

## **Der Stadtrat Zofingen**

### **an den Einwohnerrat**

#### **ER.2025.011**

### **Seniorenzentrum – Auslagerung in eine kommunale Anstalt**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

#### **I Ausgangslage/IST-Situation**

Die Einwohnergemeinde Zofingen betreibt ein Seniorenzentrum mit 127 Pflege- und Betreuungsplätzen sowie 38 Alterswohnungen im Rosenberg. Der Stadtrat ist die oberste exekutive Entscheidungsinstanz, wobei einige Kompetenzen an ein Strategisches Leitungsgremium (SLG) delegiert sind. Die Legislativaufgaben werden vom Einwohnerrat wahrgenommen.

Am 25. Juni 2018 überwies der Einwohnerrat ein Postulat zur Überprüfung der Rechtsform des Seniorenzentrums, mit dem Fokus auf die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Am 22. November 2021 wurde eine Motion zur Änderung der Rechtsform in eine Aktiengesellschaft überwiesen. Am 24. Oktober 2022 entschied der Einwohnerrat, das Seniorenzentrum in eine eigenständige juristische Person umzuwandeln und sprach einen Kredit von CHF 30'000 für ein Vorprojekt zur Überprüfung verschiedener Rechtsformen.

Im Rahmen des Vorprojekts wurden sieben mögliche Rechtsformen und drei Varianten für den Umfang der Ausgliederung untersucht. Nach eingehender Analyse beantragte der Stadtrat die Auslagerung des Seniorenzentrums in die Rechtsform einer kommunalen Anstalt. Der Entscheid zur Umsetzung dieser Rechtsform wurde vom Einwohnerrat am 18. März 2024 getroffen und genehmigte ein Verpflichtungskredit für die Ausarbeitung von CHF 95'000.

## **II Das Projekt in Kürze**

### **1. Vorgehen**

Für die Erarbeitung der weiteren Entscheidungsgrundlagen wurde ein Projektteam unter externer Unterstützung der Firma ProAct gebildet. Die Projektsteuerung wurde durch das strategische Leitungsgremium übernommen. Der Auftrag umfasste folgende Ziele:

- 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 Stadt
- Vorbereitung einer internen und externen Kommunikation

Der Einwohnerrat und die Mitarbeitenden wurden in mehreren "Sounding Boards" einbezogen. Im Projektverlauf wurde der beiliegende Überführungsbericht (Anhang 1) erstellt, welcher der Überführung als praxisorientierter Leitfaden dient.

### **2. Grundsatzentscheide**

Folgende Grundsatzentscheide bilden die Basis für die Überführung:

- Die Auslagerung basiert auf der am 22. Juni 2022 genehmigten Eigentümerstrategie.
- Die neue Institution wird so finanziert, dass eine ausreichende Liquidität gewährleistet ist – mit einem initialen Dotationskapital von CHF 2'500'000.
- Die Grundstücke verbleiben bei der Stadt Zofingen und werden im Rahmen eines Baurechtsvertrags zur Nutzung überlassen.
- Die Alterswohnungen Rosenberg werden in die Überlegungen zur Auslagerung einbezogen, um Synergien mit dem Seniorenzentrum zu schaffen und die Betriebskosten/-risiken aus der Einwohnergemeinde auszulagern.
- Die Gebäude (Rosenberg, Brunnenhof und Tanner) werden zu Buchwerten an das Seniorenzentrum verkauft.
- Die Refinanzierung erfolgt über ein Darlehen bei der Einwohnergemeinde in der Höhe von CHF 27.5 Mio., das über eine 10-jährige Festhypothek zu Marktzins (+ Broker-/Bank-Marge) plus Zuschlag von 0.1 % abgeschlossen wird.
- Die Einwohnergemeinde erklärt ihre Absicht, dem Seniorenzentrum zur Absicherung möglicher Liquiditätsgpässe bei Bedarf einen Überbrückungskredit in Höhe von bis zu CHF 500'000 zu gewähren.
- Das Personal wird nach Privatrecht angestellt und erhält eine Besitzstandsgarantie von zwei Jahren.
- Dem Seniorenzentrum wird unternehmerischer Freiraum gewährt.
- Die Rechnungslegung erfolgt nach den Branchenvorgaben von Artiset.
- Die Umsetzung erfolgt zweistufig: mit dem Start der Organe per 1. September 2025 und dem Start des operativen Betriebs per 1. Januar 2026 unter der Voraussetzung, dass der Einwohnerrat der Vorlage zustimmt und kein fakultatives Referendum ergriffen wird.

### 3. Anstaltsordnung

Die Anstaltsordnung definiert die Eckpfeiler der eigenständigen Anstalt. Anmerkungen zur Anstaltsordnung sind im Anhang 3 beigefügt. Die wichtigsten Punkte sind:

- Die Eigentümerstrategie der Einwohnergemeinde Zofingen bestimmt die übergeordneten strategischen Zielsetzungen des Seniorenzentrums Zofingen.
- Das Seniorenzentrum 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.
- Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern, wovon ein Exekutivmitglied die Eigentümervertretung wahrnimmt. Er wird aufgrund spezifischer Kompetenzen zusammengestellt.
- 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 Seniorenzentrum Zofingen übernimmt die Grundstücke (549, 551) im Baurecht, wofür die Einwohnergemeinde Zofingen und das Seniorenzentrum 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.
- Die Institution wird nicht auf interkommunaler Ebene gegründet. Bestimmungen zum Beitritt weiterer Gemeinden werden erst dann eingefügt, wenn sich faktisch ein konkreter Interessent ergibt.

Die Beschlussfassung zur Anstaltsordnung obliegt dem Einwohnerrat.

### 4. Auslagerung der Gebäude

Die folgenden Gebäude werden dem Seniorenzentrum zu Buchwerten verkauft:

- Gebäudekomplex Seniorenzentrum Brunnenhof (62 Pflegeplätze)
- Alterswohnungen Rosenberg (38 Wohnungen)
- Gebäudekomplex Seniorenzentrum Tanner (65 Pflegeplätze)

Die Buchwerte in Höhe von CHF 27.5 Mio. wurden mit einer Verkehrswertermittlung plausibilisiert. Der Verkauf wird mit dem Baurechtsvertrag im Kapitel "Übernahme der Gebäude" geregelt.

### 5. Baurechtsvertrag

Ein Baurechtsvertrag wurde im Entwurf ausgearbeitet und notariell geprüft. Die wesentlichen Bestandteile sind:

- Laufzeit von 60 Jahren mit zweimaliger Option zur Verlängerung um 20 Jahre.
- Der Zins wurde gemäss anderer städtischer Baurechtsverträge auf "ein Prozent über dem Hypothekenzinssatz" festgelegt. Dies entspricht per Ende Februar 2025 CHF 181'808. 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.

- Dem Baurechtsvertrag liegt ein Landwert von 400 CHF/m<sup>2</sup> zugrunde. Der Preis lehnt sich an vergleichbare Baurechtsverträge aus Langenthal an und entspricht aus Sicht Seniorenzentrum und Einwohnergemeinde einem gangbaren Kompromiss. Die Tragbarkeit für das Seniorenzentrum ist nach Einschätzung des Projektteams knapp gegeben.

Weitere Details sind dem Überführungsbericht zu entnehmen. Die Beschlussfassung zum Baurechtsvertrag inkl. der Übertragung der Gebäude obliegt dem Einwohnerrat.

## 6. Finanzen & Investitionen

Die Überführungsbilanz per 1. Januar 2026 zeigt eine solide finanzielle Ausgangslage und gute Liquiditätskennzahlen. Allerdings ist die Eigenkapitalquote mit 12 % etwas niedrig, was die Finanzierung am Kapitalmarkt, insbesondere in den ersten Betriebsjahren, erschwert. Finanzexperten empfehlen daher, dass die Einwohnergemeinde ein Darlehen aufnimmt und an das Seniorenzentrum weitergibt, um den Verkauf der Liegenschaften zu finanzieren.

Es besteht kein dringender Investitionsbedarf, der nicht durch das Dotationskapital gedeckt werden könnte. Mittelfristig sollte der Sanierungsbedarf aus dem Betriebserfolg getragen werden können.

Die Planerfolgsrechnung bestätigt die langfristige Tragfähigkeit des Seniorenzentrums, wobei die Zinsbelastung weiterhin spürbar bleibt.

## 7. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

1. Beschlüsse Einwohnerrat an der ER-Sitzung vom 12. Mai 2025
2. Referendumsfrist bis zum 12. Juni 2025
3. Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau bis zum 31. Juli 2025
4. 1. September 2025: Gründung der kommunalen Anstalt
5. 1. Januar 2026: Faktische Inbetriebnahme des Seniorenzentrums in neuer Rechtsform

## III Finanzielle Auswirkung bei der Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung des Antrags bleiben das Seniorenzentrum und die Alterswohnungen Teil der Stadtverwaltung. Künftige Verluste/Gewinne sind weiterhin Teil des städtischen Finanzhaushalts. Die Projektkosten sind abzuschreiben.

#### **IV Antrag**

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

#### **Anträge**

1. Der vorliegenden Anstaltsordnung gemäss Anhang 2 sei zuzustimmen.
2. Dem vorliegenden Baurechtsvertrag inkl. Verkauf der Gebäude (Rosenberg, Brunnenhof und Tanner) zu Buchwerten gemäss Anhang 4 sei zuzustimmen.
3. Dem Dotationskapital in der Höhe von CHF 2.5 Mio. sei zuzustimmen.
4. Der Refinanzierung über ein Darlehen bei der Einwohnergemeinde in der Höhe von CHF 27.5 Mio. sei zuzustimmen.
5. Die Motion von Tobias Hottiger vom 21. Juni 2021 betreffend "Änderung der Rechtsform des Seniorenzentrums in eine Aktiengesellschaft" (ER.2021.194 (GK 194)) sei abzuschreiben.

Zofingen, 19. März 2025

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN



Christiane Guyer  
Stadtpräsidentin



Iris Hollinger  
Stadtschreiberin

- Anhang 1 – Überführungsbericht
- Anhang 2 – Anstaltsordnung
- Anhang 3 – Anmerkungen zur Anstaltsordnung
- Anhang 4 – Baurechtsvertrag
- Anhang 5 – Planerfolgsrechnung