

**Urnenabstimmung vom 25. November 2012  
über die Beteiligung der Stadt am Ersatzbau Pflegeheim  
Obere Mühle: Anpassung und Verlängerung Baurecht und  
Solidarbürgerschaft zugunsten der Alterszentrum Obere  
Mühle AG**

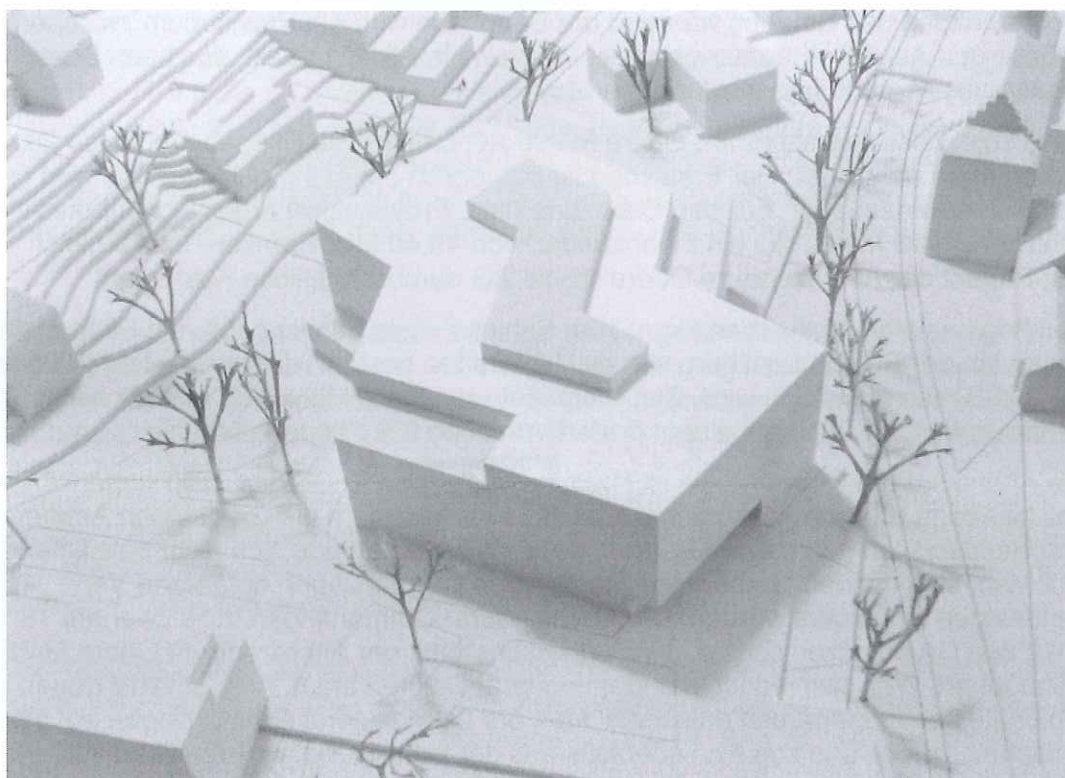


Foto vom Gipsmodell 1:500 des Pflegeheims (Projekt der Alterszentrum Obere Mühle AG)

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Einwohnerrat von Lenzburg hat an seiner Sitzung vom 27. September 2012 mit 27 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen sowie 2 Stimmenthaltungen folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Einwohnerrat bewilligt für den geplanten Ersatzbau des Pflegeheims eine Solidarbürgerschaftsverpflichtung von 8,42 Mio. Franken (Maximalhaftung 120 %, entspricht: 10,104 Mio. Franken) zu Gunsten der Alterszentrum Obere Mühle AG.
2. Der Einwohnerrat stimmt der Einräumung eines unentgeltlichen Baurechts für den Ersatzbau des Pflegeheims auf der Parzelle Nr. 1877 bis 31. Dezember 2072 für das Pflegeheim zu."

Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 4 lit. f der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Lenzburg vom 24. Juni 2004 dem obligatorischen Referendum.



Wir erstatten Ihnen dazu folgenden **Bericht:**

### **A. Zusammenfassung**

- Das Pflegeheim Obere Mühle erhält im 2010 die Betriebsbewilligung vom kantonalen Departement Gesundheit und Soziales (DGS) mit der Auflage, dass die in die Jahre gekommene Infrastruktur im Pflegebereich zu erneuern ist (fehlende Alters- und Behindertengerechtigkeit etc.).
- Die Alterszentrum Obere Mühle AG, deren Aktien zu rund 23 % von der Einwohnergemeinde Lenzburg und die Mehrheit von rund 77 % vom Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg gehalten werden, entscheidet sich als Träger des Pflegeheims nach Prüfung und Verwerfung verschiedener Alternativen für den Ersatzbau des Pflegeheims am bisherigen Standort. Das Pflegeheim soll weiterhin in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und im Zentrum der rund 80 Alterswohnungen bleiben. Zur Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauphase wird ein Provisorium zwischen Wilstrasse und Aabach (Baumannsmatte, Parzelle Nr. 2512) erstellt, das nach Bezug des Ersatzbaus verkauft und wieder entfernt wird.
- Das Projekt der Alterszentrum Obere Mühle AG umfasst 98 Pflegebetten, also 26 Betten mehr als bisher. Der Ersatzbau ist betrieblich optimal organisiert und wird ökonomisch bewirtschaftet. Für den Ersatzbau (inkl. Provisorium) ergibt sich für die Alterszentrum Obere Mühle AG ein Finanzbedarf von 49,40 Mio. Franken. Im Vergleich weist das Projekt der Alterszentrum Obere Mühle AG durchschnittliche Kosten auf.
- Der Regionalplanungsverband kam zum Schluss, dass bereits heute ein Pflegebettenmangel in der Region Lenzburg von ca. 120 Betten besteht, der bis ins Jahr 2025 auf ca. 270 Betten ansteigen wird. Die Alterszentrum Obere Mühle AG rechnet allein für Lenzburg im Jahr 2015 mit einem Bedarf von über 120 Pflegebetten.
- Die Alterszentrum Obere Mühle AG beabsichtigte, den Ersatzbau des Pflegeheims, wie das bisherige Pflegeheim, regional abzustützen. Nachdem die Gemeinden Ammerswil und Henschiken rasch signalisierten, dass sie zuwarten und sich nicht beteiligen möchten, sind mit den Gemeinden Staufien und Othmarsingen detaillierte Verhandlungen eingeleitet worden. Der Gemeinderat Othmarsingen fällte zwar am 19. Juni 2012 den Grundsatzentscheid, die Partnerschaft mit der Alterszentrum Obere Mühle AG einzugehen. Weil sich jedoch der Gemeinderat Staufien am 8. August 2012 gegen eine regionale Zusammenarbeit entschied, kam der Gemeinderat Othmarsingen auf seinen Entscheid zurück und zog sich ebenfalls aus der Beteiligung am Ersatzbau zurück.
- Die Einwohnergemeinde Lenzburg geht für die Alterszentrum Obere Mühle AG eine Solidarbürgerschaft über 8,42 Mio. Franken (Maximalbetrag 120 %) ein. Damit ermöglicht sie die Finanzierung des Projekts. Erst wenn die Alterszentrum Obere Mühle AG in Zahlungsschwierigkeiten geriete, müsste die Einwohnergemeinde als Solidarbürgin einspringen. Die Einwohnergemeinde Lenzburg stellt zwei Verwaltungsräte der Alterszentrum Obere Mühle AG und ist so in den Betrieb eingebunden. Das bestehende unentgeltliche Baurecht für das Pflegeheim wird dem Ersatzbauprojekt angepasst und bis am 31. Dezember 2072 verlängert. Diese Leistungen der Einwohnergemeinde Lenzburg werden bei der Festsetzung der Taxen berücksichtigt, was zu günstigeren Tarifen für Pflegebedürftige mit Wohnsitz Lenzburg führt.
- Die SVP-Fraktion stimmte im Einwohnerrat praktisch geschlossen gegen die Beteiligung der Stadt am Ersatzbau des Pflegeheims. Zwar ist auch für die SVP-Fraktion unbestritten, dass Lenzburg ein Pflegeheim brauche, ein sofortiger Handlungsbedarf sei jedoch nicht gegeben. Das vorliegende Projekt der Alterszentrum Obere Mühle AG sei für Lenzburg zu teuer, insbesondere die Zwischenlösung mit dem Provisorium führe zu nicht vertretbaren Kosten. Im Quervergleich seien auch die Pflegebettkosten zu hoch.
- Mit einer Mehrheit von 27 Ja-Stimmen gegen 8 Nein-Stimmen bei 2 Stimmenthaltungen beschloss der Einwohnerrat am 27. September 2012 die Solidarbürgerschaft und das Baurecht.



## B. Ausführlicher Bericht

### I. Ausgangslage

#### 1. Alterszentrum Obere Mühle und dessen Trägerschaft

Im Jahr 1960 wurde der Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg gegründet. Seit Mitte der 1960er Jahren **betreibt der Verein das Alterszentrum** Obere Mühle, welches stetig modernisiert und vergrössert worden ist und heute neben 72 Pflegebetten auch rund 80 Alterswohnungen umfasst. Die Bauten stehen grossmehrheitlich auf Grundstücken der Einwohnergemeinde, namentlich das Pflegeheim. Seit Inbetriebnahme entrichtet die Einwohnergemeinde einen Betriebsbeitrag (Fr. 25'000.– bis Fr. 100'000.–).

Die **Zustandsanalyse** des Pflegeheims im 2008 ergab, dass die Totalerneuerung der Haus-technik in ungefähr 3 bis 5 Jahren unumgänglich würde. Im März 2010 erteilte das kantonale Departement Gesundheit und Soziales (DGS) die **Betriebsbewilligung unter der Auflage**, dass die in die Jahre gekommene **Infrastruktur** im Pflegebereich **zu erneuern** sei. Es hielt fest, dass der Verein dem DGS bis am 31. Dezember 2010 ein konkretes Umbau- und Sanierungskonzept vorzulegen habe, damit die Alters- und Behindertengerechtigkeit hergestellt werde.

In der Folge wurden 2011 **zwei gemeinnützige Aktiengesellschaften** gegründet. Einerseits die Alterszentrum Obere Mühle AG, welche die Führung des Alterszentrums Obere Mühle bezweckt, und andererseits die Obere Mühle Alterswohnungen AG, welche für die Verwaltung und Vermietung der Immobilien im Bereich des Wohnens im Alter zuständig ist. Der Einwohnerrat beschloss am 26. Mai 2011, dass sich die Stadt Lenzburg mit 150 Namenaktien (rund 23 %) an der Alterszentrum Obere Mühle AG und mit 100 Namenaktien (20 %) an der Obere Mühle Alterswohnungen AG beteiligt. In den jeweiligen Verwaltungsräten ist die Stadt aktuell mit zwei Mitgliedern vertreten, was im Aktionärsbindungsvertrag mit dem Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg festgehalten ist.

Die Alterszentrum Obere Mühle AG verhandelte mit verschiedenen Gemeinden über deren Beteiligung am Pflegeheim. Die Gemeinden **Ammerswil** und **Hendschiken** signalisierten rasch, dass sie zuwarten und sich nicht beteiligen möchten. Anfang März traten die Gemeinden Lenzburg, **Staufen** und **Othmarsingen** gemeinsam an die Öffentlichkeit und informierten über das gemeinsame Projekt Ersatzbau Pflegeheim. Im Rahmen der Detailberatung der Verträge signalisierte der Gemeinderat Othmarsingen am 19. Juni 2012 in einem Grundsatzentscheid, dass er auf der Basis der bisherigen Unterlagen die Partnerschaft mit der Alterszentrum Obere Mühle AG eingehen möchte. Der Gemeinderat Staufen seinerseits teilte der Alterszentrum Obere Mühle AG am 8. August 2012 mit, dass er nach ausführlichem Studium verschiedene Varianten geprüft habe und mit der Seniocare AG eine Leistungsvereinbarung abschliesse, die im Gleis Nord den Bau und Betrieb eines Wohn- und Pflegezentrums plane. Darauf kam der Gemeinderat Othmarsingen am 13. August 2012 auf seinen Grundsatzentscheid zurück und entschloss sich gegen eine Zusammenarbeit mit der Alterszentrum Obere Mühle AG, da nun der regionale Charakter nicht mehr vorhanden wäre und eine - bedingt durch den Rückzug der Gemeinde Staufen - Erhöhung der finanziellen Beteiligung für Othmarsingen nicht vertretbar sei.



## 2. Sicherstellung der Langzeitpflege in Lenzburg

Auf den 1. Januar 2008 wurden das Pflegegesetz und die Pflegeverordnung des Kantons Aargau in Kraft gesetzt. Diese sehen namentlich vor, dass die **Gemeinden für** die Sicherstellung einer bedarfsgerechten und qualitativ angemessenen Versorgung in der **Langzeitpflege zuständig** sind. Das Leitbild der Stadt Lenzburg hält fest, dass die Mittel zur Förderung einer hohen Lebensqualität allen Altersstufen zugute kommen sollen. Dem Altersleitbild kann entnommen werden, dass Lenzburg neue Angebote zusammen mit anderen Gemeinden plant und finanziert. Die Nachbargemeinden waren massgeblich eingebunden, haben sich schliesslich aber für einen anderen Weg entschieden.

## **II. Projekt Alterszentrum 2015**

### 1. Bauprojekt

Gestützt auf die Zustandsanalyse und die Auflage in der Betriebsbewilligung des DGS (vgl. oben Ziff. 1.1.) **prüften die Verantwortlichen des Vereins bzw. der Alterszentrum Obere Mühle AG verschiedene Alternativstandorte** (westlich des Aabachs, beim Jugendhaus Tommasini, auf dem Parkplatz beim Regenklärbecken "Obere Mühle", an Stelle der 4 Wohnhäuser der Alterssiedlung Mühleweg 12 bis 18). Diese sind verworfen worden, weil die zentrale Lage des Pflegeheims inmitten der Alterswohnungen und in der Nähe der Stadt als wertvoll beurteilt worden ist, da das Pflegeheim für die Bewohnenden der Alterswohnungen zahlreiche Dienstleistungen anbietet und die Wohnungen mit der gesamten Haustechnik aus dem Pflegeheim versorgt werden. Im Anschluss an die Prüfung von Alternativstandorten führte der Verein einen Architekturwettbewerb durch. Im Bericht des Preisgerichts zum Wettbewerb (<http://www.obere-muehle.ch/oberemuehlefiles/File/658-azom-bericht-preisgericht-20101130.pdf>) wird die Ausgangslage festgehalten:

"Im Rahmen der zukünftigen strategischen Ausrichtung, die auf den Zeithorizont 2015 ausgelegt ist, soll der bestehende Gebäudekomplex des Pflegeheims durch einen Neubau ersetzt werden. Ab 2015 ist das erneuerte und erweiterte Pflegeheim des Alterszentrums Obere Mühle in Lenzburg mit insgesamt 98 Betten in Betrieb. Der Ersatzneubau ist betrieblich optimal organisiert und wird ökonomisch bewirtschaftet. Die Anlage entspricht den baulichen und räumlichen Qualitätsansprüchen der Kunden."

Der **Regionalplanungsverband Lenzburg/Seetal** hat gestützt auf § 5 Abs. 1 lit. a der Pflegeverordnung zuhanden des DGS zum Pflegebettenbedarf Stellung genommen. Dabei ist er zusammenfassend zum Schluss gekommen, dass **in der Region Lenzburg** schon heute ein **Bettenmangel** von ca. 120 Betten besteht, der bis ins Jahr 2025 auf ca. 270 Betten ansteigen wird. Im "Gleis Nord" plant die SENIOcare AG den Bau von ca. 65 stationären Pflegeplätzen und 40 Alterswohnungen. Aufgrund des in der Region ausgewiesenen Bedarfs wird unter Berücksichtigung des Projekts der SENIOcare AG voraussichtlich kein Überangebot geschaffen. Neben dem regionalen Bedarf führt auch der Bau der zusätzlichen 40 Alterswohnungen zu einem entsprechenden Pflegebedarf. Der Bedarf für den Ersatzbau des Pflegeheims und die Erhöhung um 26 Pflegeplätze ist ausgewiesen.

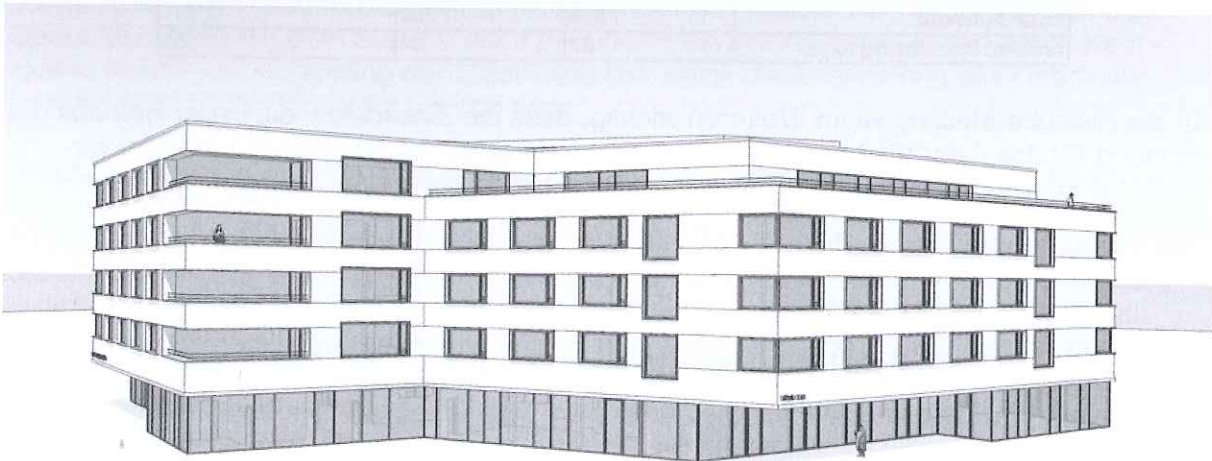
Das vorliegende Projekt der Alterszentrum Obere Mühle AG weist ein geschickt vieleckiges Volumen und wohlproportionierte Fassaden auf, die den Ersatzbau hervorragend in die Stimmung des Orts einpassen. So entstehen schöne und gut besonnte Aussenräume von hoher Aufenthaltsqualität. Auch die Qualität des Grundrisses hat das Wettbewerbspreisgericht überzeugt. Weil das bestehende Pflegeheim abgebrochen wird, werden die Bewohnerinnen und Bewohner bis zum Bezug des Ersatzbaus in einem **Provisorium** zwischen der Wilstrasse und dem Aabach untergebracht, wo während der ganzen Bauphase der Weiterbetrieb gewährleistet bleibt. Sobald der Ersatzbau des Pflegeheims bezogen ist, wird das Provisorium wieder abgebaut. Die SVP-Fraktion machte im Einwohnerrat geltend, dass



entweder während der Bauphase eine andere, nämlich kostengünstigere Lösung als das Provisorium zu suchen sei, oder aber das Provisorium deutlich länger (bspw. 15 Jahre) stehen gelassen werden sollte, was aus unternehmerischer Sicht sinnvoller sei. Lösungen mit einer Verlegung sämtlicher Bewohnerinnen und Bewohner und der Mitarbeitenden an einen anderen Standort oder in andere Heime sind verworfen worden, weil erstens ein Mangel an Pflegebetten besteht, zweitens eine Auslagerung ebenfalls mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden wäre und drittens eine Einschränkung der Betriebstätigkeit zu einem Vertrauensverlust bei Bewohnerschaft, Angehörigen und Personal führen würde. Damit würde die Inbetriebnahme nach Fertigstellung des Ersatzbaus erschwert.

Nach dem Rückzug der Gemeinden Othmarsingen und Staufien diskutierte der Stadtrat intensiv, ob nicht eine **Verkleinerung** des Projekts **auf 84 Betten** angemessen wäre. Gestützt auf die Beurteilung der Alterszentrum Obere Mühle AG hat der Stadtrat diese Variante **verworfen**. Die Alterszentrum Obere Mühle AG erklärte, dass der Ersatzbau in Beachtung des Bettenbedarfs mit 98 Plätzen konzipiert worden ist, damit betriebswirtschaftlich eine optimale Grösse der Pflegeeinheiten und deren Anzahl entstehe. Eine Reduktion auf 84 Betten führe zwar zu einer Einsparung bei den Investitionen, jedoch zu einem jährlichen Betriebsdefizit von ca. Fr. 700'000.-, das mit höheren Taxen (ca. Fr. 20.- bis Fr. 25.-) aufgefangen werden müsste, was die Konkurrenzfähigkeit verschlechtere. Der Bedarf für 98 Plätze ist mit aktuellen Zahlen nach wie vor ausgewiesen, da sich das Pflegebettenangebot in der Region durch die Entscheide der Gemeinden Staufien und Othmarsingen nicht verändert und somit die Einschätzung des Regionalplanungsverbands nach wie vor zutreffend ist. Ausserdem sind verschiedene betriebliche Möglichkeiten vorstellbar, mit welchen einer allfälligen temporären Unterbelegung des neuen Pflegeheims begegnet werden könnte (Ferienzimmer für Pflegebedürftige, Ferienzimmer für Angehörige, Umnutzungen in Wohnungen, Taxanpassungen, Kosteneinsparungen etc.). **Diese Massnahmen im Rahmen der Betriebsführung sind einem strukturellen Grössenproblem vorzuziehen.**

Die **Baugesuche** für den Ersatzbau und das Provisorium sind eingereicht worden. Die **Einwendungen** konnten nach Auskunft der Alterszentrum Obere Mühle AG **einvernehmlich beigelegt** werden, insbesondere auch weil die **Beseitigung des Provisoriums** nach der Fertigstellung des Ersatzbaus **zugesichert** worden ist. Der Stadtrat wird die Befristung des Provisoriums und dessen Zweckgebundenheit in der Baubewilligung verfügen.



Blick von Oberer Mühle an die Süd-West-Fassade



## 2. Finanzbedarf und Finanzierung

Nach den neuen Vorgaben der Pflegegesetzgebung sind die Anlagekosten von Pflegeeinrichtungen im Wesentlichen über die Pensionstaxen durch die Bewohnerinnen und Bewohner zu finanzieren (Abschreibung und Verzinsung).

Der **Finanzierungsbedarf** für den Ersatzbau des Pflegeheims (inkl. Provisorium) beträgt **49,40 Mio. Franken**. Nach Abzug der bereits investierten Eigenmittel von 1,65 Mio. Franken resultiert ein Finanzierungsbedarf von 47,75 Mio. Franken. Die Alterszentrum Obere Mühle AG plant, den verbleibenden Finanzierungsbedarf wie folgt zu decken:

1. Weitere durch den Betrieb erarbeitete Mittel (Rückstellungen)
2. Bankfinanzierung mit hypothekarischen Sicherheiten sowie Sicherheiten durch die Stadt Lenzburg (Solidarbürgschaft)

Von diesen 47,75 Mio. Franken muss die **Einwohnergemeinde** neben der bereits entrichteten Beteiligung am Aktienkapital der Alterszentrum Obere Mühle AG für **8,42 Mio. Franken Sicherheit** leisten.

## 3. Wirtschaftlichkeit des Projekts

Die Alterszentrum Obere Mühle AG machte im Rahmen der Verhandlungen mit der finanzierenden Bank eine **Planerfolgsrechnung für das erste Betriebsjahr 2017** und verglich diese Zahlen mit dem Rechnungsjahr 2011 und dem Budget 2012. Diese Zahlen zeigen auf, dass die Institution auch künftig betriebswirtschaftlich geführt werden kann.

Position	R 2011	Budget 2012	Planrechnung 2017
Taxen	5'836	6'167	9'845
übrige Erträge	1'229	1'103	1'269
<b>Total Ertrag</b>	<b>7'065</b>	<b>7'270</b>	<b>11'114</b>
Personalaufwand	5'285	5'388	7'045
Betriebsaufwand	1'753	1'815	3'986
<b>Total Aufwand</b>	<b>7'038</b>	<b>7'203</b>	<b>11'031</b>
<b>ordentl. Betriebsergebnis</b>	<b>27</b>	<b>67</b>	<b>83</b>

Für die Risikobeurteilung ist im Weiteren wichtig, dass die Zinskosten, die in der Betriebsrechnung für das Jahr 2017 berechnet sind, durch die jährliche Amortisation laufend vermindert werden können (nach 10 Jahren wird eine Minderbelastung von ca. 1 Mio. Franken erreicht).

## **III. Beteiligung der Stadt Lenzburg am Ersatzbau**

### 1. Aktienkapital

Die Stadt Lenzburg hat sich mit 1,5 Mio. Franken an der Alterszentrum Obere Mühle AG beteiligt. Eine weitere Erhöhung des Aktienkapitals wird nicht angestrebt, weil die Hauptverantwortung für die Betriebsführung dem Mehrheitsaktionär, dem Verein, überlassen werden soll. Nicht ausgeschlossen ist für den Stadtrat, dass zu einem späteren Zeitpunkt neue Verhandlungen mit potentiellen Partnergemeinden aufgenommen werden, wobei dabei die Vorleistungen der Stadt gebührend berücksichtigt werden müssen.

## 2. Darlehen und Investitionsbeitrag

Aufgrund anstehender Investitionen – beispielsweise in die Schulbauten – hat die Einwohnergemeinde der Alterszentrum Obere Mühle AG bereits frühzeitig signalisiert, dass weder ein Darlehen noch ein Investitionsbeitrag für den Ersatzbau möglich seien.

## 3. Solidarbürgschaft

Die für die Finanzierung von der Alterszentrum Obere Mühle AG beigezogene Bank verlangt Sicherheiten von der Stadt Lenzburg in der Höhe von insgesamt 8,42 Mio. Franken. Weil weder eine höhere Aktienkapitalbeteiligung noch ein Darlehen oder ein Investitionsbeitrag in Frage kommt, bleibt die Sicherstellung durch den Abschluss einer Solidarbürgschaft.

Grundsätzlich gibt es verschiedene Formen von Bürgschaften:

Bei der *einfachen Bürgschaft* gemäss Art. 495 OR haftet der Bürge nur subsidiär. Er kann für die Hauptschuld erst dann belangt werden, wenn gegen den Hauptschuldner der Konkurs eröffnet worden ist oder wenn der Gläubiger einen definitiven Verlustschein hat.

Wird dagegen eine *Solidarbürgschaft* gemäss Art. 496 OR eingegangen, so kann der Bürge vor dem Hauptschuldner und vor Verwertung der Grundpfänder belangt werden, sofern der Hauptschuldner mit seiner Leistung (z.B. Zinszahlung an Bank) im Rückstand und erfolglos gemahnt worden oder seine Zahlungsunfähigkeit offenkundig ist.

Im vorliegenden Fall liegt es im Interesse beider Parteien, wenn eine solche Solidarbürgschaft eingegangen wird. Wäre die Aktiengesellschaft nicht mehr in der Lage, die Bankzinsen zu bezahlen, könnte die Stadt Lenzburg bereits zu diesem Zeitpunkt einspringen und den Gläubiger befriedigen und so die im Pflegegesetz festgeschriebenen Verpflichtungen gewährleisten. Die Einsitznahme im Verwaltungsrat (vgl. oben Ziff. I.1) gewährleistet einen unmittelbaren Informationsfluss sowie eine frühzeitige Einflussnahme auf den Betrieb, damit frühzeitig auf die Risikoentwicklung Einfluss genommen werden kann. Die Alterszentrum Obere Mühle AG hat dem Stadtrat auch periodisch Bericht zu erstatten und deren Kennzahlen werden ins Controlling der Stadt integriert, damit die Entwicklung des Geschäftsgangs von der Stadt überprüft werden kann.

Gemäss den neuen Rechnungslegungsnormen HRM 2 sind Bürgschaften der öffentlichen Hand nicht bilanzwirksam. Im Anhang zur Jahresrechnung wird ein Gewährleistungsspiegel zu führen sein, welcher diese Bürgschaften aufführt. Die Bürgschaft wird Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Finanzplanung haben. Müsste die finanzierende Bank die Solidarbürgschaft von 8,42 Mio. Franken vollständig beanspruchen, resultiert ein Vermögensabbau resp. eine Zunahme von Fremdmitteln sowie eine Mehrbelastung bei der Kapitalverzinsung. Die Haftung aus der Solidarbürgschaft erstreckt sich auch auf die schon vor Abschluss des Bürgschaftsvertrags bezogenen Beträge sowie überdies auf die laufenden und verfallenen Zinsen, Kommissionen, Verzugszinsen, Spesen und Kosten bis zu einem Höchstbetrag von 10,104 Mio. Franken (Solidarbürgschaft +20 % = Maximalhaftung). Diese Regelung entspricht der üblichen Schweizer Bankenpraxis. Ohne diese zusätzliche Maximalhaftung würde sich der Grundbetrag der Solidarbürgschaft verhältnismässig erhöhen.



Im **Solidarbürgschaftsvertrag** wird vorgesehen, dass **in den ersten 10 Betriebsjahren die Bürgschaftsverpflichtung nicht verringert** wird; anschliessend **verringert** sich die massgebende Schuld und der daraus entstehende Haftungsbetrag **innert 40 Jahren jährlich linear um 2,5 % des Solidarbürgschaftsbetrags**, womit die Dauer der sich reduzierenden Sicherheitsleistung insgesamt 50 Jahre beträgt. **Eine Aufstockung des Betrags ohne Zustimmung der zuständigen Behörde ist ausgeschlossen.** Die Alterszentrum Obere Mühle AG wird jedoch bereits in den ersten 10 Jahren Amortisationszahlungen leisten. Diese werden vollumfänglich für die Reduktion der hypothekarischen Belastung verwendet, damit der äusserst hohe Anteil an Fremdmitteln reduziert werden kann. Mit 1,65 Mio. Franken (Aktienkapital und durch Betrieb erarbeitete Mittel, vgl. oben Ziff. II.2) sind 3 % des Finanzierungsbedarfs von 49,40 Mio. Franken Eigenmittel. Im Vergleich werden normalerweise Eigenmittel im Umfang von 20 % und mehr von den Banken gefordert.

#### 4. Baurecht

Ein Baurecht ist eine Dienstbarkeit und räumt dem Baurechtsberechtigten das Recht ein, auf einem fremden Grundstück zu bauen. Eigentümer der Baute wird dabei der Baurechtsnehmer.

Für das **Pflegeheim ist in den 1960er Jahren ein unentgeltliches Baurecht bis am 31. Dezember 2044 begründet und 1982 angepasst worden.** Gleichzeitig ist für die Pavillons der Alterssiedlung ebenfalls ein unentgeltliches Baurecht mit derselben Laufzeit errichtet worden. Für den Ersatzbau rechnet die Alterszentrum Obere Mühle AG mit einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren, wobei von einer **Nutzung von mindestens 50 Jahren ausgegangen** wird. Die SVP-Fraktion vertrat im Einwohnerrat die Meinung, dass ein Pflegeheim als stark beanspruchtes Gebäude keine Lebensdauer von 50 Jahren erreichen könne. Der Ersatzbau ist jedoch so konzipiert, dass der Innenausbau sowie die Installationen unter Beibehaltung der Tragstruktur separat angepasst bzw. erneuert werden können. Für den **Unterhalt und die Reparaturen** setzt die Alterszentrum Obere Mühle AG in der detaillierten Planerfolgsrechnung **Fr. 120'000.– im Jahr** ein. Für die Mehrheit im Einwohnerrat ist die Einschätzung der Alterszentrum Obere Mühle AG deshalb realistisch.

Einen Verkauf bzw. eine Abtretung der Parzelle an die Alterszentrum Obere Mühle AG hat der Stadtrat verworfen, weil er das Grundeigentum an dieser zentralen Lage behalten möchte. Der Stadtrat bevorzugt eine Verlängerung des Baurechts für das Pflegeheim bis 31. Dezember 2072. Gleichzeitig werden die beiden Baurechte an die neue bauliche Situation angepasst. Eine Zusammenlegung der beiden Baurechte hätte den Nachteil, dass die Alterswohnungen und das Pflegeheim grundbuchlich zusammengefasst würden, obwohl für die beiden Bereiche separate Aktiengesellschaften (Obere Mühle Alterswohnungen AG und Alterszentrum Obere Mühle AG) gegründet worden sind. Diese grundbuchliche Zusammenfassung würde die Finanzierung einer künftigen Sanierung der Pavillons verkomplizieren, weshalb darauf verzichtet wird.

Bisher ist das Baurecht unentgeltlich eingeräumt worden. Daran wird festgehalten. Das Baurecht als Vorleistung der Stadt Lenzburg wird – wie auch die übrigen Leistungen (Aktienkapital, Betriebsbeitrag etc.) – bei der Tarifgestaltung berücksichtigt, womit für Pflegebedürftige mit Wohnsitz Lenzburg je nach Markt- und Auslastungssituation ein gegen ca. Fr. 25.–/Tag günstigerer Tarif angewendet wird als für andere Bewohnende des Pflegeheims. Das Pflegegesetz sieht solche Verbilligungen für Bewohnerinnen und Bewohner von Gemeinden ausdrücklich vor, welche zusätzliche finanzielle Beiträge leisten (§ 14 Abs. 5 Pflegegesetz).



#### 5. Parzelle für das Provisorium

Die Stadt Lenzburg stellt für das Provisorium die Parzelle Nr. 2512 "Baumannsmatte" zwischen der Wilstrasse und dem Aabach zur Verfügung, wobei diese Nutzung ebenfalls in Rechnung gestellt wird.

#### 6. Betriebsbeitrag

Unabhängig vom Ersatzbau, also ausschliesslich für den Betrieb entrichtet die Stadt gestützt auf die Leistungsvereinbarung aus dem Jahr 2011 einen jährlichen Pauschalbeitrag von Fr. 100'000.–.

### **IV. Vorteile für die Stadt Lenzburg**

Durch die Beteiligung am Ersatzbau (vgl. oben Ziff. III) nimmt die Stadt Lenzburg die **gesetzliche Verpflichtung aus dem Pflegegesetz** zur Sicherstellung von stationären Pflegeplätzen **langfristig** wahr. Mit der Übernahme der Solidarbürgschaft leistet die Stadt eine Sicherheit und übernimmt damit ein Ausfallsrisiko. Ein unmittelbarer Investitionsbeitrag zu Lasten der Rechnung ist nicht erforderlich. Die Einsitznahme im Verwaltungsrat ermöglicht eine **aktive Mitsteuerung** beim Betrieb des Pflegeheims. Aufgrund des Engagements von Lenzburg wird es ab Bezug des Ersatzbaus – wie bereits heute – **zwei Tarifstufen** geben, damit die Bewohnerinnen und Bewohner mit Wohnsitz Lenzburg von den Leistungen der Stadt gegenüber dem Pflegeheim profitieren können. Diese Differenz beträgt heute Fr. 24.50. Für die Tarifstruktur ist die Markt- und Auslastungssituation ausschlaggebend. Weiter werden die Bewohnerinnen und Bewohner mit Wohnsitz Lenzburg **auf der Warteliste** für die Aufnahme ins Pflegeheim **prioritär behandelt**, d.h. dass Auswärtige erst aufgenommen werden, wenn die Lenzburger Bedürfnisse „befriedigt“ sind.

### **V. Vergleich mit anderen Pflegeheimen**

Der Stadtrat verlangte von der Alterszentrum Obere Mühle AG, dass sie ihr Projekt mit anderen Vorhaben vergleiche. Als Hauptvergleichsobjekt zog sie das Projekt in Zofingen bei, da bei diesem Projekt aktuelle Zahlen verfügbar sind:

	<b>Lenzburg</b>	<b>Zofingen</b>
Gesamtinvestitionen pro Zimmereinheit inkl. Projektkosten	Fr. 393'000.– Fr. 422'000.–	Fr. 493'000.–
Geschossfläche BKP <sup>1</sup> pro Zimmer	107 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen SIA 416 pro Zimmer	397 m <sup>3</sup>	493 m <sup>3</sup>
Kosten BKP2 pro Zimmer (inkl. Honorare/MwSt)	Fr. 329'000.–	Fr. 400'838.–

<sup>1</sup> BKP = Baukostenplan



Im weiteren verglich die Alterszentrum Obere Mühle AG weitere sieben Alters- und Pflegeheime mit ihrem Projekt, deren Zahlen jedoch nicht den gleichen Zuverlässigkeitsgrad aufweisen wie das Zofinger Projekt. Die Kosten BKP2 pro Zimmer belaufen sich bei diesen sieben Objekten auf Fr. 225'000.– bis Fr. 439'000.–, wobei der tiefste Wert von einer wesentlich grösseren Institution stammt (170 Betten). Der Durchschnitt aller sieben Werte beläuft sich auf Fr. 333'000.–. Für die SVP-Fraktion sind die Kosten pro Pflegebett zu hoch. Für die Mehrheit des Einwohnerrats bestätigen die Vergleiche der Alterszentrum Obere Mühle AG, dass der **Ersatzbau des Pflegeheims Obere Mühle** nach heutigem Stand der Kenntnisse **konkurrenzfähig** wird.

Die Sicherheitsleistung in Form einer Bürgschaft der Gemeinde ist für Pflegeheime verbreitet (bspw. Projekt Brugg über 8,96 Mio. Franken, Häggligen über 10 Mio. Franken).

**A n t r a g :**

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit dem Einwohnerrat beantragen wir Ihnen eine Solidarbürgschaftsverpflichtung von 8,42 Mio. Franken (Maximalhaftung 120 %, entspricht 10,104 Mio. Franken) zu Gunsten der Alterszentrum Obere Mühle AG zu bewilligen und der Einräumung eines unentgeltlichen Baurechts für den Ersatzbau des Pflegeheims auf der Parzelle Nr. 1877 bis am 31. Dezember 2072 zuzustimmen.

Lenzburg, 17. Oktober 2012

IM NAMEN DES STADTRATS

Der Stadtammann:  
Hans Huber

Der Stadtschreiber:  
Christoph Hofstetter