



Aarau, 21. Mai 2012
GV 2010 - 2013 /259

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Alterszentrum Suhrhard AG, Buchs; Gründung einer Aktiengesellschaft; Investitionsbeitrag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der nachfolgende Text basiert auf der Botschaft des Gemeinderates Buchs an den Einwohnerrat Buchs.

Das Wichtigste in Kürze

Am 23. Januar 2012 hat der Einwohnerrat Aarau für die Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums Suhrhard (AZS) einen Projektierungskredit im Umfang von 785'000 Franken als Aarauer Anteil von einem Drittel für den Stadtteil Rohr genehmigt.

Das Alterszentrum Suhrhard wird zurzeit vom Verein für Alterswohnheime der Gemeinden Buchs und Rohr (Verein AZS) geleitet. Die Gebäulichkeiten stehen auf Land der Einwohnergemeinde Buchs.

Die bisherige Trägerschaft des AZS soll in eine gemeinnützige AG umgewandelt werden mit dem Zweck, den operativen Betrieb und die professionellen und entscheidungsfähigen Strukturen langfristig zu sichern.

Der Einwohnerrat wird um Zustimmung zu folgenden Aspekten ersucht:

1. Die Grundlagendokumente für die Gründung der AG sind vom Einwohnerrat zu genehmigen.
2. Es ist ein Verpflichtungskredit an die Sanierung und Erweiterung von 2'845'000 Franken erforderlich (davon 450'000 Franken für die Liberierung des Aktienkapitals).

Das AZS soll nach der Sanierung und Erweiterung durch vollkostendeckende Tarife und Taxen finanziert werden (gemäss aktuell geltendem Pflegegesetz)¹. Die Einwohnergemeinden Buchs und Aarau werden nach der Sanierung und Erweiterung keine weiteren Investitionsbeiträge in die AG einwerfen.

¹ Pflegegesetz, SAR 301.200, download unter www.ag.ch/sar

1. Ausgangslage

Der Verein für Alterswohnheime der Gemeinden Buchs und Rohr (Verein AZS) betreibt das Alterszentrum Suhrhard in Buchs.

Das Bauland des Alterszentrums Suhrhard ist im Besitz der Einwohnergemeinde Buchs. Das Grundstück ist mit dem Baurecht zu Gunsten des Vereins belastet.

Zur langfristigen Sicherung des operativen Betriebs sowie zur Sicherstellung von professionellen und entscheidungsfähigen Strukturen gründet der Verein zusammen mit den Trägergemeinden eine gemeinnützige Aktiengesellschaft.

Es wurde die Arbeitsgruppe "Rechtsform AZS" eingesetzt. Diese besteht aus Barbara Keusch, Gemeinderätin Buchs, Michael Ganz, Vertreter Stadtrat Aarau, Hans Rudolf Widmer, Präsident Verein AZS, René Scheurer, Leiter AZS, und Hans Peter Fricker, Mitglied Vorstand Verein AZS. Die BDO AG, Aarau, unterstützt diese Arbeitsgruppe.

Der Verein wird den Betrieb des Alterszentrums in die neue AG überführen und im Gegenzug eine Aktienbeteiligung an der AG erhalten. Die Gemeinde Buchs und die Stadt Aarau liberieren² ihren Aktienanteil in bar. Für das Alterszentrum besteht zudem ein Sanierungs- und Erweiterungsprojekt, an dessen Kosten sich die Gemeinde Buchs und die Stadt Aarau durch Investitionsbeiträge beteiligen.

Die Gemeinde Buchs finanziert ihren Investitionsbeitrag grösstenteils durch Einbringung des Baulands, auf dem das Alterszentrum heute steht. Das darauf lastende Baurecht zu Gunsten des Vereins kann nach der Übertragung des Baulands im Grundbuch gelöscht werden.

Die Stadt Aarau leistet ihren Investitionsbeitrag in bar.

2. Finanzielles

2.1 Aktienkapital

Das Aktienkapital der AG wird 1.8 Mio. Franken betragen. Der Verein beteiligt sich mittels Sacheinlage zu 20 %, die Gemeinde Buchs erwirbt einen Anteil von 55 % und die Stadt Aarau einen solchen von 25 %. Diese Beteiligungen der Gemeinden erfolgen als Barliberierung, wobei zu beachten ist, dass diese Beträge von den geplanten Investitionsbeiträgen in Abzug zu bringen sind. Damit der Verein seinen zukünftigen Zweck wahrnehmen kann, wird rund 128'000 Franken Liquidität im Verein belassen.

Beteiligung am Aktienkapital in der Übersicht:

Einwohnergemeinde Buchs	990 Aktien, nominal Fr. 1'000.--	Anteil 55 %
Einwohnergemeinde Aarau	450 Aktien, nominal Fr. 1'000.--	Anteil 25 %
Verein	360 Aktien, nominal Fr. 1'000.--	Anteil 20 %

² Als **Liberierung** bezeichnet man die Einzahlung von gezeichneten Gesellschaftsanteilen.

2.2 Erweiterungs- und Sanierungsprojekt

Parallel dazu wird das Erweiterungs- und Sanierungsprojekt der bestehenden Gebäude entwickelt und geplant. Mit Abschluss der Projektierung übernimmt die AG das ausgearbeitete Projekt. Gemäss dem aktuellen Kenntnisstand betragen die Baukosten 28.25 Mio. Franken mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 %. Im Finanzplan des Alterszentrums Suhrhard wird von 28.25 Mio. Franken ausgegangen.

Beschrieb	Aarau (1/3-Anteil)	Buchs (2/3-Anteil)	Totalkosten
40 %- Anteil an den Investitionskosten	3'737'000	7'563'000	11'300'000
abzüglich Anteil an Projektwettbewerb (via Investitionsbudget 2011 bewilligt)	- 107'000	-213'000	- 320'000
abzüglich Anteil an Projektierungskredit (ER-Beschluss vom 23.01.2012))	- 785'000	- 1'565'000	- 2'350'000
verbleibender Investitionsbeitrag	2'845'000	5'785'000	8'630'000
davon			
- zur Zeichnung von Aktienkapital	450'000	990'000	1'440'000
- als Baukostenbeitrag	2'395'000	4'795'000	7'190'000

Die Investitionsbeiträge der Gemeinde Buchs und der Stadt Aarau betragen 40 % oder insgesamt 11.3 Mio. Franken. Aus dieser Summe wird in einem ersten Schritt das anteilige Aktienkapital von 55 % (Buchs) beziehungsweise 25 % (Aarau) bar liberiert. Die Gemeinde Buchs erbringt zudem einen Teil des Investitionsbeitrags durch Überschreibung des Baulands.

Die Investitionsbeiträge der Gemeinde Buchs und der Stadt Aarau sind in dieser Höhe fix. Sollten die effektiven Baukosten höher als 28.25 Mio. Franken ausfallen, müssten diese via Hypothek zulasten der Aktiengesellschaft aufgefangen werden. Liegen die Baukosten unter 28.25 Mio. Franken muss die Aktiengesellschaft weniger fremd finanzieren. (Es ist geplant, dass der Gemeinderat Buchs dem Einwohnerrat Buchs die Botschaft über den Investitionsbeitrag nach Abschluss der Projektierung im Januar 2013 zum Beschluss vorlegen wird).

Aufgrund der Sanierung und Erweiterung wird die AG Fremdkapital im Umfang von rund 28 Mio. Franken aufnehmen müssen. Die Fremdkapitalzinsen sowie die inskünftig deutlich höheren Abschreibungen verändern die heutige Kostenstruktur markant. Der Anteil Abschreibungen und Zinskosten gemessen an der Pensionstaxe beträgt im Jahr 2016 rund 41 %. Dies macht eine Erhöhung der Pensionstaxe von bisher max. Fr. 113.-- für ein Einzelzimmer mit Dusche auf durchschnittlich Fr. 125.-- pro Tag unumgänglich. Der Preisvergleich mit umliegenden Institutionen zeigt deutlich, dass dieser Preis pro Tag weiterhin konkurrenzfähig sein wird. Nach dem aktuell gültigen Pflegegesetz hat die Finanzierung von Heimen mittels Vollkostenrechnung zu erfolgen. Das heisst, dass mit kostendeckenden Tarifen gerechnet werden muss. Nach Abschluss der Sanierung und Erweiterung des Alterszentrums werden die Gemeinde Buchs und die Stadt Aarau keine weiteren Investitionsbeiträge mehr leisten. Der Finanzplan des Alterszentrums Suhrhard mit Erläuterungen liegt mit den Akten auf.

3. Gründung der Alterszentrum Suhrhard AG

Zur langfristigen Sicherung des operativen Betriebs sowie zur Sicherstellung von professionellen und entscheidungsfähigen Strukturen wird die gemeinnützigen Aktiengesellschaft Alterszentrum Suhrhard AG gegründet.

Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft im Sinne der Vorschriften des Obligationenrechts (Art. 620 ff). Mit der Bezeichnung "gemeinnützig" soll hervorgehoben werden, dass die AG im Gegensatz zur üblichen gewinnorientierten Betätigung gemeinnützig ausgerichtet ist. Die Er-

träge der Gesellschaft sind für gemeinnützige Zwecke zu verwenden und dürfen nicht an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Die Arbeitsgruppe "Rechtsform AZS" hat unter Beizug von Notar Rudolf Zinniker, Aarau, die notwendigen Dokumente zur Gründung der AG erarbeitet. Der Gemeinderat Buchs und der Stadtrat Aarau haben diese Dokumente bereits genehmigt. Der Verein AZS hat an seiner ausserordentlichen Vereinsversammlung vom 22. März 2012 der Beteiligung an der Alterszentrum Suhrhard AG und der Sacheinlage zugestimmt.

Gemäss § 66 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 lit. g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden ist der Einwohnerrat für die Beschlussfassung über die Beteiligung an privaten oder gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen zuständig.

3.1 Statuten

Die Statuten müssen bei der Gründung einer Aktiengesellschaft festgelegt werden. Es handelt sich dabei um die Verfassung der Gesellschaft, wobei das Obligationenrecht einen gewissen Mindestinhalt vorschreibt. Der Detaillierungsgrad der vorliegenden Statuten ist relativ hoch, da sich die Aktiengesellschaft im öffentlich-rechtlichen Umfeld bewegen wird.

Im Folgenden werden einige besondere Bestimmungen der Statuten aufgeführt, respektive näher erläutert:

Art. 2 Zweck

Die Gesellschaft bezweckt das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der Betreuung alter und pflegebedürftiger Menschen sowie das Errichten von Bauten und Betreiben von Institutionen im Bereich der Alters- und Gesundheitsversorgung. Ebenfalls kann sich die Gesellschaft an Institutionen der Alters- und Gesundheitsversorgung beteiligen. Die Gesellschaft ist nicht gewinnorientiert.

Art. 3bis Sacheinlagen

Diese Bestimmung ist notwendig, damit der Betrieb vom Verein auf die Aktiengesellschaft übertragen werden kann. Zum Schutz von Gläubigern und Aktionären ist ein Sacheinlagevertrag zwischen dem Verein und der AG abzuschliessen. Die Gründer haben darüber hinaus zur Sacheinlage einen Gründungsbericht zu erstellen, welcher von der Revisionsstelle zu prüfen ist.

Die Sacheinlagebestimmung ist aufgrund von Publizitätsgründen in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die Bestimmung kann jedoch nach Ablauf von 10 Jahren in den Statuten und im Handelsregister wieder gelöscht werden. Aus diesem Grund wird der Artikel mit "3bis" bezeichnet, weil mit der Löschung dieses Artikels nach 10 Jahren die Nummerierung der übrigen Artikel und allfällige Verweise nicht angepasst werden müssen.

Art. 3ter beabsichtigte Sachübernahme

Diese Bestimmung ist notwendig, damit die nach der Gründung beabsichtigte Übertragung des notwendigen Baulands von der Einwohnergemeinde Buchs auf die Aktiengesellschaft gültig ist. Die Gründer haben zur beabsichtigten Sachübernahme einen Gründungsbericht zu erstellen, welcher von der Revisionsstelle zu prüfen ist. Nach der Gründung, im Zeitpunkt der tatsächlichen Sachübernahme ist zudem ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abzuschliessen. Die Sachübernahmebestimmung ist aufgrund von Publizitätsgründen in das Handelsregister eintragen zu lassen. Wie bei der Sacheinlage kann die Bestimmung nach 10 Jahren wieder gelöscht werden.

Sacheinlage/Sachübernahme

Der Unterschied zwischen der Sacheinlage (durch den Verein AZS) und der beabsichtigten Sachübernahme (Übertragung des Baulands durch die Einwohnergemeinde) liegt darin, dass bei der Sacheinlage dem Einleger Aktien als Gegenleistung ausgegeben werden, während bei der Sachübernahme keine Aktien ausgegeben werden, sondern ein Kaufpreis zu entrichten ist.

3.2 Aktionärsbindungsvertrag

Mit dem Aktionärsbindungsvertrag wird das Innenverhältnis der drei Aktionäre Gemeinde Buchs, Stadt Aarau und Verein geregelt. Festgehalten werden unter anderem das Beteiligungsverhältnis sowie eine Eigentümerstrategie. Weitere wichtige Bestimmungen sind die Sitzzuweisung des Verwaltungsrats sowie Vorschriften für den Verkauf von Aktien und für die Aufnahme von neuen Aktionären.

3.3 Organisationsreglement

Im Organisationsreglement werden die Kompetenzen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung geregelt. Das Reglement enthält die üblichen Bestimmungen. Es dient lediglich zur Information und bildet nicht Gegenstand der Genehmigung durch die Exekutiven und die Wohnerräte. Die Umschreibung des definitiven Inhalts liegt in der Verantwortung der entsprechenden Organe der Aktiengesellschaft.

3.4 Entschädigungsreglement

Das Entschädigungsreglement enthält Regelungen über die Sitzungs- und Pauschalentschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, des Verwaltungsratspräsidenten und Vizepräsidenten. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach marktconformen Ansätzen. Das Entschädigungsreglement dient lediglich zur Information und bildet nicht Gegenstand der Genehmigung durch die Exekutiven und die Wohnerräte. Die Umschreibung des definitiven Inhalts liegt in der Verantwortung der entsprechenden Organe der Aktiengesellschaft.

3.5 Sacheinlagevertrag/Gründungsbericht zur Sacheinlage

Der Verein bringt sämtliche Aktiven und Passiven, ausgenommen ausgewählte Positionen im Umfang von 128'000 Franken, in die Aktiengesellschaft ein. 360'000 Franken verbucht der Verein als Beteiligung an der AG (360 Aktien à nominal 1'000 Franken). Im Gründungsbericht zur Sacheinlage äussern sich die Gründer über Art und Zustand der einzubringenden Sachwerte. Die Gründer haften gegenüber der Gesellschaft, den Aktionären und den Gläubigern für den verursachten Schaden, wenn sie absichtlich oder fahrlässig Sacheinlagen und/oder Sachübernahmen in den Statuten oder dem Gründungsbericht unrichtig oder irreführend angeben.

3.6 Gründungsbericht zur beabsichtigten Sachübernahme

Im Gründungsbericht zur beabsichtigten Sachübernahme äussern sich die Gründer über Art und Zustand sowie den ungefähren Wert der Liegenschaft, welche in einem späteren Zeitpunkt mittels eines separaten öffentlich zu beurkundenden Kaufvertrags übernommen werden soll.

3.7 Leistungsvereinbarungen

Der Abschluss von Leistungsvereinbarungen zwischen Leistungsbestellern und Leistungserbringer ist im kantonalen Pflegegesetz vorgesehen. Die beiden Leistungsvereinbarungen für die Gemeinde Buchs und die Stadt Aarau basieren auf kantonalen Vorgaben und sind unter anderem notwendig für die Erlangung der Steuerbefreiung der Aktiengesellschaft. Geregelt wird die Zusammenarbeit der Gemeinden mit der Alterszentrum Suhrhard AG, welche dadurch vereinfacht werden soll. Die Ge-

meinden können im Rahmen der Zweckbestimmung der Aktiengesellschaft verschiedene Aufgaben betreffend Pflege und Betreuung übertragen. Geregelt werden in diesen beiden Vereinbarungen insbesondere das Platzangebot in Form von Bettenplätzen für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Buchs und der Stadt Aarau, die Qualitätssicherung sowie verschiedene Informationspflichten und das Controlling.

3.8 Gründungsurkunde

Die Gründungsurkunde beinhaltet den Gründungsakt für die Aktiengesellschaft.

3.9 Prüfungsbestätigung

Die Prüfungsbestätigung bezieht sich auf die Sacheinlage und die beabsichtigte Sachübernahme, respektive den Gründungsbericht. Die Revisionsstelle hat den Gründungsbericht zu prüfen und darüber eine Bestätigung abzugeben.

3.10 Vereinsstatuten

Der Verein bleibt auch nach der Übertragung des Alterszentrumsbetriebs an die Aktiengesellschaft bestehen. Der Vereinszweck wird angepasst und der Name geändert. Damit der Verein handlungsfähig bleibt und seinen Zweck erfüllen kann, wird er mit Liquidität im Umfang von 128'000 Franken ausgestattet.

4. Terminprogramm

Der Verein AZS hat an seiner ausserordentlichen Vereinsversammlung vom 22. März 2012 der Beteiligung an der Alterszentrum Suhrhard AG und der Sacheinlage bereits zugestimmt. Der Einwohnerrat Buchs wird voraussichtlich am 26. Juni 2012 über dieses Geschäft beschliessen. Nach Rechtskraft der Beschlüsse der Einwohnerräte von Buchs und Aarau kann im August 2012 ein Zwischenabschluss rückwirkend per 30. Juni 2012 erstellt werden, der als Grundlage für die Sacheinlage dient. Der Gründungsvorgang sollte voraussichtlich Mitte September 2012 abgeschlossen werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**Antrag:**

1. Der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft "Alterszentrum Suhrhard AG" sei zuzustimmen und der Stadtrat sei zu ermächtigen, sämtliche notwendigen Rechtshandlungen und weiteren Massnahmen für die Umsetzung der Gründung der Alterszentrum Suhrhard AG vorzunehmen.
2. Für die Beteiligung der Stadt Aarau an der Alterszentrum Suhrhard AG sei ein Verpflichtungskredit von 2'845'000 Franken (ohne Teuerung, ohne Berücksichtigung Mehrkosten Bau) zu bewilligen, wovon 450'000 Franken zur Zeichnung von Aktienkapital bestimmt sind.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtammann Der Vize-Stadtschreiber

Dr. Marcel Guignard Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Einwohnerratsbotschaft der Gemeinde Buchs
- Begleitbericht der Arbeitsgruppe "Rechtsform AZS" mit
 - Aktionärsbindungsvertrag
 - Organisationsreglement
 - Entschädigungsreglement des Verwaltungsrats
 - Sacheinlagevertrag
 - Gründungsberichte
 - Leistungsvereinbarungen
 - Finanzplan 2010 - 2043
 - Gründungsurkunde
 - Prüfungsbestätigung
 - Statuten Verein Alterszentrum Suhrhard
- Immobilienbewertung