

Postulat Martin Egloff vom 24. Juni 2010 betreffend Klinik Sonnenblick, Wettingen; Schlussbericht und Abschreibung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat Baden und der Gemeinderat Wettingen sehen von einem Kauf der Liegenschaft aus dem Konkursverfahren ab, beobachten aber die weitere Entwicklung.

I. Ausgangslage

An der Einwohnerratssitzung vom 24. Juni 2010 ist das Postulat Martin Egloff betreffend Klinik Sonnenblick eingereicht worden (vgl. auch Beschluss vom 10. Juni 2010, Nr. 753). Der Einwohnerrat hat die Dringlichkeit abgelehnt.

Der Vorstoss wurde an der Einwohnerratssitzung vom 9. September 2010 entgegengenommen. Dieser lautet:

Antrag:

Es sei zu prüfen, ob die Immobilien der Klinik Sonnenblick (im Konkurs) für Langzeitpflegeleistungen geeignet sind. Bejahendenfalls sei zu prüfen, welche Anstrengungen zum Erwerb dieser Immobilien durch die Gemeinde Wettingen gemeinsam mit der Stadt Baden zu unternehmen seien.

Sollten die Gemeinde Wettingen und die Stadt Baden keinen Kauf realisieren wollen oder können, ist aufzuzeigen, welche Anstrengungen unternommen werden, um mit einem künftigen Eigentümer der Immobilien im Bereich der Pflege zusammen zu arbeiten.

Begründung:

Mit dem Konkurs der Klinik Sonnenblick AG entsteht die Möglichkeit, deren Immobilien aus der Konkursmasse zu erwerben. Die Grösse, der Standort und die Infrastruktur der bisherigen Klinik Sonnenblick legen es nahe, dort die Angebote der Langzeitpflege gemäss Pflegegesetz sicherzustellen. Schon heute, sicher aber in Zukunft fehlen in der Region Baden-Wettingen Pflegeplätze insbesondere im Bereich der Übergangspflege, der Überbrückungspflege sowie in der Pflege und Betreuung von Demenzkranken und von gerontopsychiatrischen Patientinnen und Patienten. Der Betrieb könnte vom Regionalen Pflegezentrum Baden übernommen werden.

Die öffentliche Hand hat keine Möglichkeit, das laufende Konkursverfahren rückgängig zu machen. Hingegen hat sie die Möglichkeit, die Immobilien bei einer konkursamtlichen Steigerung oder einem konkursamtlichen Freihandverkauf zu erwerben. Das setzt voraus, dass die öffentliche Hand rechtzeitig ein konkretes Kaufangebot vorbereitet. Bis zum Verkauf der Immobilien wird es mindestens 4 Monate dauern. Diese Zeit ist zu nutzen, um die Ausgangslage und die Möglichkeiten zu klären und ein allfälliges Kaufangebot zu formulieren.

Im Idealfall realisieren die Gemeinde Wettingen und die Stadt Baden ein solches Vorhaben gemeinsam. Deshalb wird dieses Postulat auch im Einwohnerrat Baden eingereicht.

Ein gleicher Vorstoss ist im Einwohnerrat der Stadt Baden ebenfalls eingereicht worden. Das Parlament hat diesen Vorstoss bereits überwiesen. Mit Beschluss vom 28. Juni 2010 (Nr. 480) hat der Stadtrat Baden das Ressort Gesundheit/Soziales beauftragt, das Anliegen des Postulanten unter Federführung und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wettingen sowie dem Regionalen Pflegezentrum Baden, allenfalls im Rahmen der Arbeitsgruppe "Planung und Sicherstellung bedarfsgerechter Angebote in der Langzeitpflege" von Baden Regio, unter Berücksichtigung des zeitlichen Ablaufs des Konkursverfahrens umgehend zu prüfen und dem Stadtrat über das Ergebnis zuhanden des Einwohnerrates rechtzeitig Bericht zu erstatten.

Mit Beschluss vom 8. Juli 2010 (Nr. 901) hält der Gemeinderat Wettingen fest, dass es zum heutigen Zeitpunkt nicht in Frage komme, dass die Gemeinde sich in irgendeiner Weise finanziell an die Liegenschaft Sonnenblick beteiligt (weder Erwerb noch Betrieb).

II. Abklärungen

Zwischenzeitlich hat die Ressortvorsteherin Soziales zusammen mit dem Gemeindeammann diverse Gespräche mit dem Konkursamt und der Hauptgläubigerin geführt.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Sonnenblick befindet sich im Konkurs. Zwischenzeitlich wurde die Inventarschätzung vom Liquidator des Konkursamtes diesem zugestellt. Die Position des Verbrauchsmaterials im OP-Bereich ist noch ausstehend. Da das Zugehörpfandrecht von der Grundpfandgläubigerin angemeldet worden ist, ist diese Liste zwingend notwendig für die Verfügung betreffend Zugehör im Lastenverzeichnis. Das Lastenverzeichnis ist erstellt und kann nach Erhalt der letzten Liste aufgelegt werden.

Das Konkursamt zieht es in Betracht, das Lastenverzeichnis vor dem Kollokationsplan aufzulegen (vgl. BGE 75 III 100 ff.), damit die Verwertung schnellstmöglichst stattfinden kann, sollte sich ein konkreter Interessent melden.

Die auf dem Objekt lastenden Verpflichtungen sind für die Festlegung des Verkaufspreises nicht relevant. Aus dem Lastenverzeichnis sind auf dem Objekt lastende Schulden und die Gläubiger ersichtlich; Hauptgläubigerin ist die Neue Aargauer Bank AG, Aarau. Für den Verkauf des Objekts ist primär das Konkursamt Baden zuständig; die Hauptgläubigerin steht dabei unterstützend zur Seite. Das im Einwohnerrat Wettingen eingereichte Postulat verlangt die Prüfung, ob die Immobilien der Klinik Sonnenblick für Langzeitpflegedienstleistungen geeignet sind. Bejahendenfalls sei zu prüfen, welche Anstrengungen zum Erwerb dieser Immobilien durch die Gemeinde Wettingen gemeinsam mit der Stadt Baden zu unternehmen seien. Sollten die Gemeinde Wettingen und die Stadt Baden keinen Kauf realisieren wollen oder können, sei aufzuzeigen, welche Anstrengungen unternommen werden, um mit einem künftigen Eigentümer der Immobilien im Bereich der Pflege zusammenzuarbeiten.

Nach eingehender Prüfung und diversen Gesprächen sowohl mit dem Konkursamt als auch mit der Hauptgläubigerin kommt der Gemeinderat zu folgender Analyse:

1.

Das Objekt besteht aus dem Gebäude sowie den medizintechnischen und den nicht-medizintechnischen Einrichtungen/Inventar. Es kann das Gebäude mit oder ohne Einrichtungen erworben werden. Die nicht fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen und Gebrauchsgegenstände wurden im Auftrag des Konkursamtes Baden inventarisiert und werden ebenfalls zum Kauf angeboten. Die Inventare sind nach medizinischen bzw. nicht-medizinischen Gegenständen gegliedert. Das Angebot ist in den Inventarlisten detailliert aufgeführt.

2.

Grundsätzlich bietet das Gebäude von seiner Ausgestaltung, Fläche, inneren Einteilung, Haustechnik etc. diverse Nutzungsmöglichkeiten. Es bestehen aber auch verschiedene Einschränkungen. Diese basieren namentlich aufgrund der geltenden Zonenordnung und der öffentlichen Bauvorschriften.

3.

Die Stärken der Liegenschaft Klinik Sonnenblick bestehen im repräsentativen Standort, der Wohnumgebungsattraktivität sowie der ruhigen und gut besonnten Aussichtslage. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und weist im Hinblick auf Gesundheitsnutzungen einen ausreichenden technischen Ausbaustandard auf. Die letzten grösseren Investitionen erfolgten in den 90er Jahren.

Auf der anderen Seite zeigen sich auch Schwachstellen: Die Schwachstellen der Liegenschaft sind die ungünstige Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die isolierte Lage ohne Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten und die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit aufgrund der öffentlichen Zone. Der Anlieferungs- und Parkierungssituation ist im Hinblick auf eine Nutzung im Bereich Gesundheit besondere Beachtung zu schenken. Das Gebäude wurde in massivbauweise erstellt und verfügt über eine eingeschränkte Nutzungsflexibilität. Für eine Umnutzung sind je nach Szenario umfangreiche Investitionen notwendig.

4.

In der Region Baden-Wettingen existiert bereits heute ein vielfältiges und grosses Angebot an öffentlichen Spitälern und privaten Kliniken. Daneben bestehen verschiedene Alters- und Pflegeheime. Aufgrund der aktuellen Altersstruktur in Wettingen sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Bezirk Baden wird jedoch langfristig eine intakte Nachfrage nach einem weiteren Pflegeheimbetrieb respektive nach zusätzlichen Alterswohnungen in der Gemeinde Wettingen und Region vorliegen.

Auf den ersten Blick scheint die Klinik für Nutzungen im Bereich Alter (z.B. Pflegewohnungen, Alterswohnungen, Wohnen für Alzheimer und andere Demenzen) geeignet. Bei näherer Betrachtung sind dann aber wegen der Lage der Klinik im Hang, den Platzverhältnissen rund um die Immobilie und dem fehlenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr ebendiese Nutzungen eher fraglich. Menschen ab 60 Jahre, die noch über eine gewisse Mobilität verfügen und die auch noch soziale Beziehungen pflegen, würden wahrscheinlich aus den vorher genannten Gründen kaum die Klinik Sonnenblick als Wohnort wählen. Personen mit Demenzen sind auf die Möglichkeit angewiesen, ausserhalb der Pflegeräume sich trotzdem geschützt im freien bewegen zu können, z.B. in einem speziellen abgeschlossenen Parcours. Hinzu kommt noch, dass die Innenräume der ehemaligen Klinik auf ein klassisches Spital ausgerichtet sind und darum den Anforderungen, die Pflegewohnungen oder Alterswohnungen stellen, nicht entsprechen.

Es bestehen bereits in der Region verschiedene Alters- und Pflegeheime. In der Gemeinde Wettingen bietet die "Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW)" Alterswohnungen an. Ein umfangreiches Projekt wird durch die GGW im Sulperg/Langäcker vorangetrieben.

Die Nachfrage nach Spital- und Klinikleistungen in der Region Baden-Wettingen wird unter anderem von den veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen abhängen und lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht mit der notwendigen Sicherheit abschätzen. Voraussichtlich ab 1. Januar 2012 werden ausserkantonale Behandlungen vereinfacht. Durch die Nähe zum Limmatspital, aber auch zum Triemlispital in Zürich könnte es zu einer Patienten-Abwanderung kommen. Zudem steht eine umfassende Sanierung oder gar Neubau des Kantonsspitals Baden an. In diesem Zusammenhang prüft die Kantonsregierung auch den Bau eines Zentralspitals anstelle der beiden Kantonsspitäler in Aarau und Baden.

Der Betrieb und die Zurverfügungstellung einer Gebäulichkeit für die Langzeitpflegedienstleistungen ist nicht Kernaufgabe der Gemeinde. Die Koordination erfolgt über den Kanton und die Region.

III. Weiteres Vorgehen

Zum heutigen Zeitpunkt und auch insbesondere im Konkursverfahren und der bevorstehenden Steigerung sieht der Gemeinderat Wettingen vor dem Hintergrund der vorstehenden Erwägungen davon ab, die Liegenschaft mit Umschwung zu ersteigern.

Die politischen Instanzen haben sich im Rahmen des jetzigen Verfahrens die notwendige Zurückhaltung betreffend Aussagen zu möglichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuerlegen. Es dürfen potentielle Steigerungswillige nicht abgehalten werden; dies würde sich zum Nachteil der Gläubiger auswirken.

Der Gemeinderat erkennt aber, dass in verschiedenen Bereichen in der ehemaligen Klinik Sonnenblick auch verschiedene Nutzungen denkbar wären (z.B. Seminarhotel, private Spezialitätenklinik, private Schule, etc.). Der Gemeinderat Wettingen ist offen, die verschiedene Nutzungsanfragen bezüglich Zonenkonformität bzw. Zonenmöglichkeiten zu prüfen.

Der Abschluss des Konkursverfahrens mit Steigerung oder allfälligem Freihandverkauf ist abzuwarten. Der Gemeindeammann steht in engem Kontakt mit der Hauptgläubigerin und wird den Gemeinderat jeweils über die aktuellen Schritte und den aktuellen Verfahrensstand im Konkursverfahren orientieren. Zudem sollen mit der Hauptgläubigerin zusammen alle möglichen Nutzungsvarianten auch unter dem Gesichtspunkt der Standortförderung geprüft werden.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

1. Der Einwohnerrat nimmt den Schlussbericht zum Postulat Martin Egloff vom 24. Juni 2010 betreffend Klinik Sonnenblick, Wettingen, im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis.
2. Das Postulat Martin Egloff vom 24. Juni 2010 betreffend Klinik Sonnenblick, Wettingen, wird abgeschrieben.

Wettingen, 7. April 2011

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.