auf einem separaten Grundstück mit der Nummer 549 (7'889 m²).

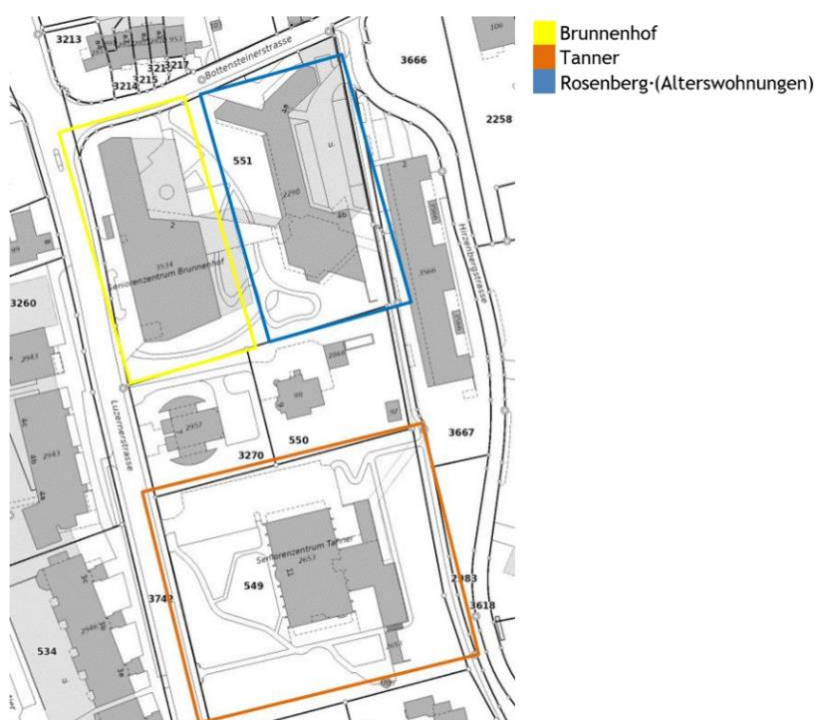


Abbildung 1: Situationsplan Seniorenzentrum Zofingen (agis)

5.2.2 Liegenschaftsbewertung

Im Rahmen der Verifizierung des Liegenschaftswerts (Plausibilisierung Buchwert und Ermittlung Verkehrswert) und der Beurteilung des Gebäudezustands, wurde eine Liegenschaftsbewertung durch die Dr. Meyer Immobilien AG durchgeführt. Daraus resultierten folgende Erkenntnisse:

Liegenschaft	Buchwert in Mio. CHF	Verkehrswert in Mio. CHF	Zustand gemäss Gebäudeschätzung
Brunnenhof	18.4 (inkl. Sonderab- schreibung von 4 Mio. CHF)	12.7	Entsprechend dem Baujahr von 2015 gut bis sehr gut erhalten.
Rosenberg		9.8	Entsprechend dem Gesamtsanierungsjahr von 2017 gut bis sehr gut erhalten.
Tanner	9.1	9.4	Im Jahr 2016 teilsaniert und mässig bis gut erhalten. Mittelfristiger Investitionsbedarf.

Bemerkungen

- Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine (theoretische) stille Reserve von CHF 4.4 Mio. Um den Verkehrswert der öffentlichen Bauten anzunähern, wurde eine Nutzung als Wohnliegenschaft zugrunde gelegt, was allerdings gemäss Zonenplan nicht möglich ist.
- Der geringe Unterschied im Marktwert des "modernen" Brunnenhof im Vergleich zum "alten" Tanner lässt sich wie folgt erklären:
 - o Für die Marktwertberechnung ist der "theoretisch nachhaltig erzielbarer Mietwert" deutlich höher gewichtet als die zugrundeliegende Bausubstanz. Zudem sind beide Gebäude nach wie vor in einem guten Zustand (Tanner wurde erst 2016 teilsaniert).
 - o Beide Gebäude haben eine ähnlich hohe vermietbare Fläche (Brunnenhof: 4000 m², Tanner: 3300 m²). Der Brunnenhof hat dabei grosszügige unvermietbare Funktionsflächen (Korridore, Technik).
 - o Beim Brunnenhof sind die potenziellen Mieteinnahmen für das UG (1100 m²) deutlich geringer, was den Vorteil der etwas grösseren Mietfläche nahezu kompensiert (vgl. S. 32 und 27)

5.2.3 Baurechtsvertrag

Im Rahmen der Projektarbeit wurde ein Baurechtsvertrag im Entwurf ausgearbeitet und notariell geprüft. Die wesentlichen Bestandteile sind:

- Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 60 Jahren mit zweimaliger Option um 20-jährige Verlängerung.
- Die Liegenschaften dürfen nicht verkauft werden. Zudem muss das Seniorenzentrum eine angemessene Bewirtschaftung/Instandhaltung der Liegenschaften gewährleisten.
- Der zugrundeliegende Landwert wird mit 400 CHF./m² angesetzt und mit einer Fläche von 16'528 m² (8'639m² - Brunnenhof und Rosenberg und 7'889m² - Tanner) multipliziert. Er beträgt 6.61 Mio. CHF. Dieser Wert steht im Direktbezug zu den bilanzierten Werten der Anlagenbuchhaltung (vgl. Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten, § 28 b)
- Der Zins wurde analog anderer städtischer Baurechte auf einem Prozent über dem Hypothekarzinsatz definiert. Zudem wurde festgelegt, dass der minimale Zinssatz 2.0 % p.a. beträgt und nicht unterschritten werden darf, während der maximale Zinssatz einschliesslich des Zuschlags 5,0 % nicht überschreiten darf.
- Der Zinssatz entspricht aktuell CHF 181'808, womit die Tragbarkeit gemäss Einschätzung des Projektteams knapp gegeben ist. Die langfristige Tragbarkeit des Baurechtszins wurde mit einem Mehrjahresbudget plausibilisiert.
- Im Heimfall wird ein Übernahmepreis von 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts (ohne Landwert) festgelegt.

5.3 Finanzen und Steuern

5.3.1 Dotationskapital

Das Seniorenzentrum wird initial mit einem Dotationskapital von 2,5 Mio. CHF ausgestattet. Dieses Kapital dient einerseits der Sicherstellung einer ausreichend hohen betrieblichen Liquidität und andererseits als Reserve für zukünftige Erneuerungsinvestitionen.

Das Dotationskapital ist unverzinst und wird faktisch als Eigenkapital behandelt. Der zugewiesene Betrag entspricht dabei den geschätzten Betriebsausgaben von rund zwei Monaten.

5.3.2 Überführungsbilanz

Zur Prüfung der finanziellen Ausgangslage wurde, basierend auf den getroffenen Entscheidungen, die Überführungsbilanz per 1. Januar 2026 simuliert (Basis: Stand Mai 2024).

		Eröffnungsbilanz 01.01.2026	Bemerkungen
1	Aktiven	32'944'466.16	
10	Umlaufvermögen	5'380'164.40	
1000	Kasse	10'000.00	
1010	Bank/Post	3'895'164.40	
1050	Forderungen gegenüber Heimbewohnern	1'500'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
1059	Delkredere zu Forderungen ggü. Heimbewohnern	-75'000.00	5 % von Ausstand
1060	Übrige kurzfristige Forderungen	50'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
11.00	Anlagevermögen	27'564'301.76	
1105.00	Tiefbauten SZ Zofingen	59'892.00	BUCHWERT Demenzgarten
1106.00	Hochbauten SZ Zofingen	18'403'598.95	BUCHWERT Brunnenhof (Neubau Gebäude, Betriebseinrichtung), Tanner (Gebäudesanierung, Betriebseinrichtung, dringende Sanierungsmassnahmen)
1106.01	Hochbauten AW Rosenberg	9'094'378.06	BUCHWERT Sanierung/Umbau Rosenberg
1110.00	Mobilien SZ Zofingen	6'431.75	BUCHWERT Restwert für Tanner-Mobiliar
1160.00	Software SZ Zofingen	1.00	BUCHWERT Pflegedokumentationssystem
2	Passiven	-32'944'466.16	
20	Fremdkapital	-28'950'000.00	
2000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-500'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
2020	Vorauszahlungen (Heimbewohner)	-560'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
2021	Depotkonti Bewohner	-10'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
2022	Personalkonti	-20'000.00	Stand 31.12.2023, aufgerundet
2040	Passive Rechnungsabgrenzung	-60'000.00	vorausbezahlte Mieten Rosenberg
2060.00	Darlehen/Hypotheken	-27'500'000.00	Realisierbarkeit prüfen, sobald Gebäudeschätzungen vorliegen
2080	Rückstellungen für aufgelaufene Überzeit- und Ferienguthaben	-300'000.00	Stand 31.12.2023, abgerundet
21.00	Eigenkapital	-3'994'466.16	
2100.00	Dotationskapital	-2'500'000.00	prov. Wert
2140.00	Spendengelder Seniorenzentrum	-75'000.00	Stand 31.12.2023, abgerundet
2190.00	kumulierte Ergebnisse aus Vorjahren	-1'419'466.16	SZ Zofingen und AW Rosenberg, Stand 31.12.2023 zzgl. Erfolg Budget 2024 und Zielwert 2025

Abbildung 2: Überführungsbilanz per 01.01.2026 (Stand Mai 2024)

Bemerkungen

Die **Übertragung der Gebäude erfolgt zu Buchwert per 01. Januar 2026**. Dies ist sinnvoll und für beide Seiten «fair». Sie bedingt weder einer zusätzlichen «Mitgift» der Einwohnergemeinde im Hinblick auf notwendige Investitionen noch einen Ausgleich für überproportionale Abschreibungen.

5.3.3 Finanzielle Einschätzung

Die Überführungsbilanz verdeutlicht, dass die Institution im Grundsatz solide aufgestellt ist. Einzig die Eigenkapitalquote liegt mit 12% unterhalb des SOLLs. Die folgenden Kennziffern verdeutlichen dies:

EK-Quote:	12% (SOLL mind. 30%)
FK-Quote:	88% (SOLL max. 70%)
Anlagedeckungsgrad:	114% (Goldene Regel, SOLL 100%)
Cash Ratio:	269% (Liq. 1. Grades – SOLL 30%)
Quick Ratio:	371% (Liq. 2. Grades – SOLL 100%)
Current Ratio:	371% (Liq. 3. Grades – SOLL 120%)

Kurz: das Seniorenzentrum hat zwar einen hohen Fremdkapitalanteil, besitzt aber eine gute Liquidität.

Nach Einschätzung von Finanzmarktexperten wird eine Finanzierung am Kapitalmarkt für die neue Institution jedoch nicht einfach. Aufgrund der kaum bzw. nur schwer einschätzbaren Risiken des verselbstständigten Seniorenzentrums zeichnet sich ein deutlicher Aufschlag auf die städtischen Konditionen von mindestens 0.35 – 0.50 Basispunkten ab, sofern in einer Startphase überhaupt Angebote eingehen.

Die Experten empfehlen, dass die Einwohnergemeinde ein Darlehen im benötigten Umfang am Fremdkapitalmarkt aufnimmt und dieses wiederum zu bestimmten Konditionen (handling-fee, interner Zinssatz) an das verselbstständigte Seniorenzentrum weitergibt. Diese Mittler-Lösung sollte zumindest im ersten Jahr erfolgen, bis das Seniorenzentrum eine eigene Jahresrechnung und Bilanz ausweist und damit ein Rating erstellt werden kann.

Das Projektteam empfiehlt den Verkauf der Liegenschaften an das Seniorenzentrum zu Buchwert und die **Refinanzierung über ein Darlehen bei der Einwohnergemeinde in der Höhe von CHF 27.5 Mio.**

Die Einwohnergemeinde ist bereit, dafür eine 10-jährige Festhypothek zu Marktzins (+ Broker-/Bank-Marge) + 0.1% zu gewähren.

Zudem besteht gemäss Stadtratsbeschluss vom 4. März 2025 die Absicht, dem Seniorenzentrum im Falle eines a.o. Bedarfs einen Überbrückungskredit von bis zu CHF 500'000 zu gewähren.

5.3.4 Investitionen

Bis dato wurden keine Rückstellungen für Erneuerungsinvestitionen gebildet. Die Gebäudeschätzung durch die Dr. Meyer Immobilien AG ergab den folgenden potenziellen Sanierungsbedarf:

Brunnenhof

- Beim westlichen Personaleingang ab der Luzernerstrasse kann bei Starkregen Wasser zur Türschwelle eintreten. Der Status zur Verbesserung der Entwässerung ist unklar.
- PV teilweise mit Pflanzen verwachsen

Tanner

- Erneuerungen im Bereich der Gebäudehülle (ursprüngliche Fenster) mittelfristig notwendig
- Erneuerungen im Bereich Sanitär (alte Leitungen) mittelfristig notwendig

Das Projektteam sieht keinen dringenden Investitionsbedarf in signifikanter Höhe, welches nicht durch das Dotationskapital finanziert werden könnte. Mittelfristig sollte der sich abzeichnende Sanierungsbedarf in Bezug auf Timing und Kosten detailliert festgehalten werden.

5.3.5 Planerfolgsrechnung

Die Planerfolgsrechnung bestätigt, dass unter Berücksichtigung der finanziellen Eckpunkte des Überführungskonzepts ein langfristig erfolgreicher Betrieb des Seniorenzentrums möglich ist. Gleichzeitig zeigt die Mehrjahresplanung, dass:

- die Höhe des Dotationskapitals zwar ausreichend, aber nicht übermässig dimensioniert ist,
- die Zinsbelastung durch den Baurechtszins und das Fremdkapital tragbar, jedoch spürbar belastend bleibt.

Die Planerfolgsrechnung ist dem Anhang beigelegt (vgl. Anhang 7.3). Nachfolgend eine konsolidierte Sicht der wesentlichen finanziellen Kennzahlen:

	Rechnung 2023	Budget 2024	Budget 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030
Seniorenzentrum								
Personalaufwand (Zwischensumme)	10'098'325.06	10454'160	10916'000	11409'264	11534'766	11661'648	11789'927	11931'406
Sachaufwand (Zwischensumme)	2'470'145.01	2770'400	2670'200	2882'112	2909'115	2936'388	2963'934	2991'755
Abschreibungen (Zwischensumme)	1'026'099.70	987'448	971'552	892'067	885'632	885'632	885'632	870'659
Finanzaufwand (Zwischensumme)	492'939.30	465'900	435'000	375'000	375'000	375'000	375'000	375'000
Transferaufwand (Zwischensumme)	446'549.94	503'500	471'100	226'283	228'999	231'747	234'528	237'342
Einnahmen Seniorenzentrum	-14'799'619.39	-15314'600	-15601'100	-15788'313	-15977'773	-16169'506	-16363'540	-16559'903
Ergebnis Alterswohnungen	30'321.06	11'500	56'600	55'461	59'904	63'330	66'737	72'127
Ergebnis (- = Gewinn / + = Verlust)	-235'239.32	-121'692.00	-80'648.00	51'874.10	15'642.99	-15'761.28	-47'782.82	-81'613.91

5.3.6 Versicherungen

Empfehlung des Projektteams nach Abklärung mit zwei Versicherungsbrokern:

- Berufliche Vorsorge: das Projektteam empfiehlt vorerst eine Weiterführung im Verbund der Stadt (baw). Bei der Entscheidung wurden auch die Erfahrungen aus der Spitex Region Aarau beachtet, bei welcher der Wechsel auf eine eigene BVG-Lösung für einzelne Mitarbeitende in Teilbereichen eine Schlechterversicherung bedeutete.
- Sach- und Unfallversicherung: basierend auf Submissionswerten hätte ein Wechsel für das Seniorenzentrum signifikante Mehrkosten zur Folge. Das Projektteam empfiehlt zwar eine branchenspezifische Anpassung, dabei sollten die Verträge allerdings regelmässig auf Optimierungsbedarf geprüft werden.
- Kollektiv-Krankentaggeldversicherung: da ein Wechsel signifikante kostenseitige Nachteile für das Alterszentrum mit sich bringen würde, soll die Krankentaggeldversicherung vorerst bei der Einwohnergemeinde verbleiben.

5.3.7 Steuerliche Implikationen

Da für die Rechtsform der kommunalen Anstalt eine Steuerbefreiung besteht, sind im Rahmen der Überführung keine steuerlichen Implikationen zu erwarten.

5.4 Personal

Von der Überführung betroffen sind rund 150 Mitarbeitende, was einem Pensum von 120 FTE entspricht. Zusätzlich umfasst das Seniorenzentrum 24 Lernende, 5 Praktikanten und 6 Angestellte nach OR, was zusammen einem Pensum von 30.6 FTE entspricht. Das SZ Zofingen soll ein anstaltseigenes Personalreglement erhalten. Ein Entwurf liegt zu Händen des künftigen VR vor. Die Anstellung erfolgt auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags (vgl. § 49 Abs. 2 GG). Werden Personen privatrechtlich angestellt, sind bei Streitigkeiten die Zivilgerichte zuständig. Den Mitarbeitenden wird eine Bestandesgarantie gewährt. Der Wortlaut der Anstaltsordnung lautet:

«Das zum Zeitpunkt der Überführung ungekündigte Personal wird übernommen. Die Überführung wird in einem Vertrag zwischen den Mitarbeitenden und dem Seniorenzentrum geregelt.

Im Rahmen der Überführung wird die Seniorität gewahrt und der nominelle Besitzstand bei den Bruttolöhnen wird für 2 Jahre ab Zeitpunkt der Überführung gewährleistet bleiben; Anpassungen des Arbeitsverhältnisses infolge wirtschaftlicher, betrieblicher, organisatorischer oder personeller Erfordernisse etc. bleiben möglich, weshalb garantierte Weiterbeschäftigung, Funktion und Pensum von der Besitzstandswahrung explizit nicht abgedeckt sind.»

Die Mitarbeitenden wurden im Rahmen eines Sounding Boards über die geplanten Veränderungen informiert. Rund ein Drittel des Personals nahm daran teil. Das präsentierte Vorgehen und die Überführung selbst, fanden eine hohe Zustimmung bei den Mitarbeitenden.

5.5 Leistungsvereinbarung

Im Rahmen der Projektarbeit wurde geprüft, ob eine Leistungsvereinbarung als Zusammenarbeitsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem Seniorenzentrum Zofingen erforderlich ist. Dies vor dem Hintergrund, dass die Einwohnergemeinde mit dem Seniorenzentrum über ein dynamisches und kundenorientiertes Kernangebot für das Leben im Alter und in der Langzeitpflege verfügt. De facto ist die Einwohnergemeinde Bestellerin, das SZ Zofingen Leistungserbringerin.

Die Analyse ergab jedoch, dass die vom Seniorenzentrum zu erbringenden Leistungen bereits in der Anstaltsordnung definiert sind. Ebenso ist die Entschädigung bzw. Finanzierung der erbrachten Leistungen gesetzlich geregelt und wird wie bisher gehandhabt. Aus diesem Grund wird vorerst auf die Erstellung einer zusätzlichen Leistungsvereinbarung verzichtet.

Auch ein separater Vertrag für den Leistungsbezug in der IT wird nach Einschätzung des Projektteams aktuell nicht benötigt. Die bisher erbrachten IT-Dienstleistungen werden weiterhin wie bisher abgewickelt und abgerechnet. Sollte sich die Situation in Zukunft ändern, beispielsweise durch einen erweiterten Bedarf an IT-Leistungen, wird das Seniorenzentrum zu gegebener Zeit einen Anforderungskatalog erstellen. Dies könnte auch eine Evaluation von Drittanbietern einschliessen, um die benötigten IT-Dienstleistungen zu gewährleisten.

5.6 Schnittstellen und Leistungsabgrenzungen

Das Seniorenzentrum strebt auch weiterhin eine gute und enge Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde an. In gewissen Bereichen macht es Sinn, dass das Seniorenzentrum eigenständig Kompetenzen aufbaut oder mit Partnern aus der Gesundheitsbranche zusammenarbeitet. Folgende Entscheide wurden bisher gefällt:

- Human Resources: wird per 1.1.2025 wieder durch das Seniorenzentrum selbst wahrgenommen.
- IT: das Seniorenzentrum wird die bisherige Zusammenarbeit im Bereich IT weiterführen und bis auf weiteres IT-Dienstleistungen von der Einwohnergemeinde beziehen.
- Finanzen: wird per 1.1.2026 wieder durch das Seniorenzentrum selbst wahrgenommen.

5.7 Reporting / Controlling

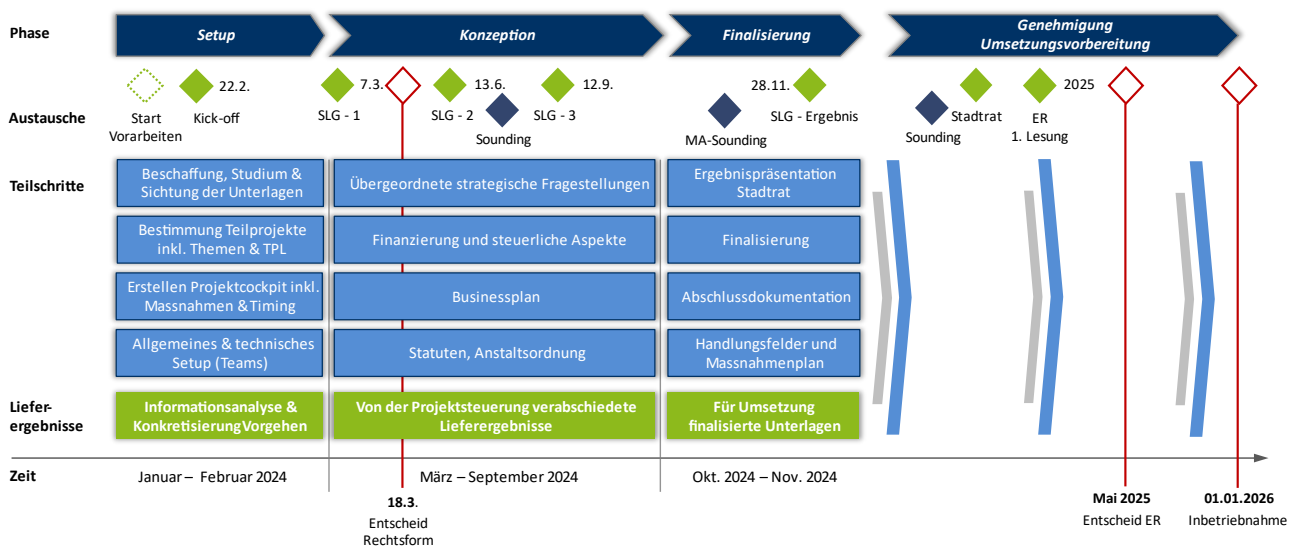
Die Rechnungslegung des Seniorenzentrums erfolgt neu nur noch nach den Branchenvorgaben von Artiset. Auf die parallele Rechnungsführung nach HRM2 wird verzichtet. Gemäss den Anforderungen aus der Anstaltsordnung kann vom Stadtrat ein Quartalsreporting eingefordert werden.

5.8 Kommunikation

Die internen und externen Stakeholder wurden wie folgt im Projekt involviert oder persönlich informiert:

- Personal: aktive Mitsprache im Rahmen eines Mitarbeitenden-Soundings Anfang November 2024. Die Mitarbeitenden sind mit den geplanten Überführungsbestimmungen einverstanden und unterstützen das geplante Vorgehen.
- Einwohnerrat: aktive Mitsprache im Rahmen von zwei Soundingboards.
- Stadtrat: aktive Projektsteuerung über das strategische Leitungsgremium.
- Bevölkerung: öffentliche Informationsveranstaltung am 22. April 2025

6. Umsetzungsplanung



7. Anhänge

7.1 Anstaltsordnung

(s. separates PDF-Dokument)

7.2 Baurechtsvertrag

(s. separates PDF-Dokument)

7.3 Planerfolgsrechnung

(s. separate Excel)

7.4 Grundsatzentscheide

Einbezug Alterswohnungen

Dem Entscheid für die Überführung der Alterswohnungen Rosenberg diene die folgende Abwägung:

Vorteile	Nachteile
Betriebliche Synergien. Bereits heute werden durch das Seniorenzentrum Dienstleistungen für die Alterswohnungen erbracht, die Hand in Hand gehen (Unterhalt, Umschwung, technischer Support). Baulich sind die Gebäude & Anlagen vernetzt und als wurden als Einheit geplant.	Risiko, dass der Fokus auf der Vermietung der Alterswohnungen liegt und Einwohner/innen von Zofingen nicht (mehr) bevorzugt behandelt werden.
Bewohner profitieren von Synergien, indem sie die Räumlichkeiten des SZ Zofingen nutzen und an Aktivitäten teilnehmen können. Für das Seniorenzentrum entsteht so eine gewünschte Nähe und Verbundenheit, die den Übertritt bei Verschlechterung des Gesundheitszustands erleichtert.	
Die Einwohnergemeinde reduziert Betriebskosten und Risiko, die durch den alleinstehenden Betrieb von Alterswohnungen entstehen würde.	

Anstellung nach Privatrecht

Dem Entscheid zur Anstellung nach Privatrecht diene die folgende Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile beider Anstellungsarten:

Kriterien	Privatrecht	Öffentliches Recht
Flexibilität	Arbeitgeber und Arbeitnehmer können die Arbeitsbedingungen weitgehend frei aushandeln, was eine grössere Flexibilität bei der Gestaltung von Arbeitsverträgen ermöglicht.	Es gibt weniger Spielraum für individuelle Vertragsgestaltungen, da viele Bedingungen gesetzlich oder tarifvertraglich festgelegt sind.
Anpassungsfähigkeit / Unternehmerischer Freiraum	Möglichkeit, rasch und individuell auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren.	Wenig Spielraum für Anpassungen, wenn es die Marktsituation erfordert.
Sicherheit	Es bestehen weniger gesetzliche Schutzmechanismen und Vorteile für Arbeitnehmer im Vergleich zu einer Anstellung im öffentlichen Dienst (Bsp. Kündigung), was zu einer höheren Arbeitsplatzunsicherheit führt.	Arbeitnehmer geniessen in der Regel einen höheren Kündigungsschutz und haben eine bessere soziale Absicherung.
Arbeitsbedingungen	Grössere Unterschiede in der Vergütung und den Arbeitsbedingungen, was zu Ungleichheiten führen kann.	Arbeitsbedingungen und Vergütungen sind oft klar geregelt und transparent, was zu einer höheren Planbarkeit und Zufriedenheit führen kann.

7.5 Projektorganisation

