

**Bericht und Antrag an den Einwohnerrat****Stiftung Altersbetreuung Herisau; neue einmalige Ausgaben im Rahmen einer einzugehenden Verpflichtung (Gewährung eines verzinslichen Darlehens von CHF 6'000'000 zur Finanzierung des Neubau-Projektes Tanneck durch den Gemeinderat)**

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

Die Stiftung Altersbetreuung beantragt dem Gemeinderat für das Neubau-Projekt Tanneck die Gewährung eines verzinslichen Darlehens über CHF 6'000'000. Über die gesamte Laufzeit soll ein fester Zins von 1 % p.a. vereinbart werden. Das Darlehen wäre über 20 Jahre zu amortisieren, die erste Rückzahlungstranche von CHF 300'000 würde Ende 2021 fällig. Die langfristigen Soll-Zinsen am Kapitalmarkt gestalten sich mutmasslich höher als der fixe Zinssatz von 1 % p.a.. Die Differenz zum effektiven Zinssatz soll gemäss Ersuchen der Stiftung Altersbetreuung durch die Einwohnergemeinde getragen werden.

Im Rahmen einer fakultativen Informationsveranstaltung vom Mittwoch, 29. Oktober 2014 waren die Mitglieder des Einwohnerrates eingeladen, sich über das Projekt der Stiftung Altersbetreuung Herisau und deren Absichten zur Finanzierung des Neubau-Projektes vor Ort informieren zu lassen.

Ausgangslage**I. Stiftung Altersbetreuung Herisau**

Durch die Gemeindeabstimmung vom 26. November 2000 errichtete die Einwohnergemeinde Herisau unter dem Namen "Stiftung Altersbetreuung Herisau" eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Die Stiftung bezweckt die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von Altersheimen und Pflegeheimen sowie anderer Einrichtungen der Altersbetreuung als gemeinnütziges Sozialwerk in der Gemeinde Herisau. Sie verfolgt keine Gewinnabsichten.

Die Heime und Einrichtungen der Stiftung dienen der vorrangigen Aufnahme und Betreuung von Betagten und Pflegebedürftigen, die in der Gemeinde Herisau und in den angeschlossenen Hinterländer Gemeinden wohnhaft sind und dies unbeschten ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Der Heimbetrieb ist kostendeckend zu führen.



II. Gesuch der Stiftung Altersbetreuung Herisau mit den Betrieben Ebnet und Heinrichsbad

Das Haus Waldegg am Betriebsstandort Heinrichsbad vermag baulich und betrieblich nicht mehr den heutigen Ansprüchen der stationären Langzeitpflege im Altersbereich zu genügen. Eine Renovation des Gebäudes wurde geprüft und musste aus wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. 2013 organisierte die Stiftung einen Architekturwettbewerb für einen Neubau anstelle des Hauses Tanneck. An seiner Sitzung vom 18. August 2014 genehmigte der Stiftungsrat sowohl das Baukonzept als auch den zugehörigen Businessplan.

Der Kostenvoranschlag vom 4. Juli 2014 beziffert die Kosten auf CHF 28.15 Millionen. Bezüglich Finanzierung verfolgt die Stiftung Altersbetreuung folgende Absichten und Zielsetzungen:

Eigene Mittel, Spenden und Beiträge	CHF 2'150'000
Neubelehnung bestehender Immobilien (aus Amortisation der vergangenen Jahre)	CHF 4'000'000
Neu-Hypothekenfinanzierung	<u>CHF 16'000'000</u>
Zwischentotal	<u>CHF 22'150'000</u>
 Verzinsliches Darlehen Gemeinde Herisau (Beschluss offen)	 <u>CHF 6'000'000</u>
Kostenvoranschlag total	<u>CHF 28'150'000</u>

III. Antrag an die Adresse der Einwohnergemeinde Herisau: Gewährung eines Verzinslichen Darlehens über CHF 6'000'000 zu limitierten Zinskonditionen

Die Stiftung Altersbetreuung Herisau beantragt dem Gemeinderat für das Neubau-Projekt Tanneck die Gewährung eines verzinslichen Darlehens von CHF 6'000'000. Der Businessplan der Stiftung nimmt Bezug auf eine Auszahlung in drei Tranchen zu je CHF 2'000'000 in den Jahren 2015, 2016 und 2017. Das Darlehen wäre über 20 Jahre zu amortisieren, die erste Tranche von CHF 300'000 würde Ende 2021 fällig. Über die gesamte Laufzeit des Darlehens soll eine feste Verzinsung von 1 % vereinbart werden. Als Sicherheit dient eine grundpfandrechtliche Sicherstellung über CHF 6'000'000 im Nachgang an die Belehnung bei Banken von CHF 28'000'000.

IV. Befugnisse gemäss Gemeindeordnung (SRV 11)

Bei der Gewährung des Darlehens über CHF 6'000'000 handelt es sich um eine Umschichtung des Finanzvermögens. Dieser Beschluss kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz fassen – soweit das Darlehen nach kaufmännischen Grundsätzen verwaltet wird (Rechtsgrundlage: Art. 34 lit. a GO).

Soweit der Marktzins über dem vertraglich vereinbarten Zins liegt, handelt es sich bei der Differenz um einen Einnahmenverzicht respektive um eine Ausgabe. Da der Vertrag auf eine bestimmte Zeitdauer abgeschlossen werden soll, handelt es sich um eine neue einmalige Ausgabe.



a) Finanzkompetenz des Gemeinderates

Der Gemeinderat besitzt abschliessende Befugnis für neue einmalige Ausgaben, die für den gleichen Gegenstand 1 % des Ertrages einer Steuereinheit des Vorjahres nicht übersteigen (Rechtsgrundlage: Art. 34 lit. b GO). Für das Jahr 2014 gilt eine Bandbreite bis CHF 113'704.

b) Finanzkompetenz des Einwohnerrates

Der Einwohnerrat entscheidet über neue einmalige Ausgaben, die für den gleichen Gegenstand 1 bis 5 % des Ertrages einer Steuereinheit des Vorjahres ausmachen (Rechtsgrundlage: Art. 22 lit. b GO). Für das Jahr 2014 gilt eine Bandbreite von CHF 113'704 bis CHF 568'524.

c) fakultatives Referendum

Wenn mindestens 100 Stimmberechtigte dies innert 30 Tagen nach der amtlichen Bekanntmachung eines Beschlusses des Einwohnerrates schriftlich verlangen, sind (u.a.) zur Abstimmung zu bringen:

Beschlüsse des Einwohnerrates, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von 5 bis 25 % des Ertrages einer Steuereinheit des Vorjahres zur Folge haben (Rechtsgrundlage: Art. 12 Abs. 1 lit. a GO). Für das Jahr 2014 gilt eine Bandbreite von CHF 568'524 bis CHF 2'842'624.

Erwägungen

I. Leistungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Herisau (Leistungsbestellerin) und der Stiftung Altersbetreuung Herisau (Leistungserbringerin) vom 6. April 2001

Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b Gesundheitsgesetz AR (bGS 811.1) erfüllen die Gemeinden die Aufgaben, die ihnen durch die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Gesundheitswesens zugewiesen sind, insbesondere Sicherstellung und Versorgung mit Alters- und Pflegeheimen.

Die Stiftung erbringt im Auftrag der Gemeinde mit ihren Betrieben Altersheim Ebnet und Alterszentrum Heinrichsbad Leistungen im Bereich der Altersarbeit gemäss einschlägigen Gesetzesgrundlagen.

Die Einwohnergemeinde ist trotz oder gerade wegen der Delegation der Aufgabe "Sicherstellung und Versorgung mit Alters- und Pflegeheimen" aufgefordert, die Stiftung nach besten Möglichkeiten zu unterstützen.



II. Sicherheiten für das Darlehen über CHF 6'000'000

a) Geschäftsgebahren und Bonität der Stiftung Altersbetreuung

In den vergangenen Jahren waren sowohl Liquidität wie Ertragskraft stabil. Investitionen der vergangenen Jahre konnten kontinuierlich amortisiert, Fremdfinanzierungen zurückbezahlt werden. Die Debitoren-Bewirtschaftung ist gut organisiert, Debitorenausfälle sind in den letzten Jahren unterdurchschnittlich.

(Auszug aus dem Business-Plan Projekt Neubau Tanneck)

Der Gemeinderat ist Aufsicht führendes Organ über die Stiftung Altersbetreuung Herisau gestützt auf Art. 3 Einführungsgesetz zum ZGB. Gemäss Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde Herisau legt die Stiftung jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres und der ordentlichen Revision zuhänden der Gemeinde einen umfassenden Rechenschaftsbericht über ihre Tätigkeit vor. Dieser Bericht enthält neben den üblichen betriebswirtschaftlichen Angaben Einblick in die Entwicklung, Führung und das Leben in den Heimbetrieben.

b) Businessplan "Projekt Neubau Tanneck"

Die Planerfolgsrechnung zeigt, dass auch das Neubau-Projekt Tanneck unter Fortsetzung der bisherigen Preis- und Finanzpolitik sowie Anwendung eines kalkulatorischen Zinssatzes für künftig neu aufzunehmendes Fremdkapital von 5 % verkraftbar ist und auch eine weitere Betriebsentwicklung nicht einengt.

(Auszug aus dem Business-Plan Projekt Neubau Tanneck)

c) Grundpfandverschreibung, Darlehensvertrag

Gleichzeitig zur Gewährung des Darlehens soll als Sicherheit ein Grundpfandrecht über CHF 6'000'000 zugunsten der Einwohnergemeinde Herisau errichtet werden. Der Kapitalvorgang zugunsten von Finanzinstituten beträgt CHF 28'000'000.

Die Modalitäten der Verzinsung des Darlehens sowie der Rückzahlung werden in einem separaten Darlehensvertrag geregelt.

d) Bericht der BDO AG vom 10. September 2014

Der Stiftungsrat der Stiftung Altersbetreuung Herisau hat bei der BDO AG einen Bericht über tatsächliche Feststellungen bezüglich des Business-Plans vom 18. August 2014 im Zusammenhang mit dem Projekt Neubau Tanneck eingeholt. Dieser Bericht wurde auf Verlangen des Gemeinderates erstellt und liegt diesem vor. Die Feststellungen der BDO AG sind folgende:

- Die im Business-Plan vom 18. August 2014 aufgeführten Daten stimmen mit den Angaben im Revisionsbericht zur Jahresrechnung 2013 überein.
- Die im Business-Plan vom 18. August 2014 aufgeführten Daten stimmen mit den Angaben des durch den Stiftungsrat der Stiftung Altersbetreuung Herisau genehmigten Budgets 2014 vom 29. Oktober 2013 nur teilweise überein; die Ertragspositionen wurden zum Teil nach un-



ten, die Aufwandpositionen zum Teil nach oben korrigiert, was die Tragbarkeit des Projektes möglicherweise erhöht.

- Die im Businessplan vom 18. August 2014 aufgeführten Plandaten sind rechnerisch korrekt; die Planungsparameter sind plausibel.
- Aufgrund der im Business-Plan vom 18. August 2014 ermittelten Werte erscheint die wirtschaftliche Tragbarkeit möglich zu sein.

(Anmerkung der BDO AG: Da die vorgenommenen Prüfungshandlungen weder eine Prüfung noch eine Review in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes darstellen, ist eine absolute Zusicherung bezüglich der wirtschaftlichen Tragbarkeit nicht möglich.)

III. Weshalb Gemeinde und nicht Finanzinstitut?

Das Bauvorhaben setzt– analog privater Finanzierungen – eine gewisse Eigenkapitalquote voraus. Das erforderliche Eigenkapital erreicht die Stiftung nebst eigenen Mitteln, Spenden und Beiträgen von CHF 2'150'000 mit dem verzinslichen Darlehen der Einwohnergemeinde Herisau über CHF 6'000'000.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Abbildung: Swapsätze CHF der St. Galler Kantonalbank inkl. Marge (Stand: 01.09.2014)

2 Jahre	0.54 %	7 Jahre	0.951 %
3 Jahre	0.564 %	8 Jahre	1.068 %
4 Jahre	0.627 %	9 Jahre	1.1775 %
5 Jahre	0.717 %	10 Jahre	1.278 %
6 Jahre	0.83 %		

Für die Berechnung der Zinslast in den Jahren 2015 bis 2017 wird von einem Zinssatz inkl. Kommission - Baukredit – von 1,5 % p. a. und mittlerem Verfall ausgegangen. Für eine längerfristige "Zinsabsicherung" ab 2018 hat die Finanzverwaltung verschiedene fiktive Berechnungen angestellt:

1. Szenario, dass der Marktzins ab dem Jahr 2018 bis 2040 unverändert 1.278 % beträgt.
2. Szenario, dass der Marktzins von 2018 bis 2027 2 % und von 2028 bis 2040 3 % beträgt.
3. Szenario, dass der Marktzins von 2018 bis 2027 3 % und von 2028 bis 2040 4 % beträgt.

	Szenario		
	1.	2.	3.
Kalkulatorische Gesamtbelastung des Finanzhaushaltes über die Jahre 2015-2040, in CHF	255'180	1'113'000	1'923'000
Kompetenz Abschliessend	Einwohnerrat	Fakultatives Referendum	Fakultatives Referendum
Durchschnittliche (:26) Belastung Gemeindehaushalt pro Jahr, in CHF	10'000	43'000	75'000



"Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen." (Niels Bohr, 1885-1962, dänischer Physiker)

Wie sich der Marktzins entwickelt, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Für die Beurteilung der Finanzkompetenz sind die heute bekannten Faktoren massgebend. Dem Einwohnerrat wird beantragt, die Zinsdifferenz zwischen 1 % und dem mutmasslich auf dem freien Markt zu bezahlenden Zinssatz im Sinne einer einmaligen Ausgabe zu bewilligen und festzustellen, dass dieser Beschluss gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a GO dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.

Antrag

Mit Beschluss vom 4. November 2014 unterbreitet der Gemeinderat Ihnen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. von der Absicht des Gemeinderates zum Abschluss eines Darlehensvertrages zwischen der Einwohnergemeinde und der Stiftung Altersbetreuung über CHF 6'000'000 für das Projekt Neubau Tanneck Kenntnis zu nehmen;
3. gestützt auf die Erwägungen des Gemeinderates, insbesondere *IV. Finanzielle Auswirkungen*, die Zinsdifferenz zwischen 1 % und dem mutmasslich auf dem freien Markt zu bezahlenden Zinssatz im Sinne einer einmaligen Ausgabe zu bewilligen;
4. festzustellen, dass dieser Beschluss gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a GO dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber