



**Erweiterungsprojekt Sanavita AG**  
Mitfinanzierung Aktionärgemeinden;  
Gewährung Aktionärsdarlehen

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat  
(2013.18)

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Zusammenfassung**

### **1.1 Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat stimmt der Gewährung eines Aktionärsdarlehens von CHF 2.187 Mio. Franken an die Sanavita AG zu.

### **1.2 Ausgangslage**

Die Gesamtkosten des Erweiterungsprojektes belaufen sich auf max. 23.8 Mio. Franken. Davon können die Sanavita AG und die Stiftung Sanavita etwa 3 Mio. Franken selbst aufbringen. Die Geldgeber verlangen gewisse Sicherheiten von Seiten der Aktionärsgemeinden. Die Finanzpläne der Sanavita AG zeigen, dass die Wirtschaftlichkeit für dieses Projekt gegeben ist. Die Prognose der Rechnungsergebnisse und des jährlichen Cash Flow zeigt eine positive Entwicklung auf. Der Bettenbedarf in der Region Brugg ist bereits heute höher als das Angebot. Dieser Nachfrageüberhang wird auch in den nächsten Jahren bestehen bleiben, was sich positiv auf die Auslastung auswirken wird.

### **1.3 Gewährung Aktionärsdarlehen**

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten des Verwaltungsrates der Sanavita AG, Robert Kamer, verschiedene Finanzierungsvarianten diskutiert und bewertet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Vorteile bei der Variante Aktionärsdarlehen gegenüber den anderen Varianten deutlich überwiegen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>2</b>
1.1	ANTRAG	2
1.2	AUSGANGSLAGE	2
1.3	GEWÄHRUNG AKTIONÄRSDARLEHEN	2
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSLAGE SANAVITA AG</b>	<b>4</b>
2.1	RECHTSFORM / ORGANISATION	4
2.2	STRATEGISCHE AUSRICHTUNG SANAVITA	4
2.3	ERWEITERUNGSPROJEKT	5
<b>3.</b>	<b>DER MARKT UND DIE GESETZGEBUNG</b>	<b>6</b>
3.1	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	6
3.1	BETTENBEDARF VERSORGUNGSREGION BRUGG	6
3.2	PROJEKTE IN DER VERSORGUNGSREGION BRUGG	6
<b>4</b>	<b>FINANZIERUNG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ANTRAG</b>	<b>12</b>

## **2. Ausgangslage Sanavita AG**

### **2.1 Rechtsform / Organisation**

Die Sanavita AG ist Ende 2008 gegründet worden und hat per 1. Januar 2009 alle Aktiven und Passiven sowie das Personal der vormaligen „Stiftung Altersheim Windisch“ übernommen. Sanavita AG ist zu 100% im Besitz der öffentlichen Hand. Aktionäre sind die Einwohnergemeinden von Windisch (72.9%), Mülligen (18.2%) und Habsburg (8.9%). Sanavita AG ist als gemeinnützige Aktiengesellschaft ausgestaltet und aufgrund der Verfolgung von öffentlichen Zwecken steuerbefreit.

Die strategische Führung liegt beim Verwaltungsrat, welcher sich derzeit wie folgt zusammensetzt (Wiederwahl der Mitglieder am 13. Mai 2013)

Robert Kamer, Präsident	Windisch
Patrik Aebli	Mülligen
Karsten Bugmann	Windisch
Markus Heim	Windisch
Renate Trösch	Habsburg

Die operative Führung des Heimes obliegt Marco Anselmi, ihm zur Seite stehen Anja Kokel, Pflegedienstleistung und Jacqueline Gubler, Administration. Die hauswirtschaftliche Betriebsleitung wird bis auf weiteres durch den Geschäftsführer wahrgenommen (ist im Moment vakant, die Stelle wird aber wieder besetzt). Sie bilden zusammen das Kader der Sanavita.

### **2.2 Strategische Ausrichtung Sanavita**

Sanavita AG will der Bevölkerung in ihrem Versorgungsgebiet eine koordinierte und auf die Kundenbedürfnisse abgestimmte ambulante und stationäre Leistung im Betreuungs- und Gesundheitsbereich anbieten.

Der Verwaltungsrat verfolgt folgende Gesamtstrategie:

- Sanierung des Altbaus aus dem Jahre 1966 und Bereitstellung von 23 zusätzlichen Pflegebetten. Damit soll auch ein substantieller Beitrag an das bereits bestehende und sich weiter akzentuierende Bettendefizit in der Versorgungsregion Brugg geleistet werden.
- In Zusammenarbeit mit einem Investor wird auf dem Areal Linde das Projekt „Wohnen im Alter mit Services“ bearbeitet. Für die Zielgruppe 70+ sollen Mietwohnungen entstehen und die vorhandenen Synergien zum in unmittelbarer Nähe liegenden Altersheim genutzt werden können.
- Sukzessiver Ausbau des Dienstleistungsangebotes.

### **2.3 Erweiterungsprojekt**

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde von Erdin Koller Architekten, Baden, ein Projekt ausgearbeitet, welches nach einer weiteren Bearbeitung, Konkretisierung und Optimierung Basis für das am 28. September 2012 eingereichte Baugesuch bildete. Der Gemeinderat Windisch hat anfangs Februar die Baubewilligung erteilt und diese ist anfangs März in Rechtskraft erwachsen. Die Erweiterung wird in Etappen realisiert, was eine weitgehende Aufrechterhaltung des Betriebes ermöglicht. Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2013 geplant; die Fertigstellung wird für das 4. Quartal 2015 erwartet.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf max. 23.8 Mio. Franken. Davon wird Sanavita selbst rund 3 Mio. Franken aus eigenen Mitteln finanzieren können. Die Realisierung des Projektes erfordert eine Fremdfinanzierung von 20.8 Mio. Franken (inkl. Integration bestehender Kredite).

### **3. Der Markt und die Gesetzgebung**

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes für die stationäre Pflege liegt gemäss Pflegegesetz des Kantons Aargau (§ 11) in der Verantwortung der Gemeinden. Sanavita nimmt im Auftrag ihrer 3 Aktionärsgemeinden Windisch, Mülligen und Habsburg diesen Auftrag wahr.

#### **3.1 Bettenbedarf Versorgungsregion Brugg**

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung ist auf die immer noch steigende Lebenserwartung zurückzuführen. Zudem bleiben die älteren Menschen - dem medizinischen Fortschritt sei Dank - immer länger gesund. Nichts desto trotz gibt es bereits heute und in den folgenden Jahren noch in ausgeprägterem Ausmasse zu wenig Pflegeplätze.

In der Versorgungsregion Brugg, welcher Sanavita angehört, stehen heute 419 Betten zur Verfügung. Vergleicht man die vorhandenen Kapazitäten mit den Bedarfswerten des Departementes Gesundheit und Soziales für die Versorgungsregion ergibt sich folgender zusätzlicher Bettenbedarf:

2010	2015	2020	2025
52	114	139	218

Nach den Berechnungen der Pro Senectute ergeben sich bei einem mittleren Szenario noch höhere Defizite, für das Jahr 2015 wird mit 141, für das Jahr 2025 sogar mit 341 fehlenden Pflegebetten gerechnet. Es bestehen Wartelisten für Heimeintritte mit mehr als 1'200 Angemeldeten, wovon deren 124 als dringlich bezeichnet werden.

#### **3.2 Projekte in der Versorgungsregion Brugg**

Derzeit gibt es lediglich zwei substantielle Projekte, welche helfen sollen, das bereits bestehende und sich weiterhin akzentuierende Bettendefizit zu beheben:

**Projekt Brugg:** Im Rahmen der Zusammenführung Alterszentrum Brugg und Süssbach AG entstehen etwa 40 zusätzliche Pflegeplätze, davon voraussichtlich deren 19 bis Ende 2015 und 22 zusätzlich bis Mitte 2016 (Demenzabteilung).

**Projekt Sanavita:** Bis Ende 2015 sollen 23 zusätzliche Pflegebetten bereitgestellt werden.

Bei den anderen Institutionen sind derzeit keine Bauvorhaben geplant, welche zu einer substantiellen Erweiterung des Angebotes beitragen könnten. Damit kann das bestehende Defizit bei weitem nicht ausgeglichen werden. Bis ins Jahr 2015 werden damit lediglich etwas mehr als 60 zusätzliche Pflegebetten bereitgestellt, gemäss Berechnungen des Kantons wären aber 114 notwendig.

Das Positive für die Stadt Brugg und die Gemeinden Windisch, Mülligen und Habsburg ist, dass der Nachfrageüberhang weiterhin bestehen bleibt und diese beiden Häuser Süssbach und Sanavita mit einer weiterhin hohen Auslastung von >95% ihrer Bettenkapazität rechnen können.

Aufgrund des grossen ausgewiesenen Defizites an Pflegebetten hat Brugg Regio im Auftrage der Gemeinden eine Arbeitsgruppe mit dem Ziel eingesetzt, Lösungen für die Schaffung von zusätzlichen Betten in der Versorgungsregion Brugg zu suchen. Fazit ist, dass die Versorgungsregion Brugg ein zusätzliches Pflegeheim benötigt, um den prognostizierten Bettenbedarf abzudecken.

#### **4 Finanzierung**

Bereits Ende 2011 hat sich der Gemeinderat, zuständig als Sitzgemeinde, zustimmend zur Sanierung des Altbaus und Neuschaffung von 23 Pflegebetten durch die Sanavita AG geäussert.

Die Sanavita AG benötigt für das Erweiterungsprojekt Lindenpark Kapital in der Höhe von 20.8 Mio. Franken und hat die Gemeinderäte der Aktionärgemeinden gebeten, zur Finanzierung des Projektes Stellung zu nehmen.

Im September 2012 haben sich Delegationen der Gemeinderäte Habsburg, Mülligen und Windisch mit der Thematik befasst und ihrer sehr positiven Grundhaltung gegenüber der Sanavita AG Ausdruck verliehen und die Sanierung und Erweiterung des Lindenparks vorbehaltlos unterstützt. Im damaligen Zeitpunkt stand für die Beteiligung der Aktionärgemeinden an den Investitionskosten noch eine Erhöhung des Aktienkapitals im Vordergrund. Der Gemeinderat hat in der Folge im September 2012, unter der Voraussetzung, dass auch Habsburg und Mülligen entsprechende Beschlüsse fassen, der Erhöhung des Aktienkapitals zugestimmt.

Sanavita AG hat im Herbst 2012 verschiedene Finanzinstitute für die Aufnahme des notwendigen Fremdkapitals um Offerten gebeten. Grundsätzlich stehen die Geldgeber der Sanavita AG positiv gegenüber, verlangen jedoch gewisse Sicherheiten von Seiten der Aktionärsgemeinden.

In der Folge haben Heidi Ammon, Gemeinderätin und Marco Wächter, Finanzverwalter, in Zusammenarbeit mit Robert Kamer, Verwaltungsratspräsident Sanavita, diverse Möglichkeiten geprüft, wie die Aktionärsgemeinden Windisch, Habsburg und Mülligen die Finanzierung des Erweiterungsprojekts ermöglichen können. Folgende Varianten wurden diskutiert:



Der Finanzierungsbedarf beträgt CHF 20.8 Mio. Aus Sicht der Gemeinde Windisch sieht die Beurteilung der einzelnen Varianten wie folgt aus:

<b>Variante</b>	<b>Zweck</b>	<b>Betrag</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Vorteile</b>	<b>Nachteile</b>
<b>1 Erhöhung Aktienkapital</b>	Erhöhung Eigenkapitalquote	Windisch CHF 2.187 Mio. (Anteil 72.9% von CHF 3 Mio.)  Habsburg und Mülligen total CHF 0.813 Mio.	Einwohnerrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Vergleich zu den Varianten 3 bis 5 liegt das Risiko nur bei CHF 2.187 Mio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeinde Windisch muss Geld in die Hand nehmen</li> <li>• Höhere Beteiligung in der Bilanz, welche in Zukunft allenfalls abgeschrieben werden muss</li> <li>• Nettoschuld steigt an, weil Beteiligung in das Verwaltungsvermögen verbucht wird</li> <li>• Die Gemeinde trägt die Zinskosten in der Höhe der Aktienkapitalerhöhung</li> </ul>
<b>2 Aktionärsdarlehen</b>	Erhöhung Eigenkapitalquote (aus Sicht Bank, aus unserer Sicht ein „normales“ Darlehen)	Windisch CHF 2.187 Mio. (Anteil 72.9% von CHF 3 Mio.)  Habsburg und Mülligen total CHF 0.813 Mio.	Einwohnerrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verschuldung bleibt gleich</li> <li>• Das Geld fließt wieder zurück in die Gemeindekasse</li> <li>• Im Vergleich zu den Varianten 3 bis 5 liegt das Risiko nur bei CHF 2.187 Mio.</li> <li>• Darlehen wird verzinst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeinde Windisch muss Geld in die Hand nehmen</li> </ul>

<b>3 Teilbürgschaft</b>	Sicherheit für Geldgeber	CHF 6 Mio. (solidarisch mit Habsburg und Mülligen oder Aufteilung anhand Beteiligungsverhältnisse)	Einwohnerrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es fließt kein Geld</li> <li>• die Verschuldung bleibt gleich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikoposition in der Höhe von CHF 6 Mio., die über Jahre im Anhang zur Bilanz aufgeführt werden muss</li> <li>• Schlechte Erfahrung mit Bürgschaften im Zusammenhang mit der APK</li> <li>• Evtl. wird das Darlehen beim finanzierenden Institut der Kreditlimite der Gemeinde Windisch angerechnet</li> </ul>
<b>4 Anpassung Aktionärsbindungsvertrag</b> (Garantie der Aktionäre im Falle einer Unterbilanz der Sanavita AG)	Sicherheit für Geldgeber	Gesamtes Betriebsrisiko Sanavita AG (solidarisch mit Habsburg und Mülligen oder Aufteilung anhand Beteiligungsverhältnisse)	Einwohnerrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es fließt kein Geld</li> <li>• die Verschuldung bleibt gleich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikoposition, die über Jahre im Anhang zur Bilanz aufgeführt werden muss</li> <li>• Das Risiko besteht nicht nur in der Höhe des Darlehens, sondern die Aktionäre tragen das gesamte Betriebsrisiko</li> <li>• Aktionärsbindungsvertrag kann jederzeit angepasst werden, was dieses Instrument für den Geldgeber uninteressant macht</li> </ul>

<b>5 Darlehen wird von den Gemeinden aufgenommen</b>	Sicherheit für Geldgeber	CHF 15.2 Mio. (Anteil 72.9% von CHF 20.8 Mio.)  Habsburg und Mülligen total CHF 5.6 Mio.	Einwohnerat und Volk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verschuldung bleibt gleich, sofern das Darlehen im Finanzvermögen verbucht wird</li> <li>• Das Geld fließt wieder zurück in die Gemeindekasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risikoposition, die über Jahre in der Gemeinerechnung bleibt</li> <li>• Das zu verzinsende Fremdkapital der Gemeinde Windisch steigt markant an</li> <li>• Wer trägt das Risiko bei steigenden Zinsen?</li> <li>• Volksentscheid notwendig</li> </ul>
--	--------------------------	--	----------------------	---	--

Die ersten beiden Varianten haben zum Ziel, die Eigenkapitalquote zu erhöhen, die anderen drei Varianten bezwecken die Absicherung der Fremdfinanzierung gegenüber den Geldgebern. Die Beurteilung der diversen Varianten ist Bestandteil dieser Botschaft.

Gestützt auf die Beurteilung der diversen Varianten wurde den Gemeinderäten die Umsetzung der Variante 2 „Aktionärsdarlehen“ empfohlen. Das Darlehen beträgt insgesamt 3 Mio. Franken und wird im Verhältnis der Beteiligungsquoten wie folgt auf die Aktionärsgemeinden aufgeteilt:

Windisch	72.9%	2'187'000.00
Habsburg	8.9%	267'000.00
Mülligen	18.2%	546'000.00

Aufgrund der überwiegenden Vorteile gegenüber den anderen Varianten haben sich die Gemeinderäte der Aktionärsgemeinden in enger Absprache mit dem Verwaltungsrat dafür ausgesprochen, der Sanavita AG ein Aktionärsdarlehen für das Erweiterungsprojekt Lindenpark zu gewähren. Die Gewährung dieses Aktionärsdarlehens muss durch die Gemeindeversammlungen Habsburg und Mülligen und den Einwohnerrat Windisch genehmigt werden.

Das Darlehen wird zu folgenden Konditionen gewährt:

Auszahlung	Die Auszahlung des Darlehens ist je zur Hälfte in den Jahren 2013 und 2014 vorgesehen.
Laufzeit	Die Laufzeit beträgt 8 Jahre.
Amortisationen	Amortisationen sind ab 2016 vorgesehen in der Höhe von 5% des Darlehensbetrages.
Zinssatz	8-jähriger SWAP-Satz per Auszahlungsdatum + 0.7%. Dies entspricht einer Marge für die finanzierenden Gemeinden von rund 40 bis 50 Basispunkten.

## 5 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt die Gewährung eines Aktionärsdarlehens in der Höhe von 2.187 Mio. Franken an die Sanavita AG für das Erweiterungsprojekt Lindenpark.

Windisch, 06. Mai 2013

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Vizeammann:

Heinz Wipfli

Der Gemeindeschreiber II:

Stefan Wagner

Beilagen Botschaft:

- Jahresbericht 2012

Beilagen Aktenauflage:

- Erweiterung Lindenpark 2013 - 2015; Finanzierungsdossier