



Aarau, 14. September 2015
GV 2014 - 2017 / 165

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

KEBA; Organisationsanpassung; sachenrechtliche Verträge; Gründung einer Betriebs-AG; Auflösung der Genossenschaft; weiteres Vorgehen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Bauarbeiten der KEBA kommen zügig voran.



Parallel zu den laufenden Bauarbeiten ist die im Rahmen der bereits erfolgten Beschlüsse in Aussicht genommene Organisationsanpassung nun vorzunehmen und die sachenrechtlichen Verträge sind abzuschliessen.

1. Ausgangslage

Die heutige Rechtsform der Genossenschaft ist in verschiedener Hinsicht für die baulichen Herausforderungen und den zukünftigen Betrieb einer erneuerten modernen Kunsteisbahn nicht mehr geeignet. Es wurde daher bereits im Rahmen des Baukreditantrages an den Einwohnerrat in Aussicht genommen, die heutige Genossenschaft Kunsteisbahn Region Aarau aufzulösen und eine Aktiengesellschaft zu gründen. In diesem Zusammenhang wurden nun verschiedene Verträge ausgearbeitet.

2. Verträge

2.1 Grundsatzvereinbarung betreffend Umstrukturierung des Betriebs der Kunsteisbahn Region Aarau im Zuge der Totalerneuerung

Die Einwohnergemeinde Aarau besorgt und finanziert mit Unterstützung der Gemeinden Buchs und Suhr sowie Beiträgen weiterer Gemeinden die erforderliche Totalerneuerung der Kunsteisbahn Region Aarau. Für den Betrieb ist fortan eine neu zu gründende Aktiengesellschaft verantwortlich und die Gebäude fallen der Einwohnergemeinde Aarau heim. Nach dieser Umstrukturierung ist der Zweck der Keba Genossenschaft erfüllt.

Im Rahmen der vorliegenden Grundsatzvereinbarung verpflichtet sich die Keba Genossenschaft:

- a) zur Rückzahlung von Darlehen der Gemeinden im Betrage von total Fr. 200'000.-;
- b) zur unentgeltlichen Abtretung oder Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau, als Eigentümerin des baurechtsbelasteten Grundstücks, samt Übernahme der sämtlichen Rechte und Pflichten der Keba Genossenschaft, als bisherige Grundeigentümerin des Baurechts. Dazu gehört namentlich das selbständige und dauernde Baurecht des Curling-Clubs;
- c) zur entschädigungslosen Übertragung sämtlicher, nach Abzug der Verpflichtungen gemäss lit. a und b verbleibenden Aktiven und Passiven (Fremdkapital) an die von den Gemeinden zu gründende KEBA Region Aarau AG.

Die Gemeinden verpflichten sich:

- a) auf ihre nach dem Darlehen zur Rückzahlung gemäss Ziff. 2.1 lit. a hievor in den Büchern der Keba Genossenschaft noch verbleibenden Darlehensforderungen auf den Zeitpunkt der Vermögensübertragung gemäss Ziff. 2.1 lit. c hievor, definitiv zu verzichten und diese als Aktienkapital in die neu zu gründende Aktiengesellschaft einzuschliessen;
- b) zur Gründung einer Aktiengesellschaft (KEBA Region Aarau AG), die den Betrieb der Kunsteisbahn Aarau unter Entlastung der Keba Genossenschaft übernimmt.

2.2 Gründung einer Aktiengesellschaft

Die Einwohnergemeinden Aarau, Buchs und Suhr gründen eine Aktiengesellschaft unter der Firma "KEBA Region Aarau AG".

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt Fr. 200'000.-- und ist eingeteilt in 200 Namenaktien zu einem Nennwert zu je Fr. 1'000.--, welche zum Ausgabebetrag von Fr. 1'000.-- je Aktie wie folgt gezeichnet und übernommen werden:

Einwohnergemeinde Aarau	150 Namenaktien	Fr. 150'000.00
Einwohnergemeinde Buchs	20 Namenaktien	Fr. 20'000.00
Einwohnergemeinde Suhr	30 Namenaktien	Fr. 30'000.00
Total	200 Namenaktien	Fr. 200'000.00

Der Betrag von Fr. 200'000.-- soll mit der in der Grundsatzvereinbarung erwähnten Darlehensrückzahlung finanziert werden. Es muss offen bleiben, ob per Stichtag bei der Keba Genossenschaft ausreichend liquide Mittel bestehen, um den Gesamtbetrag zurückzahlen zu können. Sollten die Mittel nicht oder nur teilweise vorhanden sein, wäre das Aktienkapital mit einem separaten Verpflichtungskredit zu finanzieren.

Die Gründer der Aktiengesellschaft haben einen Verwaltungsrat zu bestellen. Dieser hat mindestens aus 5, max. 10 Mitgliedern zu bestehen und muss vor der Gründung bestimmt werden. Es ist dazu dem Stadtrat eine separate Vorlage zu unterbreiten.

Als Revisionsstelle ist die BDO AG in Aarau vorgesehen. Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr.

2.3 Statuten KEBA Region Aarau AG

Der Statutenentwurf legt den Zweck, Details zu Aktienkapital und zu den Aktien, die Gesellschaftsorgane und deren Befugnisse sowie Angaben zum Geschäftsjahr und zum Rechnungswesen sowie zu den Bekanntmachungen fest.

Der Statutenentwurf entspricht den üblichen Gepflogenheiten. Der Stadtrat sieht sich daher zu keinen weiteren Bemerkungen veranlasst.

2.4 Vermögensübertragungsvertrag gemäss Art. 70 ff Fusionsgesetz (FusG)

Im Zuge der Neuorganisation des Betriebs der Kunsteisbahn Aarau - nach deren umfassenden Totalerneuerung - übernimmt die neu gegründete KEBA Region Aarau AG von der Kunsteisbahn Region Aarau Genossenschaft sämtliche Aktiven und Passiven einschliesslich sämtlicher Dauerschuldverhältnisse und damit den Betrieb der Kunsteisbahn zum dannzumaligen Stichtag.

Der vorliegende Vermögensübertragungsvertrag regelt die Übernahme der Aktiven und Passiven. Zum Vertragsgegenstand gehören namentlich:

- a) die Bilanz
- b) die Arbeitsverträge
- c) weitere Dauerverträge (z.B. Pachtvertrag Restaurant)
- d) das Waren-, Maschinen- und Werkzeuginventar

Im Weiteren wird geregelt:

- dass die Keba Genossenschaft per 30.6.2016 ihre Jahresrechnung abschliesst,
- dass für den Vermögensübertrag eine geprüfte Jahresrechnung vorliegen muss,
- dass die Handelsregisteranmeldung mindestens sechs Monate nach Bilanzstichtag erfolgen muss (konkret bis 20. Dezember 2016),
- dass vorangehend die KEBA Region Aarau AG gegründet und im Handelsregister eingetragen sein muss.

2.5 Pachtvertrag

Der Pachtvertrag wird zwischen der Einwohnergemeinde Aarau, als Verpächterin, und der KEBA Region Aarau AG, als Pächterin, abgeschlossen und betrifft den Betrieb und den Unterhalt der Kunsteisbahn Region Aarau.

Für den Betrieb der Kunsteisbahn Region Aarau (KEBA) ist bisher die Kunsteisbahn Region Aarau Genossenschaft (Keba Genossenschaft) in Aarau zuständig und verantwortlich.

Im Hinblick auf die von der Einwohnergemeinde Aarau mit Unterstützung von Gemeinden durchzuführende und zu finanzierende Totalerneuerung der KEBA werden das Eigentum an Gebäude und Anlagen durch Heimfall des Baurechts von der Keba Genossenschaft an die Einwohnergemeinde Aarau und die übrigen Aktiven und Passiven (Fremdkapital) auf die neu gegründete KEBA Region Aarau AG (KEBA AG) übertragen. Mitübertragen werden dabei auch Dauerverträge, z.B. der Vertrag mit dem Betreiber des Restaurants, sowie alle vorhandenen Betriebseinrichtungen. Die KEBA AG wird fortan für den Betrieb und Unterhalt der KEBA verantwortlich sein, wie im vorliegenden Vertrag vereinbart.

Mit dem vorliegenden Vertrag wird der KEBA AG die Verantwortung für den Betrieb und Unterhalt nach folgenden Grundsätzen übertragen:

- nach der Totalerneuerung soll die KEBA der privaten Bevölkerung für Freizeit und Sport, den Schulen für den Turn- und Sportunterricht sowie den Sportvereinen (Eishockey, Eiskunstlauf etc.) für Trainings und Wettkämpfe zur Verfügung stehen.
- die Betriebsrechnung samt Unterhalt der Gebäude und Anlagen ist auf die Dauer von 35 Jahren eigenwirtschaftlich zu führen. Abschreibungen der Investitionen der Einwohnergemeinde Aarau und weiterer Gemeinden für die Totalerneuerung der Anlagen oder Rückstellungen für eine Grosssanierung nach Vertragsablauf 2052 sind nicht erforderlich und aus dem Betrieb nicht finanzierbar. Hingegen ist jeglicher Unterhalt und Ersatz der bestehenden Anlagen sowie Einrichtungen auf die Dauer bis 31.12.2052 aus dem Betriebsergebnis zu finanzieren und sicherzustellen.

Der von der Pächterin zu bezahlende Pachtzins ist so festzusetzen, dass daraus die von der Verpächterin von Gesetzes wegen zu bezahlenden Eigentümerkosten (Versicherung, Hauptreparaturen, eigene Verwaltungskosten etc.) auf die Gesamtdauer bis 31.12.2052 gedeckt sind.

Die Höhe des Pachtzinses ist noch Gegenstand von Verhandlungen zwischen den Parteien. Er ist jeweils per 31. März für das laufende Kalenderjahr zu bezahlen. Der Pachtzins ist gemäss Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik indexiert. Nebenkosten, die vom Betrieb verursacht, aber von der Verpächterin bezahlt werden, sind der Pächterin als Nebenkosten in Rechnung zu stellen. Der Basispachtzins soll dereinst alle 5 Jahre überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden, sodass das Kostendeckungsziel erreicht werden kann.

Die Pacht beginnt am Tage der Übergabe des Pachtgegenstandes. Der Pachtvertrag ist auf die feste Dauer bis 31.12.2052 abgeschlossen.

3. Sachenrechtliche Verträge

3.1 Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Mit dem vorliegenden Vertrag wird das bestehende Baurechtsverhältnis zwischen der Keba Genossenschaft und der Einwohnergemeinde Aarau aufgehoben. Das bestehende, selbständige und dauernde Unterbaurecht mit dem Curling-Club bleibt als selbständiges und dauerndes Baurecht bestehen. Die zugehörigen Gebäude bleiben während der Totalsanierung der KEBA bestehen. Die Einwohnergemeinde Aarau als Grundeigentümerin der damit nun baurechtsbelasteten Parzelle 2187 übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten der bisherigen Baurechtsgeberin.

3.2 Dienstbarkeitsvertrag auf Begründung eines Überbaurechts

Das neue, überdachte Ausseneisfeld liegt auf Parzelle 168 der Ortsbürgergemeinde Aarau. Mit dem vorliegenden Vertrag wird der Einwohnergemeinde Aarau als Eigentümerin von Parzelle 2187 das Überbaurecht für ein überdachtes Ausseneisfeld und ein Garderobengebäude inkl. Vorplatz/Zugang eingeräumt. Grundlage bildet ein zum Dienstbarkeitsvertrag gehöriger Plan.

Die Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich und ist befristet bis 31.12.2052.

4. Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Zeitplan sieht vor, dass die Einwohnerratsentscheide in Aarau und Buchs noch im vierten Quartal 2015 zu erfolgen haben. Der Gemeindeversammlungsentscheid in Suhr kann erst im Juni 2016 erfolgen.

Die sachenrechtlichen Verträge könnten so im ersten Semester 2016 unterzeichnet werden. Die Gründung der KEBA AG kann nach den Sommerferien 2016 erfolgen und der Vermögensübertragungsvertrag anschliessend abgeschlossen werden, so dass ab Saisonstart 2016/2017 die neue Organisation Bestand hätte.

Die Einwohnerräte von Aarau und Buchs sowie die Gemeindeversammlung von Suhr haben somit über die Gründung der KEBA Region Aarau AG und den Darlehensverzicht zu beschliessen.

Der Einwohnerrat Aarau hat zusätzlich die sachenrechtlichen Verträge (Aufhebung Baurecht und Begründung eines Überbaurechts infolge Zugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen) zu genehmigen.

Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat im Zusammenhang mit den KEBA-Verträgen dem Überbaurecht (Dienstbarkeitsvertrag) zuzustimmen und muss diesen Vertrag ebenfalls von der Ortsbürgergemeindeversammlung genehmigen lassen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

Antrag:

1. Der Einwohnerrat möge der Auflösung der Genossenschaft Keba Region Aarau und der Neugründung der KEBA Region Aarau AG mit einem Aktienkapitalanteil der Stadt von Fr. 150'000.00 zustimmen und dabei die vom Stadtrat am 3. August 2015 verabschiedeten Vertragsentwürfe
 - Grundsatzvereinbarung betreffend Umstrukturierung des Betriebs der Kunsteisenbahn Region Aarau im Zuge der Totalerneuerung;
 - Gründung einer Aktiengesellschaft;
 - Vermögensübertragungsvertrag gemäss Art. 70 ff FusG;
 - Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts;
 - Dienstbarkeitsvertrag auf Begründung eines Überbaurechts
 im Grundsatz gutheissen sowie den Stadtrat ermächtigen, die notwendigen Rechtshandlungen für die Umsetzung vorzunehmen.
2. Der Einwohnerrat möge einen Verpflichtungskredit von maximal Fr. 150'000.00 zur Zeichnung von Aktienkapital bewilligen für den Fall, dass die Genossenschaft Keba Region Aarau per Überführungsstichtag nicht über die nötige Liquidität verfügt, um das Aktienkapital von total Fr. 200'000.00 an die KEBA Region Aarau AG einzuzahlen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES
 Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Grundsatzvereinbarung
- Gründung einer Aktiengesellschaft
- Statuten KEBA Region Aarau AG
- Vermögensübertragungsvertrag gemäss Art. 70ff FusG
- Pachtvertrag
- Vertrag betreffend vorzeitige Aufhebung und Löschung eines selbständigen und dauernden Baurechts
- Dienstbarkeitsvertrag auf Begründung eines Überbaurechtes